

Grażyna Dąbrowska-Milewska

Propozycja klasyfikacji standardu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałej w Polsce po roku 1990

Problemy Rozwoju Miast 4/3, 56-65

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

PROPOZYCJA KLASYFIKACJI STANDARDU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ POWSTAŁEJ W POLSCE PO ROKU 1990

Abstrakt. Na podstawie wyników badań nad standardami mieszkaniowymi, prowadzonych w byłych instytutach resortowych (IKŚ, IGPIK, IGM), oraz aktualnych przepisów prawnych i po przeanalizowaniu inwestycji mieszkaniowych po roku 1990, autorka sformułowała propozycję klasyfikacji standardu mieszkaniowego i urbanistycznego współczesnej zabudowy wielorodzinnej. Grupując cechy tworzonego środowiska mieszkaniowego w kategoriach: mieszkanie, budynek, najbliższe otoczenie budynku, określono cztery poziomy standardu: niski, średni (powszechny), wyższy i luksusowy, odpowiadające zabudowie wielorodzinnej powstającej w miastach z udziałem różnych inwestorów.

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkanie, budynek mieszkalny, standard mieszkaniowy, środowisko mieszkaniowe

1. Elementy standardu

Termin: standard mieszkaniowy pojawił się w okresie międzywojennym wraz z ideą mieszkań społecznie najpotrzebniejszych, a następnie na stałe wszedł do praktyki programowania i projektowania budownictwa mieszkaniowego. Używany jest w dwojakim znaczeniu, jako:

- standard postulatywno-normatywny, czyli pożądaný lub obowiązujący poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jakościowych, określany na podstawie uznanych norm higienicznych, technicznych, uwarunkowanych względami społecznymi i ekonomicznymi; w tym znaczeniu standard jest wzorcem, a jego uzyskanie gwarantowane jest przez ustalenie norm projektowych i norm zasiedlenia,
- standard rzeczywisty, czyli realnie istniejący poziom warunków mieszkaniowych, a także przeciętny, typowy wzorzec mieszkania, budynku mieszkalnego, środowiska mieszkaniowego.

W badaniach standardu mieszkaniowego prowadzonych w Polsce przez IGM przyjmowano, że standard mieszkaniowy to postulowane i istniejące warunki życia w środowisku mieszkaniowym, na co składają się cechy architektonicznego i urbanistycznego rozwiązania zabudowy i sposób jej wykorzystania⁴⁹.

Standard mieszkaniowy odnosi się nie tylko do lokalu mieszkalnego, ale także do budynku i jego najbliższego otoczenia, oraz szerzej – do zespołu mieszkaniowego.

⁴⁹ A. Grudziński, *Standard mieszkaniowy w retrospekcji*, „Sprawy Mieszkaniowe” IGM, 1999 z. 2-3, s. 155-156.

Na standard budynków i mieszkań składa się standard budowlany (rzeczowy lub techniczny) i standard użytkowy. Pierwszy odnosi się do cech trwałych budynków, jak ich struktura konstrukcyjno-budowlana, rodzaj wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego, rodzaj stolarki lub ślusarki budowlanej, wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne.

Standard użytkowy mieszkania wyraża się takimi cechami, jak:

- wielkość powierzchni użytkowej mieszkania,
- struktura pomieszczeń i sposób rozwiązania układów funkcjonalno-przestrzennych,
- naświetlenie i nasłonecznienie.

Standard użytkowy budynków obejmuje:

- program i sposób rozwiązania przestrzeni wspólnych, w tym klatek schodowych, stref wejściowych, sposób dostępu do mieszkań,
- wysokość budynku,
- elementy podwyższające komfort zamieszkiwania: dźwig osobowy, w sytuacjach gdy nie jest on wymagany przepisami technicznymi, wyposażenie w parkingi i garaże podziemne, ochrona budynku przed dostępem niepowołanych osób.

Elementem standardu budynku jest też jego rozwiązanie przestrzenne i użyte środki wyrazu. Społeczna akceptacja formy architektonicznej przekłada się na stopień identyfikacji z miejscem zamieszkania, a nawet na poczucie prestiżu.

Standard otoczenia określają następujące cechy zagospodarowania terenu:

- ukształtowanie zespołu z uwagi na warunki nasłonecznienia, naświetlenia, przewietrzania,
- skala i intensywność zabudowy,
- warunki obsługi komunikacyjnej, dostateczna liczba łatwo dostępnych miejsc parkingowych (garażowych),
- infrastruktura rekreacyjna, czyli powierzchnia i sposób zagospodarowania terenów zielonych, placów zabaw,
- ochrona terenów przydomowych zwiększająca bezpieczeństwo mieszkańców,
- dostępność usług podstawowych związanych z funkcją mieszkaniową,
- możliwość identyfikacji z przestrzenią.

2. Klasyfikacja standardu zabudowy wielorodzinnej

Standard zabudowy zrealizowanej w okresie transformacji może być przedstawiony w kategoriach opisowych, relacjonujących charakterystyczne cechy środowiska, ale także w kategoriach wartościujących, jako standard niski, średni (powszechny), podwyższony, luksusowy, pod warunkiem przyjęcia obiektywnych kryteriów oceny. Z tym jest jednak pewien problem, gdyż obecnie w Polsce nie istnieją normy definiujące standard średni, uznany za właściwy na danym poziomie rozwoju naszego społeczeństwa. Tym bardziej nie ma oficjalnych kryteriów rozgraniczających standard średni od wyższego, a wyższy od luksusowego, choć takie oceny funkcjonują w powszechnych opiniach.

Aktualne przepisy dotyczące projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych⁵⁰ określają wymagania minimalne, poniżej których obiekt nie spełnia warunków ochrony zdrowia, bezpieczeństwa, norm ergonomicznych. Przedmiotem regulacji są wymagania odnośnie do oświetlenia, nasłonecznienia, wentylacji, minimalnych parametrów pomieszczeń i elementów funkcjonalnych (np. schodów), wyposażenia łazienek itd. Ich spełnienie jest warunkiem dopuszczenia obiektu do użytkowania.

W latach 60.-80. w projektowaniu obowiązywały normatywy mieszkaniowe, których celem było zapewnienie jednolitego standardu mieszkaniowego w budownictwie wielorodzinnym. Uzależniały one wielkość mieszkania od liczebności gospodarstwa domowego i tym samym zapewniały wyrównany poziom warunków mieszkaniowych. Dziś podobnym regulacjom podlega tylko budownictwo społeczne czynszowe i komunalne. Pozostałe rodzaje budownictwa są wolnorynkowym sektorem mieszkaniowym, nie obowiązują w nich żadne normy zasiedlenia. Ich standard użytkowy, jak również standard warunków zamieszkania kształtują się zatem w relacji do potrzeb i możliwości finansowych nabywców.

Zaproponowaną niżej klasyfikację standardu cechuje relatywizm, wynikający z dostosowania kryteriów wartościowania do warunków polskich. Opiera się ona na analizie cech budownictwa mieszkaniowego zrealizowanego po 1990 r., skojarzonej z dawnymi i aktualnymi unormowaniami w zakresie projektowania zabudowy mieszkaniowej.

2.1. Standard mieszkań

W klasyfikacji standardu użytkowego mieszkań powinien być przede wszystkim uwzględniony ich **standard powierzchniowy**, program pomieszczeń i atrakcyjność układu wewnętrznego. Proponuje się, aby do wartościowania standardu powierzchniowego mieszkań stosować nowy wskaźnik wielkości powierzchni użytkowej przypadającej na 1 izbę przy założeniu, że za izby uznaje się pokoje i kuchnię⁵¹. Wskaźnik ten pozwala porównywać nie tylko mieszkania tej samej lub różnych kategorii, ale też różne inwestycje i rodzaje budownictwa mieszkaniowego. Ma on walor rynkowy, gdyż wartościuje mieszkanie jako produkt posiadający określone parametry⁵².

⁵⁰ Są one ujęte w tzw. warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.[2]; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych..., [3].

⁵¹ Odniesienie się we wskaźniku do liczby izb zamiast liczby pokoi jest z pewnością mniej wygodne. Jednakże polskie statystyki, charakteryzujące zasoby mieszkaniowe i strukturę budowanych mieszkań, posługują się liczbą izb. Przyjęcie tego samego parametru pozwoli stosować wskaźnik w szerszym zakresie, m. in. do porównań standardu w skali kraju i w różnych okresach powstawania zasobów.

⁵² Założeniem klasyfikacji jest spojrzenie na standard mieszkań jako na standard substancji, która będzie użytkowana przez wiele lat, a może pokoleń. Mniej istotne jest w niej ocenianie mieszkania pod kątem aktualnej liczby użytkowników, która może się zmieniać, bo taka ocena informuje o warunkach zamieszkiwania, a istotniejsze – pod kątem jakości mieszkania jako produktu rynkowego. Określając cechy mieszkania, zazwyczaj podajemy liczbę pokoi z kuchnią i powierzchnią użytkową. Iloraz tych wartości, czyli powierzchnia użytkowa przypadająca na izbę, jest syntetycznym wskaźnikiem standardu powierzchniowego. Dostarcza informacji o tym, czy mamy do czynienia z mieszkaniem przestrzennym, o dużych powierzchniach poszczególnych pomieszczeń, czy też z mieszkaniem ciasnym, o małych pokojach. To pierwsze, charakteryzujące się wyższym wskaźnikiem, uznamy oczywiście za reprezentujące wyższy standard niż to drugie, natomiast mieszkania różnej wielkości o podobnym wskaźniku będą należeć do tej samej grupy standardu.

Przy ustalaniu poziomów standardu powierzchniowego mieszkań, a zwłaszcza granic standardu powszechnego, odniesieniem mogą być (tab. 1):

- wymagania ostatniego normatywu mieszkaniowego z 1974 r.⁵³,
- zalecenia rewizji Karty kolońskiej z 1971 r.⁵⁴,
- założenia standardu mieszkaniowego w budownictwie wielorodzinnym w miastach po 1980 r.⁵⁵,
- minima dla społecznego budownictwa czynszowego z 1997 r.⁵⁶.

Tabela 1

**Propozycja klasyfikacji standardu powierzchniowego mieszkań
w budownictwie wielorodzinnym w zestawieniu z normatywami mieszkaniowymi**

Rodzaj normatywu	Powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)			Powierzchnia użytkowa na izbę (m ²)		
	2PK	3PK	4PK	2PK	3PK	4PK
Normatyw mieszkaniowy z 1974 r., górne granice z dodatkiem na wymagania technologiczne	M2 – 30-36 M3 – 44-52	M4 – 56-63	M5 – 65-73 M6 – 75-85	11-12 14,7-17,3	14-15,7 16,1-17,3	13-14 15-17
Rewizja Karty kolońskiej z Brukseli z 1971 r., wartości minimalne	x	M3 – 64,5 M4 – 69,5	M4 – 74,5 M5 – 92,0 M6 – 102,5	x	16,1 17,3	14,9 18,4 20,5
Założenia standardu po 1980 r.	M1 – 41 M2 – 46	M3 – 63 M4 – 70	M4 – 78	13,6 15,3	15,7 17,5	15,6
Normatyw społecznego budownictwa czynszowego z 1997 r., wartości minimalne	M3 – 44 M4 – 56	M5 – 63 M6 – 69	M6 – 76	14,7 18,7	15,7 17,2	15,2
Propozycja klasyfikacji standardu						
Standard niski	33-42	50-56	60-70	11-14		
Standard średni (powszechny)	43-59	57-79	71-99	14-20, marka „15”		
Standard wyższy	60-83	80-111	100-139	20-28, marka „20”		
Standard luksusowy	od 84	od 112	od 140	powyżej 28, marka „30”		

⁵³ Zarządzenie nr 10 Ministerstwa Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, Dz. Bud. nr 2, poz. 3.

⁵⁴ Karta kolońska jest spopularyzowaną nazwą dokumentu, w którym zostały sformułowane zalecenia dotyczące minimalnych powierzchni dla powszechnego budownictwa mieszkaniowego (Commission du Logement Familial. Surfaces minimal d'habitation. Union Internationale des Organismes Familiaux, Cologne 1957). Został on przyjęty na kongresie Międzynarodowej Unii Organizacji Rodzinnych i Międzynarodowej Federacji Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Zagospodarowania Przestrzennego w Kolonii w 1957 r. Rewizji tych zaleceń, polegającej na zwiększeniu powierzchni mieszkań o ok. 30%, dokonano na kongresie w Brukseli w 1971 r. w dokumencie o nazwie Rewizja zaleceń kolońskich (*Revision des Recommendations de Cologne*, Bruxelles 28 IV 1971). H. Skibniewska, *Rodzina a mieszkanie*, Warszawa 1974, s. 27-33.

⁵⁵ *Wstępne założenia standardu mieszkań po 1980 r.*, praca zesp., IKŚ, Warszawa 1976; A. Grudziński, A. Płachcińska, *Kierunki poprawy standardu zabudowy mieszkaniowej po 1980 r.* [8], [za:] W. Korzeniewski, *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Arkady, Warszawa 1981, s. 224.

⁵⁶ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów i pożyczek z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków [4].

Założono, zgodnie z sugestią IGM, że dolną granicą akceptowanego standardu są minima powierzchniowe ostatniego normatywu mieszkaniowego (z 1974 r.), których interpretację stanowią wymagania dla mieszkań, zawarte w aktualnych przepisach budowlanych⁵⁷. Informacji o akceptowanym standardzie powierzchniowym dostarczają także dane statystyczne charakteryzujące realizowane zasoby⁵⁸. Określenie: powszechny używane zamienienie w stosunku do standardu średniego oznacza, że nie chodzi tu tylko o standard postulowany, lecz także o standard faktycznie realizowany w zgodzie z obowiązującymi przepisami projektowania. Dla standardu wyższego i luksusowego przyjęto założenie, że zarówno wrażliwość w nich powierzchnie poszczególnych pomieszczeń, jak też wzbogaca się program pomieszczeń pomocniczych.

W tabeli 2 przedstawiono symulację szczegółowych programów mieszkań różnych kategorii (2PK, 3PK, 4PK, 5PK) w trzech klasach standardu w celu orientacyjnego określenia granicznych wartości wskaźnika wielkości powierzchni użytkowej przypadającej na izbę.

Tabela 2

Orientacyjne graniczne wartości wskaźnika powierzchni użytkowej na izbę w różnych klasach standardu

Klasa standardu	2PK					3PK					4PK					5PK							
	Orientacyjne dolne granice powierzchni użytkowej w poszczególnych klasach (m ²)																						
	średnia		wyższa		luksu-sowa	średnia		wyższa		luksu-sowa	średnia		wyższa		luksu-sowa	średnia		wyższa		luksu-sowa			
Program mieszkania	w1	w2	w1	w2			w1	w2			w1	w2			w1	w2			w1	w2			
1. pokój dzienny + spożywanie posiłków	16	16	22	22	35	18	25	25	35	18	25	25	35	20	25	35							
2. kuchnia	5	5	7	7	8	7	8	8	10	7	8	8	10	8	8	10							
3. gabinet														8	12	16							
4. sypialnia małżeńska		12	12	14	16	12	12	14	16	12	12	14	16	12	14	16							
5. garderoba			4		4		4		4		4		4		4								
6. łazienka	5	5	7	7	10	5	7	7	10	5	7	7	10	5	7	10							
7. pokój 1-os.	8					8	12	12	16	8	12	12	16	8	12	16							
8. pokój 1-os.										8	12	12	16	8	12	16							
9. łazienka z w.c.									5		5	5	7		5	7							
10. w.c.							2	2		1,5				1,5		2							
11. składowanie, pom. gospodarcze				2	2			2	4		2	4	6		4	8							
12. komunikacja ^{a)}	6	6	8	8	12	7	10	10	14	9	13	13	18	11	16	22							
13. razem ^{b)}	40	44	60	60	87	57	80	80	114	68,5	100	100	138	81	119	162							
Powierzchnia użytkowa na 1 izbę	133	147	200		290	143	200		185	137	200		276	136	198	270							
Standard warunków mieszkaniowych przy różnych zasiedleniach – powierzchnia użytkowa na osobę (m ²)																							
1 osoba	40	44	60																				
2 osoby		22	30	44		29	40	57															
3 osoby						19	27	38		23	33	46											
4 osoby										17	25	35	20	30	41								
5 osób													16	24	32								

Uwagi: w1, w2 – warianty programu

a) 12%-15% sumy powierzchni pomieszczeń wymienionych w pkt. 1-11

b) suma powierzchni pomieszczeń wymienionych w pkt. 1-12

⁵⁷ A. Płachcińska, H. Zaniewska, *Kierunki kształtowania standardu mieszkań*, [7].

⁵⁸ Średnia powierzchnia przypadająca na 1 izbę w zasobach wielorodzinnych powstałych w latach 1990-2004 wynosiła w Białymstoku 15,7 m², w Polsce – 17,1 m². W przypadku domów jednorodzinnych wskaźnik ten kształtował się na poziomie 25 m².

Zawarto w niej jednocześnie informacje, jak kształtowałyby się wskaźnik warunków mieszkaniowych (wyrażony powierzchnią przypadającą na osobę) w poszczególnych klasach, przy założeniu, że liczba osób w mieszkaniu jest równa lub o jeden mniejsza niż liczba pokoi.

Z analizy obu tabel wynika, że za dolną granicę standardu średniego (w zakresie standardu powierzchniowego) należałoby obecnie uznać wskaźnik 14 m² na izbę, występujący w minimach społecznego budownictwa czynszowego i normatywu z 1974 r. Granicę pomiędzy standardem średnim a wyższym można przyjąć na poziomie 20 m² na izbę, charakteryzującym duże mieszkania w rewizji Karty kolońskiej. Standard luksusowy zaczyna się od 28 m² na izbę, przy założeniu, że status apartamentu przysługuje od minimum 4 pokoi⁵⁹. Dla bardziej wyrazistego określenia klas proponuje się nadanie im marek: „15” dla klasy średniej, „20” dla klasy wyższej i „30” dla klasy luksusowej.

Standard użytkowy mieszkań jest ściśle związany z ich standardem powierzchniowym. Propozycja podziału na klasy w zakresie programu, wielkości i układu pomieszczeń przedstawia się następująco:

- 1) standard zaniżony – struktura pomieszczeń realizuje program podstawowy, ale powierzchnie są mniejsze niż w standardzie powszechnym, np. pokój dzienny z aneksem kuchennym o powierzchni 16 m²; często brak elementu przedłużenia mieszkania⁶⁰;
- 2) standard powszechny – struktura pomieszczeń obejmuje program podstawowy: pokój dzienny o powierzchni nie mniejszej niż 16 m², pokoje indywidualne o powierzchni nie mniejszej niż 8 m², a w przypadku sypialni małżeńskiej 12 m², kuchnię (w różnych relacjach przestrzennych z pokojem dziennym), łazienkę oraz wydzielony w.c. w mieszkaniach więcej niż 2-pokojowych; niezbędny jest także element przedłużenia mieszkania, czyli loggia lub balkon; preferowany jest układ strefowy z podziałem na część wspólną i indywidualną;
- 3) standard wyższy wymaga ponadpodstawowego programu pomieszczeń: pokoju dziennego o powierzchni ponad 25 m² z możliwością aranżacji aneksu jadalnego, kuchni o powierzchni minimum 9 m², zwiększonych w stosunku do standardu powszechnego powierzchni pokoi indywidualnych, dodatkowego programu pomieszczeń sanitarnych i gospodarczych (druga łazienka w mieszkaniach więcej niż 3-pokojowych, garderoby, składzik gospodarczy z pralką); element przedłużenia mieszkania w postaci dużej loggii lub tarasu; zasadą jest strefowy układ mieszkania; pożądane są duże przeszklenia i naturalne oświetlenie łazienki;
- 4) standard luksusowy – w strukturze pomieszczeń występują: wieloaneksowa, otwarta strefa wspólna (salon, jadalnia, kuchnia) o powierzchni ponad 45 m²; wydzielona strefa indywidualna, którą tworzy domena małżeńska (sypialnia z własną garderobą i łazienką), pokoje ponad 20 m², minimum dwie łazienki (pokoje kąpielowe) i liczne pomieszczenia

⁵⁹ Za budownictwo o wysokim standardzie uważa się m. in. osiedla Eko-Park, Marina Mokotów, Miasteczko Wilanów w Warszawie. Występujące w nich mieszkania cechuje wskaźnik od 17,3 do 38 m² na izbę. W zespołach Miasteczka Wilanów mieszkania mają podobny wskaźnik, 21,5 m². W Marinie Mokotów jest on zdecydowanie wyższy i wynosi ponad 35 m². Mieszkania zwane apartamentami składają się co najmniej z 4 pokoi i mają powierzchnię ponad 150 m² (powyżej 30 m² na izbę) [Dokumenty elektroniczne].

Tryb dostępu: <http://www.miasteczkwilanow.pl/>, <http://www.ekopark.pl/>, <http://marinamokotow.pl>

⁶⁰ Za element przedłużenia mieszkania uważa się loggię, balkon, taras, czasem ogródek, inaczej nazywane elementami prywatnymi zewnętrznymi.

gospodarcze; obowiązkowym elementem jest duży taras lub ogród zimowy, czyli rozbudowana strefa prywatna zewnętrzna; mieszkania luksusowe, zwane apartamentami, składają się zazwyczaj z 4-5 pokoi; ich odmianą są penthousy na najwyższej kondygnacji z tarasami dachowymi.

Przedstawiona klasyfikacja standardu mieszkań nie ujmuje jakości wykończenia i wyposażenia, ponieważ zależą one od użytkownika i ulegają zmianom wraz ze zmianą nabywcy lub najemcy. Unormowania w tym zakresie dotyczą tylko budownictwa społecznego czynszowego i komunalnego.

2.2. Standard budynków

Podstawowym czynnikiem różnicującym standard budynków wydaje się dziś ich program użytkowy, a zwłaszcza te jego elementy, które służą zwiększeniu wygody i bezpieczeństwa mieszkańców.

Należą do nich (w układzie hierarchicznym wyznaczającym poziom standardu):

- a) bezpieczne, najlepiej zamknięte miejsce przechowywania samochodów (garaże i parkingi zespolone z bryłą budynku);
- b) łatwy dostęp do samochodu – wewnętrzne połączenie części mieszkalnej z częścią garażową;
- c) wygodny dostęp do mieszkania – obsługa dźwigiem osobowym, także w budynkach niskich,
- d) reprezentacyjna strefa wejściowa z kontrolą dostępu – hole z portiernią jako element szerszego systemu ochrony, obejmującego także ogrodzenie nieruchomości i stały dozór firm ochroniarskich;
- e) program użytkowy służący rekreacji mieszkańców: pomieszczenia klubowe, basen, sauna, sala aerobiku, siłownia.

Część z wymienionych cech składa się na jakość przestrzeni wewnątrz budynku, poza prywatnymi mieszkaniami, przeznaczonej tylko dla mieszkańców. Jest ona przedłużeniem i wzbogaceniem przestrzeni prywatnej, stąd jej szczególne znaczenie dla poczucia komfortu.

Poszczególnym poziomom standardu użytkowego budynków przypisane są następujące cechy:

- 1) standard zaniżony – brak cech a-e,
- 2) standard powszechny – cecha a, choć nie jest ona warunkiem koniecznym,
- 3) standard podwyższony – cechy: a, b, c,
- 4) standard luksusowy – cechy: b, c, d, e.

Standard techniczny budynków oceniany jest głównie przez pryzmat jakości materiałów wykończeniowych oraz stopnia wyposażenia w ponadnormatywne instalacje. Nie wdając się w szczegółowe rozgraniczanie, wyróżnić można dwie podstawowe grupy standardu: wyższy i powszechny.

O przynależności do wyższego standardu „materiałowego” budynku świadczy użycie:

- płyt kamiennych jako okładzin elewacyjnych oraz wykończenia ścian i podłóg klatek schodowych,
- okładzin zewnętrznych z blachy aluminiowej lub tytanowo-cynkowej,

- balustrad i detali ze stali nierdzewnej,
- stolarki z drewna egzotycznego i ślusarki aluminiowej,
- dużych, bezpiecznych przeszkleń i podwójnych fasad.

W wyższym standardzie budowlanym unika się też stosowania ścian zewnętrznych dwuwarstwowych (ocieplanych metodą lekką moką) na rzecz ścian trójwarstwowych, wentylowanych, z warstwą elewacyjną wykonaną z trwałych materiałów.

Wyższy standard instalacyjny budynku wiąże się z zastosowaniem instalacji nie wymaganych przepisami, podnoszących komfort i bezpieczeństwo użytkownika:

- wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła lub klimatyzacji,
- sygnalizacji przeciwpożarowej, monitoringu i innych tzw. instalacji inteligentnych,
- aktywnych systemów solarnych.

Wyższy standard użytkowy budynków zazwyczaj łączy się z wyższym standardem użytkowym mieszkań i wyższym standardem budowlanym, składa się razem na wyższy standard obiektu oceniany w kategoriach rynkowych. W pewnym zakresie wskaźnikiem standardu mogłaby być cena jednostkowa (za 1 m² powierzchni użytkowej) inwestycji, która uwzględnia nie tylko koszt budowy, ale także koszt gruntu. Z reguły jednak te czynniki idą ze sobą w parze, ponieważ standard inwestycji komercyjnych dostosowywany jest do wartości lokalizacji.

Biorąc pod uwagę zróżnicowanie standardu mieszkań i budynków, obiekty mieszkalne wzniesione w Polsce po roku 1990 można podzielić na następujące grupy:

- luksusowe budynki apartamentowe, zbliżone do ideału samowystarczalności, z mieszkaniami o standardzie luksusowym, posiadające wymienione uprzednio cechy programu budynku od a do e;
- budynki apartamentowe z mieszkaniami o standardzie luksusowym, posiadające cechy a-d bez programu rekreacyjnego;
- budynki o podwyższonym standardzie z mieszkaniami o standardzie podwyższonym, posiadające cechy a, b, c programu użytkowego;
- budynki o standardzie powszechnym z mieszkaniami o standardzie powszechnym, z garażami lub bez garaży,
- budynki o zaniżonym standardzie – bez programu dodatkowego i o niższym od przeciętnego standardzie użytkowym mieszkań.

Luksusowe budownictwo apartamentowe na początku XXI w. stanowiło około 3,5% nowych zasobów własnościowych, mieszkania o podwyższonym standardzie – 22,3%, a mieszkania popularne – 74,2%⁶¹. Budynki o standardzie powszechnym realizowane są przez różne podmioty: spółdzielnie, towarzystwa budownictwa społecznego, firmy deweloperskie. Budynki o standardzie podwyższonym oraz luksusowym są domeną inwestorów budujących na wynajem i odsprzedaż.

2.3. Standard najbliższego otoczenia

Klasyfikacja standardu otoczenia jest najtrudniejsza do przeprowadzenia, ponieważ występuje tu wiele elementów niepodlegających ocenie w skali określonej stopniami. Sprawę

⁶¹ M. Bulanda, *Rynek mieszkaniowy w okresie transformacji*, [6].

komplikuje też różna lokalizacja zabudowy w mieście, co wiąże się z różnymi wymaganiami normatywnymi co do sposobu zagospodarowania. Różne są też skala inwestycji i wielkość terenu otwartego, z którego mogą korzystać mieszkańcy: inna w przypadku zabudowy plombowej na jednej działce, zespołu typu kondominium czy klasycznej zabudowy osiedlowej. Dlatego też proponuje się zawężenie pola oceny do najbliższego otoczenia budynków (zespołu sąsiedzkiego) i przyjęcia następujących kryteriów:

- rozwiązanie obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom,
- udział elementów naturalnych (zieleni, wody) w zagospodarowaniu działki,
- wyposażenie w urządzenia sportowe, rekreacyjne, place zabaw dla dzieci i inne służące integracji mieszkańców.

Program minimum terenów przydomowych, wynikający z ustaleń normatywnych⁶² obejmuje:

- zapewnienie placów zabaw dla dzieci (co najmniej 30% ich powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym),
- przeznaczenie minimum 25% działki na powierzchnię biologicznie czynną,
- wykonanie utwardzonych dojazdów i dojazdów,
- zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Standard najbliższego otoczenia poprawiają:

- 1) tworzenie wnętrz międzyblokowych o charakterze rekreacyjnym, uwolnionych od ruchu kołowego,
- 2) garaże i parkingi niekolidujące z wnętrzami rekreacyjnymi, w miarę możliwości „niewidoczne”, ale jednocześnie zapewniające bezpieczeństwo pojazdów i łatwy dostęp użytkowników,
- 3) wyznaczanie czytelnych granic pomiędzy przestrzenią publiczną (społeczną) a przestrzenią grupową i ograniczenie dostępu osób trzecich,
- 4) strefowanie przestrzeni wewnątrz międzyblokowych: formalne oddzielenie strefy półprywatnej mieszkań na parterze od strefy grupowej,
- 5) aranżacja zieleni połączonej ze zbiornikami wodnymi i zróżnicowanym ukształtowaniem terenu,
- 6) udział zieleni w terenach netto co najmniej 35%, a na terenach pozaśródmiejskich nie mniejszy niż 50%,
- 7) program czynnej rekreacji i sportu w postaci basenu, kortów tenisowych, mini boisk, urządzonych w ramach posesji lub zespołu, dostępnych dla określonej grupy użytkowników.

Standard najbliższego otoczenia można ocenić jako podwyższony, gdy spełnia cechy 1-6, natomiast luksusowy – dodatkowo cechą 7. Standard powszechny oprócz warunków minimum powinien też, choć nie jest to bezwzględny warunkiem, respektować cechy 1-4.

Ponieważ rynek mieszkaniowy ma charakter lokalny, zróżnicowanie standardu zabudowy i występowanie różnych rodzajów budynków zależy od sytuacji społeczno-ekonomicznej danej społeczności. Budownictwo luksusowe, utożsamiane z budynkami apartamentowymi, realizowane jest tylko w kilku miastach z dobrze prosperującym rynkiem

⁶² Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny budynki i ich usytuowanie, [2]; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych..., [3].

pracy i klasą metropolitalną: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Trójmieście. Podobnie mały jest wciąż udział budownictwa o standardzie podwyższonym, występującego również tylko w większych miastach. Znakomita większość zabudowy wielorodzinnej powstającej w polskich miastach reprezentuje standard powszechny, a zdarzają się także realizacje w sektorze komunalnym, które odpowiadają standardowi zaniznemu.

Literatura i źródła:

1. Zarządzenie nr 10 Ministerstwa Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, Dz. Bud. nr 2.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny budynki i ich usytuowanie. Dz. U. z 1995 r. nr 10, poz. 46.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych..., Dz. U. nr 75, poz. 270.
4. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów i pożyczek z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków, Dz. U. nr 63, poz. 413.
5. Grudziński A., *Standard mieszkaniowy w retrospekcji*, „Sprawy Mieszkaniowe”, IGM, 1999 z. 2-3.
6. Bulanda M., *Rynek Mieszkaniowy w okresie transformacji*, „Sprawy Mieszkaniowe”, IGM, 2001 z. 4, s. 66-77.
7. Płachcińska A., Zaniewska H., *Kierunki kształtowania standardu mieszkań*, „Sprawy Mieszkaniowe”, IGM, 1995 z. 4, s. 59.
8. Grudziński A., Płachcińska A., *Kierunki poprawy standardu zabudowy mieszkaniowej po 1980 r.* „Sprawy Mieszkaniowe”, IKŚ, 1977 z. 2.
9. *Wstępne założenia standardu mieszkań po 1980 r.*, praca zesp., IKŚ, Warszawa 1976.
10. [Dokumenty elektroniczne].
Tryb dostępu: <http://www.miasteczkwilanów.pl/>, <http://www.ekopark.pl/>,
<http://marinamokotów.pl>

PROPOSAL FOR CLASSIFICATION OF THE STANDARD OF MULTI-FAMILY HOUSING DEVELOPMENT CONSTRUCTED IN POLAND AFTER 1990

Abstract. Based on results of research on housing standards, conducted in former research institutes associated with the particular ministries (Institute of Environmental Development, Institute of Spatial Management and Housing, Institute of Housing Management) current legal regulations, and following the analysis of housing projects completed after 1990, the author formulated a proposal for the classification of housing and urbanistic standards of modern multi-family buildings. By grouping the features of created living environment in the categories: flat, building, close surroundings of the building, four levels of standard were defined: low, average (common), high, and luxurious, which correspond to multi-family buildings developed in cities by various investors.

Key words: multi-family development, flat, residential building, housing standard, living environment

Dr inż. arch. Grażyna Dąbrowska-Milewska
Politechnika Białostocka, Białystok