

# Miasto, osiedle, dom, czyli polskie mieszkanie współczesne. Próba syntezy

## The Town, the Estate, the House, or the Polish Contemporary Dwelling. The Trial of Synthesis

### Streszczenie

Tekst jest próbą syntetycznego ujęcia problemu polskiego mieszkalnictwa XX wieku, w nałożeniu się nań modernizmu w architekturze, a zgodnie z polską specyfiką łącząc dodatkowo nową architekturę z na nowo zaistniałym państwem po długim czasie jego nieistnienia. Rozważania rozgrywają się w trzech okresach: międzywojnia, czasów PRL-u i współczesności po roku 1989, czyli czasu po upadku rządów totalitarnych w Europie Wschodniej.

### Abstract

This essay is the trial of the treating the problem of Polish housing in XX century. We have here the example of phenomenon of joining the architectural modernism with regaining the independence by Polish state after more than hundred years of dependence from the strange powers. Our reflections treat on three periods: the interwar, "The Polish Peoples" Republic and the time after the year 1989, or the fall of totalitarian rules in east Europe.

Słowa kluczowe: miasto, dom, osiedle, mieszkanie, współczesność, nowoczesność

Keywords: town, estate, house, dwelling, contemporary, modern

Użycie w tytule sześciu pojęć, prosi się już na wejściu o wytłumaczenie. *Dom* i *osiedle*, jako zaprogramowane w ramach zadanej tematyki, nie budzą wątpliwości. Też i pojęcie *mieszkanie*, dziwić nas w tym miejscu nie powinno, jakkolwiek nie zawsze musi to być zasadne, często bowiem określeń *dom* i *mieszkanie* używamy alternatywnie. Z pojęciem miasta jest już inaczej. Tematyka: *osiedle* i *dom* *jutra* nie pozwala nam go w tych rozważaniach pominąć, dylematy mieszkalnictwa biorą się bowiem, tak czy inaczej problem rozpatrując, z dylematów nurtujących ostatnio nasze miasta. Wreszcie dwa przymiotniki: *współczesne* i *polskie*. Współczesność została tu przywołana jako czas trzech pokoleń; w tym miejscu współczesność nakłada się nam na nowoczesność, czyli modernizm. Dwa te pojęcia często traktujemy wymiennie, co jest błędem, jeśli, np. porównać angielskie *modern* i *contemporary*. A pojęcie polskości? Przedstawiona tematyka, mimo wspólnych cech dla zjawisk szerzej rozumianych, głównie europejskich, nie jest wolna od polskiej specyfiki, zaznaczającej się w istotny sposób, we wszystkich okresach omawianego czasu zdarzeń.

\* \* \*

Lata 1918–2013, prawie stulecie. Mamy więc współczesność i nowoczesność razem, trzy pokolenia i trzy okresy: 1. między-

Using these six words in the title needs to be explained at once. There is no doubt about the two of them, *the house* and *the estate*, as the essential object of dispute. With the term *the dwelling* is like with the previous ones. Quite different is with *the town*, it is difficult to tell without it in discussion on the theme Estate and House of To-morrow. To live in the city and to reside can be seen as equal. At last two adjectives: *the contemporary* and *the Polish*. The contemporary means here time of the three generations. The words: contemporary and modern are often used in Polish language interchangeably; different as in English. It's a mistake. But in this very moment these two terms exist together. And the Polish traits? From the point of view the political, social and economical differences between Poland and the West Europe in XX century it is necessary to observe it in the spatial and architectural problems too.

\* \* \*

Let us begin from 1918, the time of regaining the Independence by Poland, both time of beginnings the modernity in architecture, till nowadays.

wojnie w niepodległej Polsce plus czas II wojny, 2. czasy PRL-u i 3. czas po jego upadku. Zacznę po kolei, od międzywojnia i dalej, trzy elementy naszych rozważań: po kolei, ale od tyłu – od domu, zgodnie z zadaniem założeniem dywagacji.

1918–1945, międzywojnie i II wojna. W I akcie najnowszej historii bohaterem numer 1, i to bohaterem podwójnym: raz jako dom jednorodzinny, rangi wysokiej: willa, dwa jako dom wielorodzinny. Wzorcem niekwestionowanym był tu Le Corbusier, z kilkoma sławnymi willami jak ta w Poissy i w Garche, z jednej strony, a z drugiej – Jednostka Marsylska. Pomysły, jako synteza corbusierowskich Pięciu Punktów, zaowocowały modernistyczną wersją kamienicy czynszowej, uszlachetnionej, pozbawionej podwórka-studni oraz dziesięto-wodnych-po-kisielu popłuczyn po antyku, raz na wyższych poziomach architektury – i dwa, *trafiającej-pod-strzechy* „kostki modernistycznej”, na niższych. Rewolucja, jako modernizm i jako Nowe w mieszkalnictwie się rozpoczęła, w Polsce jej znaczenie, obok merytorycznego, czyli szansy na przedstawienie się jakościowe w kategoriach życiowych, było też i symboliczne jako wizytówka odradzającego się państwa. Tak odbierano dokonania Gdyni, Katowic i Górnego Śląska czy nowych osiedli warszawskich, z projektem Warszawy Funkcjonalnej. To rewelacja: w 20 lat stworzono nowe wzorce dla mieszkalnictwa. Niewątpliwie to osiągnięcie polskiego międzywojnia.

W dzisiejszym rozumieniu mieszkalnictwa osiedle to wytwór modernizmu. Pomijając próby, jak te z osiedlami przyzakładowymi, fenomen był obcy miastu przemysłowemu i wcześniej. Jego prawdziwe początki to lata 20.–30. wieku XX, kiedy to idea osiągnęła perfekcję. W Polsce przykłady w postaci zrealizowanych jednostek osiedlowych warszawskiego Żoliborza Bruckalskich i poślizgowo wczesnych realizacji powojennych Koła Syrkusów czy Rakowca Hansenów stały się wzorcami trudnymi później do przebicia.

Wczesne doświadczenia realizacyjne miasta nowego, jak Gdyni, pozwoliły na ocenę, częściową – idei modernistycznych zawartych m.in. później w Karcie Ateńskiej. Układ urbanistyczny zakładał geometryczną siatkę komunikacyjną, co przesądzało o mieście jeszcze nie w pełni nowoczesnym, w duchu idei wczesnych teoretycznych planów. Lata 20.–30. nie mogły jeszcze pozwolić na przełożenie teorii modernistycznego miasta na język praktyczny. Był to zaledwie początek, kilkanaście lat gwałtownie przerwanych przez wojnę. Gdynia w większym stopniu rozwiązała problem budynku niż jednostki osiedlowej. Co nie znaczy, że w międzywojniu nie mieliśmy już przykładów zrealizowanych osiedli, jak ww. w stolicy czy na Górnym Śląsku, choć raczej nie w pełni samowystarczalnych w sensie zaopatrzenia w niezbędne usługi. Nastąpiło to po roku 1945. Można jednak stwierdzić, że w doświadczeniach sprzed wojny nie pozostawaliśmy na tym polu w tyle, w stosunku do Zachodu.

\* \* \*

Lata 1945–1989. II wojna światowa przerwała działania inwestycyjne, to oczywiste, jakkolwiek idee owocowały pracami teoretycznymi, dzięki czemu start po wojnie mógł przebiegać w miarę szybko i sprawnie, i w konsekwencji nastąpiło gwałtowne przyspieszenie rozwoju miast, realizacji architektury – głównie mieszkalnictwa. Tak było i w przypadku Polski, ona to poniosła straty nieporównywalne, jak i Związek Radziecki oraz Niemcy, także północna Francja, Holandia, brytyjski Londyn czy Coventry.

Here we have three periods and three generations. First the period between two world wars, second the time of Polish People's Republic with dividing of Europe among the East and the West, third – the times after joining Europe in 1989. These three periods give us also the picture of three stages of modernity: early, classic and late – so called fluent (or modern and postmodern together).

Polish housing architecture had in these periods its favorite examples. The hero of interwar period is one family, free-standing house, with the example of Corbusiers' villas. Multi-families, free-standing the block-of-flats, with special case of it represented by Housing Unit in Marseille had in Poland their very beginnings. The pattern of the thirties were houses built on the grid, the geometrical plan of the city, according to tradition from before the modernity cities like Gdynia – new town (1921–1939) or Katowice and Upper Silesia also the pioneer estates in Warsaw (Żoliborz) and in theoretical plan “Warsaw of To-morrow”. The first experience with realization of the modern town in Poland could touch the modernity of the house and not the city at all; it was too early to perform idea of zoning, in the meaning of separation particular functions; housing, administration, industry with green areas separating each of them. The shape of streets in Gdynia was the consequence of traditional regulated line of facades but just without small, high and gloomy court-yards.

\* \* \*

The World War II broke the development of towns and architecture at all. A lot of towns in many countries, in Poland, Soviet Russia and Germany, also London and Coventry, the northern France and Holland too, suffered particularly. In fact, in the years just after the war became the time of the big activity in building.

In Poland, during the years 1945–1989, the main factor of housing became the estate of multi-family houses with complete essential services necessary to daily functions. The house and the estate became together like the compact organism. The next important factor, strictly tied to the first, was the permanent escaping from the grid, into the free composition of buildings situated in green. The multi-families estates were completely prepared and realized by the state authorization in that time. Another housing problem, one family house was not the subject of their interest. Private persons could build such form of housing with consequence of big troubles because of lack of building materials, man labor and high costs, without the help of the state.

The other polish modern town Tychy, realized in the years 1950–1989 from the very beginning up to the end, became, in the meaning of the programmed scale and shape, the kind of pattern for system of building in Polish People's Republic. The main reason was the consequence in compactness of program, design and realization performed by constant staff and lasting during the whole time by chef

W Polsce, tuż po wojnie, dom mieszkalny stał się pierwszoplanowym zadaniem dla państwa, społeczeństwa, no i dla architektów. Stosownie do polityki państwa, funkcjonującego na podstawie koncepcji socjalnych, głównym punktem zainteresowania był budynek wielorodzinny, czyli tzw. blok, wchodzący zresztą w semantyczną kolizję z pojęciem bloku urbanistycznego, czyli kwartału w siatce geometrycznej miasta. Wolno stojący dom jednorodzinny państwa nie interesował, puszczonej on został na żywioł, bez z jego strony wszelkiej pomocy (fachowcy, materiał budowlany). W zakresie mieszkalnictwa dom jednorodzinny realizowany był jedynie w postaci zabudowy zespołowej: szeregowej i atrialnej, jako margines działań. Zaistniały więc dwa obrazy architektury, funkcjonujące i istniejące jakby dwa inne z gruntu światy. Jakkolwiek jakość zrealizowanej substancji mieszkaniowej nosiła z zasady cechy negatywne, mieszkalnictwo wielorodzinne reprezentowało wartość znacznie lepszą, gdyż skoordynowaną, reprezentującą przeważnie wysoką jakość projektowania i, mimo wszystko, lepszą jakość produktu niż żywiołowo, bez planu, tworzone indywidualne domy jednorodzinne.

W omawianym czasie rządów PRL-u można mówić o zbitce pojęciowej dom – osiedle. Przy znacznym rozrzuconiu jakości jednostek osiedlowych, od wzorowych, często wręcz awangardowych po deprecjonowane przez społeczeństwo tzw. blokowiska, można mówić o wartości wzorca, jaki towarzyszył tej formie mieszkalnictwa w niespełna półwieczu drugiej połowy XX stulecia w Polsce. Mowa tu o jakości samych budynków mieszkalnych, jak i towarzyszących im podstawowym usługom w architekturze użyteczności publicznej. Dopiero kompletność dwóch tych zakresów architektury mogła stanowić o właściwym funkcjonowaniu siedlisk. Przyglądając się zjawisku z dystansu lat można stwierdzić, iż idea i jakość projektowania, sprawdziły się. Mankament w postaci jakości realizacji, komentowany wielokrotnie, także i w moich tekstach, to sprawa odrębna.

A relacja: dom i osiedle a miasto? Nowe miasta powstawały w XX wieku rzadko, w Polsce, w pełni, zaistniały dwa, Gdynia i Tychy. Jak wiemy, Gdynia w pierwszej połowie wieku, Tychy – w drugiej. Z zasady funkcjonowały miasta ze starym organizmem miejskim i nowymi osiedlami wokół niego. Po II wojnie mieliśmy w Polsce do czynienia z dwoma nowymi miastami: Nową Hutą i Nowymi Tychami, (faktycznie – Tychami). Nowa Huta w krótkim czasie, w miejsce miasta przeobrażała się w dzielnicę Krakowa; w omówieniach i czynieniu porównań można mówić więc raczej o planie, nie o realizacji, której to, zamiast dzieła zamierzonego, powstał fragment. Tychy, realizowane w latach 1950–1989, ukończone według zamierzonego i zatwierdzonego planu, jako całość świadczą o urbanistyce omawianych czasów, jak można sądzić, nie tylko dla nas.

Oceniając Tychy z dystansu, można stwierdzić, że zaprojektowane i zrealizowane jako miasto modernistyczne, niemal wzorcowe, mimo pewnych mankamentów, z których istotną dolegliwością jest, w gruncie rzeczy, niezrealizowanie w projektowanym kształcie zwarte centrum, sprawdzają się w warunkach zmienionego ustroju społeczno-gospodarczego, gdy powszechnie idee modernistycznego miasta nie w pełni są już dziś całkiem świeże. Te podstawowe cechy, sygnalizowane w pierwszych koncepcjach pionierów nowoczesności, a więc strefowanie funkcji ze szczególną dbałością o zieleń ogólnomiejską i osiedlową, a także odejście od zabudowy kwartałowej z siatką geometryczną, uzyskano w Tychach sukcesywnie, harmonijnie wprowadzając coraz to swobodniejsze układy osiedli.

designers both authors of master plan. After many years one may consider Tychy in their scale, shape and location as the pattern of optimal town.

\* \* \*

Lasting from year 1989 and further. Behind “the Iron Curtain” (observed from the West) the totalitarian system, called communism, falls and in consequence changes the organization and investment of the architectural space together with housing policy. The picture of the world surrounding us changes very quickly according to principles of democracy and free market objectives now in the east Europe and Poland too. The architecture at all, also in case of housing, from the point of view the quality and variety of building materials becomes, year by year, much better. The competition of building enterprises helped in it, of course. Yet many factors like problems of lack of good law in his different contexts: town-planning, space, building and others, finally also the high costs one may observe as negative. Undoubtedly, the reason was the unexpected lack of state’s help and care in the period of political system’s essential performance.

The new picture of countryside of housing was dominated by individual one-family-house, usually rich in detail and surrounding of the house, often stylized to ancient manor cottages. The estate as the compact of multi-family house and complex of services disappeared as the principle. In place of them appear often just houses themselves without services as the ghettos for wealthy people with guardianship in so called the good part of cities or suburban one-family-houses estates, without services as well. The car is the only remedy in living outside the house. In general, the flat in the multi-family-estate is relatively too expensive.

According to common opinion about the crisis of the modern city one may suggest that the sense of the problem lies not in the ideas but in performing of them in practice. One of the most controversial if not negative factor is problem of the car and all aspects connected with it. We have achieved and cross all possible norms of overcrowded streets by cars and of places for parking, also standards for noise and fuel pollution. The big mistake is resignation of the social estate: houses without services. Another problem is permanent growth of our towns. The shape and scale of the city is one of essential aspect of good organization of it and living in it. It is necessary to limitate such practices. One may think these are the main troubles of our towns.

Concluding, our problem exists not because of bad idea of the modern city. It is indispensably – not to be changed, but to change some manners of our life.

#### BIBLIOGRAPHY:

- [1] Kajdanek K., *Suburbanizacja po polsku*. Nomos, Kraków 2012.
- [2] Włodarczyk J.A. *Gdynia i Tychy, dwa polskie miasta modernistyczne*. W: WSFiZ, Białystok 2011.

\* \* \*

Rok 1989 i dalej. Zmiana ustroju; więcej: także systemu polityczno-społeczno-gospodarczego, do tego w wymiarze globalnym, biorąc pod uwagę upadek systemu totalitarnego, z wymianą na demokrację i wolny rynek, nie mogła nie mieć istotnego wpływu na architekturę ogólnie, a na mieszkalnictwo w szczególności. Tak znaczne przekształcenia państwa spowodowały szereg czynników mających wpływ na omawiane problemy zarówno w sensie pozytywnym, jak negatywnym. Po początkowych fascynacjach jednymi, coraz bardziej odczuwa się uciążliwości czy wręcz bezsens drugich. Zacznę od pozytywów. To przede wszystkim materialna jakość budownictwa dzięki otwartemu dostępowi do materiałów budowlanych, technologii, wyposażenia mieszkań oraz konkurencyjności firm budowlanych. Kolejny atut dla architektury mieszkaniowej to możliwość wyboru wielkości i kształtu mieszkania, na zasadzie: płacę i wymagam. A negatywy? To głównie koszty. Tu należy rozdzielić ich skalę i wielkość z punktu widzenia podziału na mieszkania w zabudowie jedno- jak i wielorodzinnej. Proporcja między dwiema wartościami utrzymuje się nieustająco na korzyść domu jednorodzinnego. Nie trzeba czynić studiów nad zjawiskiem, widać to gołym okiem: w dużych miastach zabudowa ta wylewa się na ich obrzeża w średnich, i małych: dominuje. Zabudowa wielorodzinna, zwłaszcza w porównaniu z czasami PRL-u, zmalała niepomniernie i jest to proces ciągły. Dane statystyczne mówią o tysiącach zrealizowanych mieszkań oczekujących na sprzedaż (2013). To problemy potencjalnych użytkowników. Są jeszcze inne ważne aspekty. To permanentnie obsuwające się prawo związane z całokształtem problematyki przestrzennej: własnościowe, budowlane, autorskie, to zanik planowania przestrzennego. Niewłaściwa proporcja między własnością prywatną a wspólną: państwową, komunalną, społeczną powoduje zawłaszczania coraz to większą przestrzeń, co ubezwłasnowolnia wszelkie działania państwa w skali kraju, działając na niekorzyść ogółu społeczeństwa. Do tego nawet teoretyczne oceniane aspekty, pozytywne w praktyce stają się negatywnymi, jak głównie koszt mieszkania. Przy w miarę porównywalnych ich cenach z innymi krajami, z którymi jesteśmy sprzężeni, średnia zarobków jest nieporównywalna.

\* \* \*

W omawianym okresie wśród mieszkalnictwa dominuje dom jednorodzinny. W stosunku do czasu PRL-u sytuacja skrajnie się zmieniła. Nastąpiło to w wyniku polityki społecznej państwa, tu – polityki mieszkaniowej, w sferze zmian podziału własności na korzyść własnej w stosunku do wspólnej, w tym państwowej. W naszym ćwierćwieczu do kompletu działań negatywnych dodać należy, powtórzmy, upadek prawa, szeregu praw związanych z gospodarowaniem przestrzenią. Konsekwencje tego zbiera nasze mieszkalnictwo: dom i osiedle. W miejsce osiedla społecznego, kompleksowo oddawanego ludziom do użytku wraz z kompletem usług, wymyślu nie peerelowskiego przecież, ale wczesnego modernizmu w kapitalizmie; PRL je, lepiej czy gorzej kontynuował, w zasadzie jednak lo-

gicznie i konsekwentnie. W jego miejsce otrzymujemy zespoły budynków, dobrze jeśli z sensownym doświadczeniem do handlu i usług; praktycznie, w swej masie są to quasi-osiedla bezusługowe: bez przedszkola, szkoły, przychodni zdrowia i sklepu – wyrzucane na tzw. przedmieścia, skazane wyłącznie na samochód; warto tu przyrzeć się książce *Suburbanizacja po polsku* Katarzyny Kajdanek, Nomos 2012. No, i getta dla najbogatszych.

Mamy więc w pigułce obraz obecny, a i perspektywiczny domu i osiedla polskiego. A miasto? Powszechnie mamy do czynienia z celebrowaniem pogrzebu modernistycznego miasta. Czy słusznie. Jeśli podchodzić do sprawy doktrynersko, tak. Nic nie trwa jednak w swej założonej *a priori* formie, nie uwzględniając upływu czasu, zwłaszcza gdy żyjemy w tak wielkim przyspieszeniu, jakie zafundował nam wiek XX i kolejny. Podstawowe cechy nowoczesności w mieście jak strefowanie funkcji i rezygnacja z geometrycznej siatki zabudowy straciła swą świeżość i oczywistość. Po latach okazuje się, że doktryny swoje, a życie – swoje. Nawet w przestrzennych kontekstach, na których postawiono już krzyżyk, w śródmieściach starych miast, w ich centrach wciąż sprawdza się pierzejowość, przy odpowiedniej sanacji i właściwej generacji ruchu kołowego, nie musi się z nich, z zasady, rezygnować. Podobnie z ideą osiedla społecznego: jest ona wciąż żywa i widzimy, jakie konsekwencje przynosi rezygnacja z nich.

Nowe miasto, zaistniałe w XX wieku. Mamy dwa: Gdynię i Tychy. Na szczęście nie musimy budować nowego. Opowiadam się za teorią, że miasta, zwłaszcza u nas, w naszej młodej demokracji plus wolnym rynkiem, zbudować się nie da :-). Niestety. Gdynię w tym miejscu zostawmy, to zamierzchłe czasy entuzjazmu i jeszcze dobrej organizacji. Więc Tychy.. Na przekór przekonaniom o upadku modernistycznego miasta, po ćwierćwiecznym doświadczeniu, od ukończenia go stosownie do zatwierdzonego planu miasto czuje się nadspodziewanie dobrze, w odpowiedniej skali, zaprogramowane na c/a 130 tysięcy mieszkańców; skala i wielkość bowiem to wartości szczególnie ważne. Jest jeszcze jedna, ważna cecha: położenie i usytuowanie miasta. Tychy w znacznej mierze mają bezpośrednią styczność z lasem, który gwarantuje stałą granicę, z brakiem charakterystycznego dla naszych miast obrastania w bylejaką przedmieść. Miasta stanowią wartość przestrzenną. Skala jego jest optymalna. Jeśli uda się powstrzymać tendencję do typowego dla Polski nieopanowanego rozprzestrzeniania się tkanki miejskiej, a także opanować szczególną formę niszczenia miasta przez niekontrolowany problem samochodowy, Tychy można uznać za wzorcowe, mimo ogólnie panującego przekonania o upadku koncepcji miasta nowoczesnego. A, w konsekwencji, pozytywnego stosunku do sposobu na mieszkanie jutra.

#### BIBLIOGRAFIA:

- [1] Kajdanek K., *Suburbanizacja po polsku*, Kraków 2012.
- [2] Włodarczyk J.A., *Gdynia i Tychy, dwa polskie miasta modernistyczne*. W: WSFiZ, Białystok 2011.