

HABITATY – ARCHITEKTURA SOCJALNA



Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej

Recenzent

Janusz RĘBIELAK

Koordinator

Ewa CISEK

Rysunek na okładce

Zbigniew BAĆ

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część niniejszej książki, zarówno w całości, jak i we fragmentach, nie może być reprodukowana w sposób elektroniczny, fotograficzny i inny bez zgody wydawcy i właścicieli praw autorskich.

© Copyright by Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2014

OFICYNA WYDAWNICZA POLITECHNIKI WROCŁAWSKIEJ

Wybrzeże Wyspiańskiego 27, 50-370 Wrocław

<http://www.oficyna.pwr.edu.pl>

e-mail: oficwyd@pwr.edu.pl

zamawianie.ksiazek@pwr.edu.pl

ISBN 978-83-7493-840-2

Drukarnia Oficyny Wydawniczej Politechniki Wrocławskiej. Zam. nr 442/2014.

Mariusz Zadworny	
<i>Habitat w Augsburgu</i>	429
<i>The Habitat in Augsburg</i>	439
Małgorzata Zając	
<i>Terytorialna sprawiedliwość a udogodnienia mieszkańców budynków socjalnych</i>	440
<i>Territorial Justice and Facilities for Social Building Residents</i>	450
Magdalena Załęcka-Myszkiewicz	
<i>Architektura socjalna. Zabudowa jednorodzinna</i>	451
<i>Social Architecture. Single-Family Housing</i>	461
Martyna Ziółkowska	
<i>Identyfikacja studenta z tymczasowym miejscem zamieszkania</i>	462
<i>Student's Identification of Temporary Place of Residence</i>	470
Załącznik 1. <i>HUB – IT_AT</i>	471
Załącznik 2. <i>Social Habitat: TETRIS</i>	483
Załącznik 3. <i>Agrohabitat</i>	495
Załącznik 4. <i>Habitat H2M</i>	507
Załącznik 5. <i>Habitat Socjalny „SYNCHRON”</i>	517
Załącznik 6. <i>Konkurs Szkoły Naukowej Habitat – Architektura socjalna. Nowe formy mieszkania w mieście</i>	527

MAGDALENA ZAŁĘCKA-MYSZKIEWICZ mgr inż. arch. *

ARCHITEKTURA SOCJALNA. ZABUDOWA JEDNORODZINNA.

WPROWADZENIE

"Habitat, w szerokim rozumieniu, oznacza biotop, siedlisko, czyli miejsce i przestrzeń, które zapewniają zasiedlającym je organizmom określonego gatunku najdogodniejsze warunki egzystencji" [11]. Zestawienie tego pojęcia z architekturą socjalną sprawia, iż łączymy ze sobą, można pokusić się o stwierdzenie, przeciwstawne pojęcia. Z jednej strony jest mowa o "najdogodniejszych warunkach egzystencji" [11], a z drugiej o zaspokajaniu, zazwyczaj, minimalnych potrzeb mieszkańców. Efektem takiego zestawienia może być definicja mówiąca o tworzeniu takiej zabudowy mieszkaniowej, która pomimo ograniczonych, często do minimum, przestrzeni zapewni jej mieszkańcom najdogodniejsze warunki do życia.

Funkcjonujące definicje związane z omawianym pojęciem oraz znaczenie skali zabudowy jednorodzinnej w rozwiązaniach architektury socjalnej będzie nurtem przewodnim podjętych rozważań.

ARCHITEKTURA SOCJALNA - DEFINICJE

Istotą w podjętym temacie jest zdefiniowanie tytułowej architektury socjalnej w kontekście funkcjonujących pojęć oraz umiejscowienie jej w aktualnych klasyfikacjach.

Ogólny podział form własności w budownictwie mieszkaniowym w Polsce kształtuje się następująco, wyróżniamy budownictwo:

- prywatne, jako zabudowa głównie jednorodzinna, bądź wielorodzinna przeznaczona na sprzedaż, bądź wynajem
- spółdzielcze, przeważnie jako kubatury wielorodzinne, które są własnością spółdzielni mieszkaniowych
- społeczne, z przewagą struktur wielorodzinnych, wzniesione przez nie nastawione na zysk organizacje mieszkaniowe
- socjalne, spotykane zarówno jako obiekty jedno- i wielorodzinne, będące w gestii gmin.

Przedstawiony podział został zaprezentowany kolejno, malejąco według jakości zaspokajania potrzeb mieszkańców oraz innych, dodatkowych udogodnień przestrzennych. Zatem, według wymienionych kryteriów, socjalną formę budownictwa mieszkaniowego charakteryzuje najmniejszy stopień spełnienia wymienionych założeń.

Czy w skali światowej sytuacja tego typu mieszkalnictwa kształtuje się w podobny sposób? Jakie funkcjonujące typy mieszkalnictwa architektury socjalnej możemy odnaleźć w Europie i na świecie? Czy możemy polski termin mieszkalnictwa socjalnego "tłumaczyć wprost" jako "social housing"?

ANALIZA

Dla usystematyzowania definicji (z łac. definitio, czyli objaśnień znaczenia wyrazu) oraz pojęć związanych z tematem zostało stworzone zestawienie określeń kojarzonych z tematyką architektury mieszkalnictwa socjalnego oraz tytułową formą zabudowy. Celem niniejszej kompilacji jest wskazanie podobieństw, a przede wszystkim różnic w funkcjonujących powszechnie pojęciach oraz próba spójnego ujęcia tytułowej architektury mieszkalnictwa socjalnego w Polsce w ujęciu światowym. Przedstawione objaśnienia są cytatami z podanych źródeł, bądź tłumaczeniami wprost z języka obcego.

* Załęcka-Myszkiewicz Magdalena, mgr inż. arch., Politechnika Śląska, Wydział Architektury

hasło [źródło]	definicja
architektura [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sztuka projektowania, wznoszenia i artystycznego kształtowania budowli ▪ organizowanie przestrzeni używanej przez człowieka
architektonika [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompozycja, układ, konstrukcja budowli ▪ struktura czegoś
zabudowa [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowanie lub zabudowywanie jakiegoś terenu lub powierzchni ▪ budynki znajdujące się na jakimś terenie
dom [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przystosowany pod względem konstrukcyjnym i użytkowym budynek na mieszkania ▪ mieszkanie lub pomieszczenie, w którym się mieszka ▪ miejsce, z którego ktoś pochodzi
mieszkanie [2]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób - wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu ▪ do pomieszczeń pomocniczych zalicza się: przedpokój (sień), hol, łazienkę, ustęp, spiżarnię, garderobę, werandę, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców
[8]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego
[10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pomieszczenie, w którym się mieszka
jednorodzinny [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przeznaczony dla jednej rodziny
prywatny [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stanowiący czyjąś osobistą własność ▪ niepodlegający państwu ani żadnym instytucjom publicznym
komunalny [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ podlegający samorządowi miejskiemu
społeczny [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ odnoszący się do społeczeństwa lub jego części ▪ wytworzony przez społeczeństwo i będący jego wspólną własnością ▪ przeznaczony do obsługiwanego społeczeństwa ▪ pracujący bezinteresownie dla dobra jakiejś społeczności ▪ dotyczący postaw lub działań większości członków społeczeństwa ▪ zorganizowany przez jakąś społeczność samodzielnie, bez udziału państwa
integracja społ. [10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ proces scalania się zachodzący na różnych szczeblach społecznych ▪ proces dostosowywania się do siebie zachowań ludzi w grupie
socjalny [9]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dotyczący społeczeństwa
[11]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ związany z zaspokojeniem potrzeb materialnych i bytowych członków społeczeństwa ▪ dotyczy społeczności prowadzącej wspólne życie ▪ związany z ludzkim społeczeństwem oraz jego formami organizacji, takimi jak klasy społeczne czy problemy społeczne
mieszkania lokatorskie, spółdzielcze [2]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych
[10]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowej
Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ podmiot utworzony ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.) ▪ celem jest realizacja zadań wynikających z ww. ustawy, w szczególności budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o średnich dochodach, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
[6]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kierowane do grupy gospodarstw niezamożnych ▪ ma za zadanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na drodze wynajmu mieszkań dostosowanych umiarkowaną wielkością czynszu do możliwości finansowych tych rodzin ▪ budynki są wznoszone ze znacznym wspomaganie ze środków publicznych
Cechy TBS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania są wynajmowane za umiarkowanym czynszem podlegającym regulacji państwowej ▪ prawo do mieszkań przysługuje rodzinom niezamożnym spełniającym ustalone kryteria ▪ mieszkania są budowane i zarządzane przez towarzystwa funkcjonujące na zasadzie bezzyskowej; jednostki te są właścicielami tych mieszkań
[7]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania społeczno-czynszowe, w których mieszkaniowiec posiada procentowy wkład mieszkaniowy, a właścicielem pozostaje TBS
mieszkania zakładowe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania będące własnością: przedsiębiorstw państwowych, przedsiębiorstw komunalnych, przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych, działających w formie spółek bądź spółdzielni, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych ▪ mieszkania stanowiące własność zakładu pracy służą głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tego zakładu

budownictwo socjalne [14]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pozarynkowa forma tworzenia mieszkań dla osób, które z różnych powodów, nie tylko finansowych, nie mają szansy nabycia mieszkania czy domu po cenach rynkowych, dotyczy to także ludzi, którzy choćby z przyczyn losowych utracili dotychczasowy dobytek i należy znaleźć im tymczasowe, bądź stałe lokum zastępcze
mieszkania socjalne [2]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkania występujące jedynie w zasobach gminnych ▪ mieszkania nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny ▪ przeznaczone dla rodzin, które znalazły się w niedostatku
[13]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie ▪ lokale mogą być wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 Nr 71, poz. 733, z późn. zm.)
public housing=state housing(N. Zelandia), municipality housing(Austria) [3]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lokale przeznaczone dla osób bezdomnych, eksmitowanych lub osób ubogich nie mogących utrzymać mieszkania samodzielnie ▪ w Polsce pojęcie i zasady przyznawania lokalu socjalnego reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów z 2001 roku ▪ w świetle punktu 5 artykułu 2 ustawy lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny ▪ lokale socjalne mogą być lokalami o niższym standardzie ▪ lokale socjalne dostarcza gmina
affordable housing [8], [12] [3]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lokal socjalny powinien mieć łączną powierzchnię pokoi co najmniej 10 m², jeżeli ma być zamieszkiwany przez jedną osobę, dla kilku osób łączna powierzchnia pokoi powinna wynosić co najmniej 5 m² na osobę ▪ forma pomocy, w której nieruchomość lub mieszkanie jest własnością urzędu sprawującego władzę (centralnego lub lokalnego) ▪ dotyczy wszystkich typów mieszkalnictwa, od mieszkań, poprzez apartamenty, do wielkogabarytowych domów ▪ kierowane do obywateli, którzy mają problem z uzyskaniem oczekiwanego mieszkania na rynku prywatnym ▪ niedrogi, w przystępnej cenie ▪ "tanie mieszkanie" z dotacji finansowych
affordable housing [3]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ program często wspierany przez rząd lub inne prywatne organizacje charytatywne, bądź tak zwane non - profit ▪ przeznaczone dla osób o niskich dochodach, włączając seniorów oraz niepełnosprawnych, bądź dla osób nie posiadających prywatnego mieszkania
[12]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koncepcja odnosząca się głównie do najemców o niskich możliwościach finansowych, ale także do najemców i nabywców należących do wszystkich przedziałów dochodowych ▪ lokale, których koszty utrzymania uznawane są za "przystępne" w stosunku do dochodów danego obywatela ▪ forma pomocy, w której nieruchomość może być, jako mieszkanie socjalne, własnością rządu
social [8]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ budownictwo mieszkaniowe czynszowe lub dostępne po cenach niższych od rynkowych ▪ odnoszący się do społeczeństwa lub jego organizacji ▪ potrzeba towarzystwa, czego efektem jest dążenie do życia w społeczności ▪ nieformalne spotkanie, zgrupowanie, zorganizowane przez członków danej grupy
social housing [3]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przeznaczone dla określonej grupy społecznej, czyli uprawnionych rodzin o niskich dochodach lub innych grup "wrażliwych", jak starszyznę czy niepełnosprawnych w społeczeństwie ▪ obejmuje także budowę schronisk, bądź lokali tymczasowych ▪ istnieje wiele odłamów "social housing"
[8]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dotacje mogą odbywać się przez szereg podmiotów mieszkaniowych, w tym rząd, spółdzielnie mieszkaniowe, bądź organizacje non -profit ▪ forma pomocy jest dopasowana do dotowania danego mieszkania ▪ kierowane do obywateli o niskich dochodach lub o szczególnych potrzebach, programy organizowane przez agencje rządowe lub organizacje non - profit
[12]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ termin odnoszący się do wynajmu mieszkań ▪ forma dotacji mieszkaniowej, w której nieruchomość jest własnością władz rządowych (centralnych lub lokalnych), bądź organizacji non - profit, tworzonych zwykle z myślą o stworzeniu nowych mieszkań ▪ celem jest zapewnienie jak największej ilości tanich mieszkań dla jak największej ilości ludzi żyjących w ubóstwie, bądź zmagającymi się z innymi "niepełnosprawnościami"
[14]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obejmuje w niektórych krajach system skierowany nie tylko do grupy obywateli znajdujących się w skrajnym ubóstwie, ale również do przedstawicieli klasy średniej, którzy z racji niewygórowanych dochodów nie chcą kupować mieszkania na rynku deweloperskim
very social housing [14]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ budownictwo finansowane przez specjalnie do tego celu powoływane organizacje charytatywne i non-profit, powstałe z myślą o najuboższych, całkowicie pozbawionych środków do życia, bezdomnych i społecznie wykluczonych poprzez niepełnosprawność, chorobę, czy inne zdarzenia losowe

główne formy własności budownictwa mieszkaniowego		zabudowa: głównie	
w Polsce	na świecie	jednorodzinna	wielorodzinna
prywatne	private		
zakładowe	registered		
spółdzielcze	cooperative		
	public		
	social		
społeczne	affordable		
socjalne	very social		

WNIOSKI

Przedstawione pojęcia oraz ich definicje z różnych źródeł ukazują różnorodność omawianej tematyki. Tak jak różne są pojęcia mieszkalnictwa socjalnego, tak samo programy i dotacje wspomagające ten rodzaj przedsięwzięć są przeznaczone dla odmiennych grup obywateli danego państwa. Wąchlarz spokrewnionych pod względem znaczenia pojęć ukazuje z jak złożonym tematem mamy do czynienia. Można zauważyć, że formy budownictwa mieszkaniowego w Polsce nie pokrywają się w stu procentach z odmianami tego budownictwa na świecie. Jedyłą w pełni pokrywającą się na całym świecie formą własności jest budownictwo prywatne, które w obiektach o funkcji mieszkaniowej przyjmuje najczęściej formę zabudowy jednorodzinnej. Polskie budownictwo spółdzielcze, będące własnością spółdzielni mieszkaniowych można porównać do światowego mieszkalnictwa „cooperative”, w tłumaczeniu „wspólnego”. Forma „registered” lokali mieszkalnych (w tłumaczeniu „zarejestrowanego”) może mieć swoje odzwierciedlenie w strukturach z mieszkaniami zakładowymi. Te, będące własnością przedsiębiorstw państwowych, komunalnych, czy prywatnych w Polsce funkcjonują już coraz rzadziej, dlatego nie wchodzi w skład w ogólnego podziału form własności budownictwa mieszkaniowego. Na świecie szeroko rozumiane pojęcie "public -" czy "social housing" obejmuje system pomocy nie tylko dla ludzi niezamożnych, ale także dla rodzin należących do klasy średniej. Terminy te, nie mają jednak odzwierciedlenia w polskiej rzeczywistości. Dopiero system, tak zwany "affordable housing", czyli mieszkania dostępne w niższej cenie niż rynkowa jest odzwierciedleniem polskiego budownictwa społecznego i komunalnego. Tytułowa architektura mieszkalnictwa socjalnego to w ujęciu światowym lokale typu "very social". Potwierdzeniem klasyfikacji tej formy budownictwa na najniższym jej możliwym pułapie są opisane wymagania dotyczące powierzchni lokali socjalnych w Polsce, czyli potrzeba zapewnienia co najmniej 5 lub 10 m² na osobę w mieszkaniach dla kilku i odpowiednio jednej osoby. Chcąc sformułować ogólną definicję mieszkalnictwa socjalnego można przyjąć, iż jest to forma kreowania mieszkań dla osób, których z przyczyn finansowych, bądź losowych nie stać na zakup mieszkania po aktualnych cenach rynkowych.

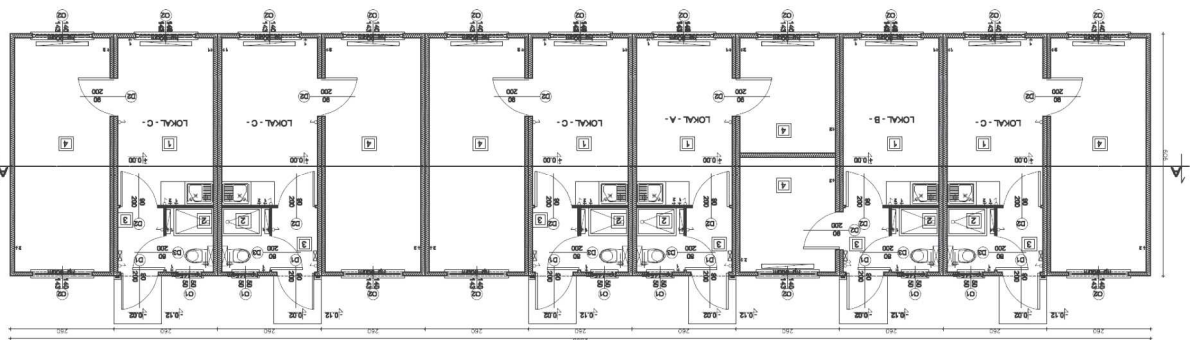
Powyższe zestawienie obrazuje opisaną zależność, czyli przedstawia formy własności budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz ich odzwierciedlenia w skali światowej. Ponadto przypisano kolejnym typom aktualne tendencje w rozwiązaniach projektowych, jako koncepcje z przewagą zabudowy jednorodzinnej, bądź wielorodzinnej lub układy równoważne.

DLACZEGO ZABUDOWA JEDNORODZINNA?

Stosowane rozwiązania przestrzenne mieszkaniowej architektury socjalnej należą do różnych kategorii pod względem kompozycji, sąsiedztwa, lokalizacji w kontekście miasta, posiadają także niepodobne układy funkcjonalne. Mogą być strukturami samodzielnych domów jednorodzinnych wolnostojących, szeregowych, tworzyć zwartą kompozycję kwartałową, być pojedynczym budynkiem, czy służyć jako element uzupełniający w istniejącej wcześniej zabudowie. Wiadome jest jednak, że małe formy zabudowy jednorodzinnej nie tylko w pozytywnym wymiarze wpływają na mieszkańców, ale także niosą za sobą różne możliwości inwestycyjne.



il.1. Osiedle socjalne przy ulicy Kolejowej w Żorach, Polska.
 Forma, otoczenie oraz wnętrza zabudowy jednorodzinnej.
 fig.1. Social housing estate, Kolejowa Street, Żory, Poland.
 Structure, neighborhood and interior view of single-family housing.

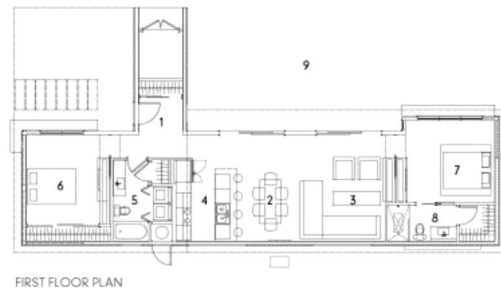
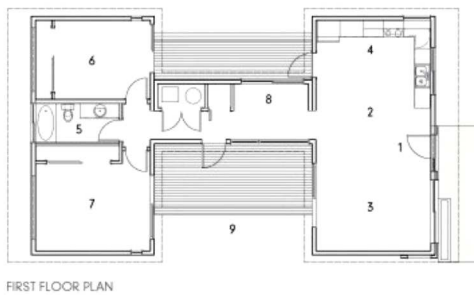


il.2. Osiedle socjalne przy ulicy Kolejowej w Żorach, Polska.
 Rzut zabudowy jednorodzinnej.
 fig.2. Social housing estate, Kolejowa Street, Żory, Poland.
 Layout of single-family housing.



il.3. Osiedle typu "affordable housing" w Austin, Texas.
 Forma, otoczenie oraz wnętrza zabudowy jednorodzinnej.

fig.3. Affordable housing estate, Austin, Texas.
 Structure, neighborhood and interior view of single-family housing.



il.4. Osiedle typu "affordable housing" w Austin, Texas.
 Przykładowe rzuty zabudowy jednorodzinnej.

fig.4. Affordable housing estate, Austin, Texas.
 Example layouts of single-family housing.

Coraz częściej także sam proces projektowy mieszkaniowych struktur socjalnych przybiera charakter partycypacyjny i konsensualny, czyli zakłada udział przyszłych lokatorów w procesie projektowo - budowlanym jednostek /tak zwane PBS: partycypacyjne budownictwo socjalne/ [17]. W praktyce oznacza to tworzenie niewielkich społeczności, które już w fazie planowania budowy domów uczą się współpracować z władzami lokalnymi oraz być odpowiedzialnym za inwestycję, szczególnie w późniejszym aspekcie eksploatacji obiektów. Odpowiednio zaprojektowana struktura oraz trafny dobór technologii zakłada możliwość wykonania większości prac budowlanych przez przyszłych mieszkańców, co jednocześnie obniża koszty inwestycji oraz podnosi praktyczne kwalifikacje lokatorów. Ten wielowymiarowy charakter procesu "tworzenia" mieszkania, domu, sprzyja identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, zapewnia poczucie bezpieczeństwa oraz służy "kreowaniu pożądanых zachowań" [4], takich jak szybka integrację mieszkańców, wzbudzenie odpowiedzialności oraz dbanie o otoczenie.

Założenie zastosowania zabudowy jednorodzinnej oraz prostoty formy daje możliwość dowolnego podziału funkcjonalnego przestrzeni domu przy jednoczesnym intensywnym wykorzystaniu terenu. Ponadto, koncepcja struktury modułowej, pozwalającej na etapowanie realizacji projektu, umożliwia nie tylko projektowanie ciekawych pod względem architektonicznym obiektów, ale także pozwala zminimalizować koszty budowy oraz eksploatacji. Dodatkowo, zabudowa jednorodzinna ogranicza do minimum przestrzenie półpubliczne i półprywatne, czyli formy klatek schodowych czy korytarzy oraz indywidualnych ogródków, przez co wpływa na segregację przestrzeni na prywatną - mieszkanie - oraz publiczną - otaczającą przestrzeń. Efektem takiego rozwiązania jest przeciwdziałanie tworzenia przestrzeni tak zwanych "niczych", które mogłyby być przyczyną konfliktów między lokatorami oraz/ lub mieszkańców z władzami lokalnymi.

Istnieje wiele przesłanek, aby architekturę socjalną realizować w ramach zabudowy jednorodzinnej, jednak tak samo ważne jest, aby lokalizować ją na terenach miejskich czy podmiejskich w celu zapobiegania powstawania odrębnych wewnętrznych społeczności, czyli przeciwdziałanie procesowi gettoizacji. W ramach wizualizacji podanych definicji i założeń projektowych przedstawiono dwa - polski i zagraniczny - przykłady zabudowy jednorodzinnej o charakterze socjalnym. Mimo podobnych zamiarów projektowych jakość architektoniczna jest zupełnie różna. Przedstawione ilustracje mają być impulsem do stworzenia nowej myśli architektonicznej na temat mieszkalnictwa socjalnego w Polsce, tak, aby zapewniało ono "najdogodniejsze warunki egzystencji" [11] swoim mieszkańcom.

PODSUMOWANIE

Biorąc udział w procesie projektowym architektury mieszkalnictwa socjalnego, czyli kreowania mieszkań dla ludzi, których z różnych przyczyn nie stać na zakup mieszkania po cenach rynkowych, warto próbować stworzyć taką zabudowę, która nie tylko będzie niezbędnym minimum, ale także będzie przykładem habitatu socjalnego. Zgodnie z przedstawionymi zagadnieniami polska forma socjalnego budownictwa mieszkaniowego klasyfikuje się na pułapie światowego programu "very social", co nie oznacza jednak, że nie ma w niej potencjału projektowego. Struktura, jaką jest zabudowa jednorodzinna, w jej wielorakich układach kompozycyjnych, stwarza wiele możliwości nie tylko rozwiązań funkcjonalnych, ale także inwestycyjnych, które mogą mieć korzystne oddziaływanie przede wszystkim na jej przyszłych mieszkańców. Tworzenie projektów o charakterze partycypacyjnym i konsensualnym dodatkowo wspomaga "kreowanie pożądanых zachowań" [4], sprzyja integracji i współpracy oraz determinuje lokatorów do indywidualnego rozwoju.

Przy projektowaniu socjalnej zabudowy mieszkaniowej, jej lokalizacji oraz tworzeniu przestrzennych relacji należy wziąć pod uwagę nie tylko koszt inwestycji, ale także czynnik ludzki, ponieważ jak pisał Richard Buckminster Fuller "światły projektant uosabia syntezę artysty, konstruktora, obiektywnego ekonomisty i ewolucyjnego stratega" [1].

BIBLIOGRAFIA

- [1] Borusiewicz W., *Konstrukcje budowlane dla architektów*, Arkady, Warszawa, 1978, s.412.
- [2] Główny Urząd Statystyczny, Portal informacyjny, źródło internetowe: www.stat.gov.pl, dostęp: 18.10.2012, godz.14.21.
- [3] Hutchison R., *Encyclopedia of urban studies*, SAGE Publications, California, 2010.
- [4] Kapuściak W., Wróblewski P., *Bezpieczne osiedle jako przykład zastosowania wytycznych wynikających z poszanowania zasady zrównoważonego rozwoju*, *Habitaty - Zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, *Habitaty 2010*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2011, s.73.
- [5] Landowski Z., Woś K., *Słownik cytatów łacińskich. Wyrażenia, sentencje, przysłowia*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2006.
- [6] Nowy ład mieszkaniowy, Projekt, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, ZP COIB, Warszawa, 1992.
- [7] Oxford Dictionaries, źródło internetowe: www.oxforddictionaries.com, dostęp: 15.10.2012, godz.16.11.
- [8] *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
- [9] Schneider - Skalska G., *Rozważania o strukturze*, *Habitaty - Zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, *Habitaty 2010*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2011, s.30.
- [10] *Słownik języka polskiego*, Wydawnictwo naukowe PWN SA, źródło internetowe: www.sjp.pwn.pl, dostęp: 16.10.2012, godz.18.29.
- [11] Solska M., *Habitat jako społeczno - urbanistyczny system korygujący "chaotyczne życie w chaotycznej przestrzeni"*, *Habitaty - Zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, *Habitaty 2010*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2011, s.45.
- [12] *The Free Dictionary*, źródło internetowe: www.thefreedictionary.com/social, dostęp: 16.10.2012, godz.19.56.
- [13] *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733)
- [14] Wantuch - Matla D., "Socialne tabu", *Architektura & Biznes*", nr 4, 2012, s. 82
- [15] *Zarząd Zasobu komunalnego*, źródło internetowe: www.zzk.wroc.pl, dostęp: 15.10.2012, godz.17.12.
- [16] źródło internetowe: www.zory.naszemiasto.pl, dostęp: 15.10.2012, godz.19.33.
- [17] źródło internetowe: www.freelab.bzzz.net/cholernylewak/files/2012/09/Partycypacyjne-budownictwo-socjalne.pdf, dostęp: 20.12.2012, godz. 20.32.

STRESZCZENIE

Zestawienie terminu habitatu z architekturą socjalną sprawia, iż łączymy ze sobą, można powiedzieć, przeciwstawne pojęcia. Z jednej strony jest mowa o najbardziej komfortowych warunkach istnienia, a z drugiej o zaspokajaniu, zazwyczaj, minimalnych potrzeb mieszkańców. Efektem takiego zestawienia może być definicja mówiąca o tworzeniu takiej zabudowy mieszkaniowej, która pomimo ograniczonych, często do minimum, przestrzeni zapewni jej mieszkańcom najdogodniejsze warunki do życia.

Dla usystematyzowania terminów oraz objaśnień związanych z tematem zostało stworzone zestawienie określeń kojarzonych z tą tematyką. Funkcjonujące definicje związane z omawianym pojęciem oraz znaczenie skali zabudowy jednorodzinnej w rozwiązaniach architektury socjalnej jest nurtem przewodnim podjętych rozważań.

Zgodnie z przedstawionymi zagadnieniami polska forma socjalnego budownictwa mieszkaniowego klasyfikuje się na pulapie światowego programu "very social", czyli polega na kreowaniu mieszkań dla ludzi, których z różnych przyczyn nie stać na zakup mieszkania po cenach rynkowych. Ponadto pokazano, że małe formy zabudowy jednorodzinnej nie tylko w pozytywnym wymiarze wpływają na mieszkańców, ale także niosą za sobą różne możliwości inwestycyjne.

SOCIAL ARCHITECTURE. SINGLE - FAMILY HOUSING.

Juxtaposing the date of the habitat with social architecture causes that we are joining to ourselves, it is possible to say, opposing notions. There is a speech about the most luxurious conditions of being from one side, on the other, about meeting, usually, the minimal needs of residents. An effect of such a balance can be a definition saying about creating such a housing building development, which in spite of limited, often to the minimum, spaces will provide for her residents easy terms for living.

For systematizing dates and explanations connected with the subject there is created juxtaposing with associated expressions with this subject. The functioning definitions associated with the discussed notion and meaning of the scale of the single-family building development in solutions of social architecture are a central current of this dissertation.

According to presented issues, the Polish form of the social housing industry is classifying itself on the "very social" level, which means consisting in creating flats for people which for different reasons cannot afford for the house of flat after market prices. Moreover, it is showed that low forms of the single-family building development not only in the positive dimension influenced residents, but also are bringing investment various possibilities.

SPIS ILUSTRACJI

- il.1. Osiedle socjalne przy ul. Kolejowej w Żorach, Polska. Forma, otoczenie oraz wnętrza zabudowy jednorodzinnej. Źródło internetowe: www.zory.naszemiasto.pl, www.zgm.pabianice.pl, dostęp: 18.10.2012, godz. 17.12.
- fig.1. Social housing estate, Kolejowa Street, Żory, Poland. Structure, neighborhood and interior view of single-family housing. Internet source as above.
- il.2. Osiedle socjalne przy ul. Kolejowej w Żorach, Polska. Rzut zabudowy jednorodzinnej. Źródło internetowe: www.zgm.pabianice.pl dostęp: 18.10.2012, godz.17.25.
- fig.2. Social housing estate, Kolejowa Street, Poland. Layout of single-family housing. Internet source as above.
- il.3. Osiedle typu "affordable housing" w Austin, Texas. Forma, otoczenie oraz wnętrza zabudowy jednorodzinnej. Źródło internetowe: www.archdaily.com, dostęp: 18.10.2012, godz.16.02.
- fig.3. Affordable housing estate, Austin, Texas. Structure, neighborhood and interior view of single-family housing. Internet source as above.
- il.4. Osiedle typu "affordable housing" w Austin, Texas. Przykładowe rzuty zabudowy jednorodzinnej. Źródło internetowe: www.archdaily.com, dostęp: 18.10.2012, godz.16.14.
- fig.4. Affordable housing estate, Austin, Texas. Example layouts of single-family housing. Internet source as above.

słowa kluczowe: architektura socjalna, zabudowa jednorodzinna, definicje
key words: social architecture, single - family housing, definitions