

Łukasz DROZDA\*

## URBANISTYKA SOC MODERNISTYCZNA NA PRZYKŁADZIE POLSKICH BLOKOWISK Z LAT 70. I 80. XX WIEKU

### THE URBANISM OF SOCIALIST MODERNISM – A CASE STUDY OF POLISH BLOCK HOUSING ESTATES OF THE 1970'S AND THE 1980'S

Nr DOI: 10.25167/sm2017.026.08 s. 113–124

**ABSTRAKT:** Rok 1972 wyznaczył cezurę w historii architektury, przez wyburzenie osiedla Pruitt Igoe, stanowiąc symboliczny początek końca modernizmu. Równolegle w Polsce oddano do użytku osiedle Za Żelazną Bramą stanowiące modelowy przykład socmodernizmu, a działalność na masową skalę rozpoczynał przemysł budowlany i jego „fabryki domów”. Urbanistyka lat 70. i 80. XX w., do dzisiaj budząca emocje ze względu na niedoskonałości funkcjonalne i estetyczne, stała się przedmiotem fascynacji rozbudzonej publikacjami F. Springera, a zarazem obiektem refleksji krytycznej na bazie późnych przekładów J. Jacobs i R. Venturiego. Artykuł analizuje dzisiejsze oblicze blokowisk pod kątem ich oceny społecznej, technicznej i funkcjonalnej w odniesieniu do współczesnych teorii urbanistycznych, kreśląc perspektywy rozwoju, możliwego „powrotu bloków” i budownictwa prefabrykowanego.

**SŁOWA KLUCZOWE:** mieszkalnictwo, osiedle, modernizm, socmodernizm, budownictwo przemysłowe

**ABSTRACT:** The year 1972 was a turning point in the history of architecture because of the demolition of the Pruitt-Igoe housing estate and thus became the symbolic beginning of the end of modernism. At the same time, in Poland, the housing estate called “Za Żelazną Bramą” (Behind the Iron Gate) was put in use and became the model example of the socialist modernism and the construction industry and its “housing factories” began their activities on a mass scale. The urbanism of the 1970s and the 1980s, still controversial today because of its functional and aesthetic limitations, recently became an object of fascination re-awakened by F. Springer’s books and – on the other hand – an object of critical reflection based on late Polish translations of J. Jacobs and R. Venturi works. The paper analyzes current landscape of block housing estates in terms of their social, technical and functional evaluation in relation to contemporary urban theories, showing some developmental prospects and possible “return of the blocks of flats” and the prefabricated construction industry

**KEY WORDS:** housing, housing estate, modernism, cold war modernism, industrial building

---

\* Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Kolegium Ekonomiczno-Społeczne, Instytut Gospodarstwa Społecznego, e-mail: ldrozda@gmail.com.

## Wprowadzenie

Jeżeli prawdziwe jest stwierdzenie, że to by określa świadomość, trudno znaleźć lepszy miernik spuścizny realnego socjalizmu niż analiza jego pozostałości w mieszkalnictwie. Nieruchomości to w ekonomii dobro podstawowe, szczególnie rodzaj kapitału zarówno decydujący o jakości życia jednostek, jak i wywierający wpływ na całokształt systemu społeczno-gospodarczego. Dobrze zaprojektowana przestrzeń zamieszкана to przestrzeń największej intymności, pozwalająca na samorealizację jednostki. Przestrzeń zaprojektowana w zły sposób – ciasna, nieprzyjazna, położona w szkodliwym otoczeniu środowiskowym (rozumianym szerzej niż w wymiarze przyrodniczym) – może być zaś uciążliwa i sprzyjać społecznym patologiom. Analiza osiedli z okresu socmodernizmu<sup>1</sup> rzuca ciekawe spojrzenie na dorobek nie tylko architektury i urbanistyki lat 70. i 80. XX w., ale i szerzej rozumianych dokonań tego okresu. To właśnie ten typ budownictwa determinuje kompozycję przestrzenną wielu polskich miast, nawet blisko trzy dekady po upadku realnego socjalizmu, żywo oddziałując na życie codzienne milionów mieszkańców Polski i socjalizację kolejnych generacji, tylko pozornie niezwiązanych biograficznie z Polską Ludową. Jednocześnie wokół blokowisk krąży wiele mitów wskazujących na niebezpieczeństwa związane ze stanem technicznym zabudowy tego typu. Potrzebę oceny funkcjonowania osiedli wielkopłytowych dostrzegł ostatnio również polski rząd, na którego zlecenie realizowane jest poświęcone temu zagadnieniu badanie techniczne Instytutu Techniki Budowlanej (Ciszak 2016).

Celem niniejszego opracowania jest wskazanie osiągnięć oraz dysfunkcji charakterystycznych dla osiedli mieszkaniowych budowanych w Polsce w latach 70. i 80. XX w., a więc okresie najintensywniejszej produkcji zasobów tego rodzaju. Artykuł wykorzystuje literaturę przedmiotu, analizę danych statystycznych o budownictwie mieszkaniowym w Polsce oraz Europie Środkowej i Wschodniej, a także badania własne oparte na metodzie fotograficznej i analizy przestrzenne przeprowadzone na bazie systemów informacji geograficznej (GIS).

## Modernizm a socmodernizm

Jedną z najbardziej charakterystycznych cech polskiego budownictwa mieszkaniowego okresu sprzed 1989 r., zwłaszcza w miastach, jest jego skrajna monotonia<sup>2</sup>. Architektura epoki realnego socjalizmu uchodzi za nudną, przewidywalną, powiela-

---

<sup>1</sup> Architektury modernistycznej państw bloku realnego socjalizmu.

<sup>2</sup> Ważną uwagą wstępną dla niniejszego opracowania jest odniesienie się do argumentu sugerującego postrzeganie projektu budowlanego wyłącznie przez pryzmat założenia architekta i planisty. Jest to podejście błędne, albowiem ocena socmodernizmu nie może się odnosić do szacowania wartości właściwych dla projektu wyabstrahowanego z rzeczywistego kontekstu społecznego. Ocena użytkowania odnosi się do produktu końcowego, często niezrealizowanego w pierwotnie zamierzonej formie.

jąca te same wzorce w warstwie stylistycznej i rozkładzie funkcjonalnym. Co jednak istotne, pomimo kojarzenia PRL przede wszystkim z blokowiskami wielkopłytowymi, charakterystycznymi zwłaszcza dla lat 70. i 80. XX w., nie był to jedyny styl właściwy dla Polski Ludowej. Ówczesna architektura była jedną z tych dziedzin, które dobrze odzwierciedlają ewolucję ideologii, ustroju i koniunktury gospodarczej tego systemu. Modernizm w początkowym okresie realnego socjalizmu nie cieszył się zresztą dużym uznaniem. W latach stalinizmu obowiązującym stylem mającym wpływ na wszystkie kluczowe inwestycje był socrealizm (Mordyński 2006), który podobnie jak w przypadku innych dziedzin artystycznych, także w urbanistyce i architekturze zadekretowany został jako oficjalna metoda twórcza. Styl ten, określanany jako „socjalistyczny w treści i narodowy w formie”, stał w wyraźnej opozycji do modernizmu. Cechowały go: bogata ornamentyka, masywne budownictwo o innej wysokości czy odmienny sposób rozkładu przestrzennego. Socrealizm w inny sposób podchodził do miasta, nie tworząc przy tym typowej dla modernizmu przestrzeni osiedlowej, a wbudowując osiedla w klasyczną miejską formę czy ignorując kluczowe dla modernistów środowiskowe założenia – zwłaszcza te dotyczące nasłonecznienia – kosztem uzyskiwania monumentalnych efektów.

Modernizm kojarzył się też z odrzuconą przez stalinistów wizją ideologiczną. Jego nowoczesna i lekka forma obficie wplatała industrialne cytaty, co było związane z uprzemysłowieniem budownictwa, stanowiącym wiodący postulat modernistów. W samym Związku Radzieckim styl modernistyczny zatracił pozycję wskutek stalinizacji, nadającej paradoksalnie konserwatywne oblicze radzieckiej rewolucji. Symboliczne dla tej tendencji okazało się rozstrzygnięcie konkursu na Pałac Sowietów. Wbrew nadziejom modernistów – wcześniej rozczarowanych wywołującą głośny skandal porażką projektu konkursowego Pałacu Ligi Narodów w Genewie autorstwa Le Corbusiera – także i w ZSRR wybrano klasycystyczną formę. Rozczarowanie to spowodowało odsunięcie się od tego państwa środowiska architektów modernistycznych skupionych w Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej (CIAM). Pierwszy z kongresów, planowany pierwotnie w Moskwie, przeniesiono na pokład statku płynącego z Marsylii do Aten. Wtedy też uchwalono prawdopodobnie najważniejszy manifest architektury XX w. – Kartę Ateńską. Sam Le Corbusier konsekwentnie odmawiał później współpracy z komunistami z Europy Wschodniej. Wbrew obiegowym opiniom stawiającym niejednokrotnie autora Jednostki Marsylskiej w jednym szeregu z wieloma architektami zaangażowanymi w taką współpracę, ideologiczne uwikłania jego projektów były raczej socjaldemokratyczne, czy wręcz liberalne – zgodnie zresztą z zawołaniem „równowaga społeczna jest kwestią budynków [...]: architektura albo rewolucja”, zawartym w pierwszej i najsłynniejszej pracy teoretycznej „papieża modernizmu” (Le Corbusier 2012, s. 288). Zwiastująca późniejszy charakter modernizmu książka kładła nacisk na tworzenie przyjaznej architektury jako mechanizmu kojenia społecznego buntu w rodzaju ustawodawstwa społecznego Bismarcka, a nie wzniesienia rewolucyjnego fermentu.

W Polsce styl modernistyczny nie mógł być realizowany aż do 1956 r., uznawanego za kres kilkuletniego okresu totalitarnego na rzecz mniej ideologicznie motywowanego, autorytarnego<sup>3</sup> realnego socjalizmu<sup>4</sup>. Dopiero na fali destalinizacji zaczęły być wprowadzane w życie rozwiązania eksperymentalne w budownictwie, a w miejscu niewydolnych inwestycji państwowych dynamicznie zaczęło rozwijać się mieszkaniowe budownictwo spółdzielcze. Wszystkie charakterystyczne dla późniejszego okresu rozwiązania techniczne – jak stosowanie prefabrykatów – wdrażano jednak stopniowo.

Ciekawy przykład stanowi warszawskie osiedle Za Żelazną Bramą ukończone w 1972 r. Jego pełne otwarcie nastąpiło równoległe do wyburzenia osiedla Pruitt–Igoe w amerykańskim St. Louis, ocenianego jako symboliczny początek końca panowania w obrębie światowej architektury stylu modernistycznego (Jencks 1987, s. 9). W przypadku polskim był to jednak dopiero początek masowego budownictwa zgodnego z paradygmatem modernistycznym. Technologie budownictwa wielkoskalowego, oparte na metodach przemysłowych i odrzucane przez państwa bloku zachodniego, stały się charakterystyczne dla ekstensywnego budownictwa epoki Edwarda Gierka, którego cel stanowiło rozwiązanie problemu mieszkaniowego za pomocą tanich inwestycji. Ich ślady, widoczne pod postacią budowanych od tego czasu w niemal identyczny sposób w całej Polsce blokowisk, z czasem ograniczonych wyłącznie do stawiania jednolitych pudełkowych form, do dzisiaj stanowią jedną z najbardziej charakterystycznych cech rodzimej przestrzeni zurbanizowanej.

Właściwy dla niej styl architektoniczny nie jest przy tym w pełni tożsamy z typowo zachodnim budownictwem modernistycznym, jak realizacje charakterystyczne dla CIAM, Bauhausu i innych architektów. Z tego punktu widzenia trafnym określeniem zdaje się „socmodernizm”. Określenie to, popularyzowane m.in. w poświęconym tej tematyce numerze czasopisma „Herito” (2014/15), znacznie lepiej oddaje charakter tego budownictwa aniżeli nieprecyzyjne terminy, jak np. „architektura socjalistyczna”. To ostatnie określenie mogłoby być odnoszone również do lewicującego Le Corbusiera, budownictwa socjalnego charakterystycznego dla międzywojennego „czerwonego” Wiednia czy współczesnej, humanistycznie zorientowanej architektury skandynawskiej, jak i sprzecznych ze sobą socmodernizmu i socrealizmu, czy nawet powoli przenikającego do polskiego budownictwa już w latach 80. XX w. postmodernizmu (*Postmodernizm polski...* 2013). Pojęcie „architektury socjalistycznej” jest zatem mniej precyzyjne od „socrealizmu” i „socmodernizmu”.

---

<sup>3</sup> Za okres totalitarny w historii Polski Ludowej uważa się lata 1949–1956, w przeciwieństwie do wcześniejszego i późniejszego okresu autorytarnego. Początkowo dopuszczany był ograniczony pluralizm polityczny, a po destalinizacji widoczna stała się łagodna liberalizacja systemu realnego socjalizmu. W sferze sztuki (wliczając do niej architekturę) odrzucono socrealizm jako wiążącą doktrynalnie metodę twórczą. Przekształcenia dotknęły też liberalizacji obyczajowej, czego dobitny przykład stanowiła np. legalizacja aborcji.

<sup>4</sup> Autor opracowania unika nieprecyzyjnego terminu „komunizm” w stosunku do bardziej poprawnego pojęcia „realny socjalizm”. Więcej o wątpliwościach metodologicznych dotyczących komunizmu jako kategorii opisowej państw realnego socjalizmu zob. Drozda 2015, s. 39–40.

## Charakter blokowisk z lat 70. i 80. XX w.

Pod względem technicznym osiedla socmodernistyczne w znacznym stopniu powiększyły schematy modernizmu. Tak jak w przypadku zachodniego odpowiednika cechowało je zwiększenie zagęszczenia osadnictwa w połączeniu z większym rozproszeniem przestrzennym zabudowy. Efekt ten uzyskano dzięki wdrożeniu w większym zakresie budownictwa wysokościowego. Cechą charakterystyczną polskiego socmodernizmu było wprowadzenie na pewnym etapie właściwie wyłącznie dwóch skal wysokościowych – pięcio- i jedenastokondygnacyjnych bloków mieszkalnych. Ułatwiało to uzyskiwanie wolnych przestrzeni, jednak wadą takiego rozwiązania był często ograniczony program funkcjonalny, nieobejmujący przestrzeni rekreacyjnej (rysunek 1). Przeważnie nie planowano też zielonej infrastruktury<sup>5</sup>.



Rys. 1. Uproszczona analiza przestrzenna typowego osiedla wielkopłytowego (Sadyba, Warszawa) – 6 bloków mieszkalnych zajmuje zaledwie 8% powierzchni między ciągami kołowymi (białe cieniowanie). Program usługowy otoczenia jest ograniczony, rozwija się dopiero z upływem lat funkcjonowania osiedla.

Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl.

<sup>5</sup> Z wyjątkami jak niektóre realizacje Haliny Skibniewskiej – pierwsza kolonia osiedla Sady Żoliborskie czy niezrealizowany projekt Białołęki Dworskiej, finalnie zabudowanej zresztą w ramach ekstensywnej suburbanizacji typu deweloperskiego po 1989 r.

Powieleniem dysfunkcji modernizmu było tworzenie wielkich przestrzeni negatywnych, pozbawionych elementów charakterystycznych, jakichkolwiek oznak indywidualizacji i intymizacji przestrzeni. Cechowało to w równym stopniu założenia kompozycji urbanistycznej całych osiedli, jak i wielkie korytarze wewnątrz bloków, łamiące powszechnie stosowaną przez architektów zasadę stopniowania przestrzeni z wykorzystaniem obszarów półprywatnych i półpublicznych (Gehl 2013, s. 121–127). Zdaniem Marleny Happach (2011, s. 13–17) typizacja objęła już od połowy lat 60. XX w. zarówno mieszkania, sekcje, jak i całe budynki, które łącznie realizowano w zaledwie czterech technologiach: wielkiego bloku, wielkiej płyty, ramy H oraz technologii monolitycznej.

Konsekwencją oszczędnego programu usługowego i redefinicji roli ulicy, zamienionej zgodnie z wytycznymi modernistów z areny codziennego życia społecznego na odseparowany odeń ciąg dedykowany komunikacji samochodowej, były liczne dysfunkcje społeczności zamieszkujących budowane w tych latach wielkoskalowe blokowiska. W pierwszej dekadzie po 1989 r. stawały się one często nękanymi wysokim poziomem przestępczości symbolami problemów społecznych dotyczących polskie miasta. Powielały one wiele dysfunkcji typowych dla amerykańskich odpowiedników, w przypadku których negatywne oddziaływania wzmacniały często mniej lub bardziej bezpośrednie formy segregacji rasowej. Z kolei w monoetnicznej Polsce widoczne stawały się w ten sposób przestrzenne podziały klasowe.

Równoległe do okresu dominacji socmodernizmu w Polsce w świecie zachodnim upowszechniały się koncepcje bardziej intymnego tworzenia przestrzeni i odzyskiwania tzw. baletu ulicy związanego z jej wielofunkcyjnością, opisane przez Jane Jacobs (2014). Chociaż poświęcona temu zagadnieniu książka słynnej nowojorskiej aktywistki ukazała się po polsku dopiero ćwierć wieku po upadku realnego socjalizmu, charakterystyczne dla niej koncepcje trafiły już wcześniej do środowiska architektów. Piśmiennictwo Jacobs znał np. Kazimierz Wejchert, autor kanonicznego dla rodzimej urbanistyki podręcznika *Elementy kompozycji urbanistycznej*, regularnie wznawianego już od początku lat 80. XX w. Na kartach swojej publikacji (1984) prezentował on liczne realizacje zachodniej architektury postmodernistycznej, wyraźnie kontrastujące z równoległymi inwestycjami w polskim budownictwie. W środowisku architektonicznym pojawiały się ponadto krytyczne opinie dotyczące socmodernizmu, jak polemika mało wówczas jeszcze znanego Czesława Bieleckiego, zapytującego na łamach „Architektury” o to, „dlaczego płaski plan, który mieszkaniac odbiera jako obraz abstrakcyjny, a nie rzeczywisty, ma mieć jakiekolwiek cechy estetyczne?” (1978, s. 41). Niezależnie od świadomości niektórych projektantów to nie przedstawiciele ich profesji podejmowali jednak kluczowe decyzje, uzależnione od woli decydentów politycznych, a zarazem i ograniczeń inwestycyjnych słabnącej realno-socjalistycznej gospodarki, ograniczającej potencjalne niepokoje społeczne przy użyciu taniego w wykonaniu socmodernizmu.

Cechą charakterystyczną budownictwa Polski Ludowej była daleko posunięta industrializacja, skutkująca standaryzacją coraz większej liczby elementów budowlanych, powstających w tzw. fabrykach domów. Jacek Dębowski wyróżnia trzy fazy uprzemy-

słowienia produkcji mieszkaniowej. Pierwsza rozpoczęła się jego zdaniem w 1954 r., w schyłkowym okresie stalinizmu, kiedy obok dominujących inwestycji socrealistycznych rozpoczęto eksperymentowanie z wykorzystaniem nowych materiałów. Kolejny etap miał miejsce w kolejnej dekadzie, kiedy techniki przemysłowe wprowadzono już zdecydowanie odważnie. Etap trzeci rozpoczął się w latach 70. XX w., gdy wielkiej płycie w pełni podporządkowano całokształt budownictwa mieszkaniowego. Swoją działalność prowadziło wówczas w Polsce aż 160 „fabryk domów” (Dębowski 2012, s. 28).

Działalność przemysłu budowlanego lat 70. i 80. XX w. była efektywna ilościowo, ale mniej w sferze jakościowej. Wbrew obiegowym opiniom stan tego budownictwa przeważnie nie zagraża bezpieczeństwu użytkowników. Pewne problemy sprawia jednak nierzetelne wykonanie, sprzeczne z założeniami projektowymi i charakterystyczne dla pozbawionego dobrych mechanizmów kontrolnych, przenikniętego przez powszechną korupcję systemu realnego socjalizmu. Ma to miejsce zwłaszcza w odniesieniu do kluczowych w przypadku budownictwa modułowego złączy. Liczba awarii tych budynków nie jest jednak większa niż w przypadku tych stawianych przy użyciu innych technologii. Budownictwo okresu PRL cechowało nastawienie na daleko rozwiniętą produktywność, strategia ta pomijała jednak wysokie koszty utrzymania zasobów. Jak podaje Jacek Dębowski, „[...] prowadzony w latach 70. i 80. [XX w. – Ł.D.] tak szybki rozwój budownictwa spowodował niestety znaczne obniżenie zakresu robót remontowo-naprawczych, które w owym czasie kształtowały się zaledwie na poziomie 1–2% w stosunku do wartości nowo wznoszonych budynków (dla porównania w krajach zachodnich udział prac remontowych zawierał się w przedziale 40–50% w stosunku do całości produkcji budowlanej). W rezultacie tego następowała znaczna dekapitalizacja istniejących zasobów mieszkaniowych” (Dębowski 2012, s. 28).

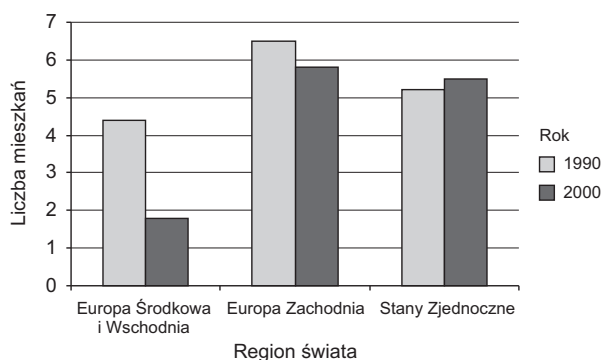
Pozytywną innowacją lat 70. było za to zliberalizowanie normatywu, skutkiem czego wzrosła powierzchnia użytkowa mieszkań (Happach 2011, s. 13–17). Jak podaje Marek Bryx, okres 1970–1990 stanowi przykład „[...] wzrostu średniej powierzchni mieszkań we wszystkich kategoriach, co wiązało się z polityką państwa budowy mieszkań większych, według nowego normatywu. Jeśli przyjąć za punkt odniesienia rok 1970, to wzrost średniej powierzchni mieszkań ogółem w latach 1970–1990 wynosił 47,1%” (Bryx 1999, s. 90). Wzrost ten miał charakter stały i aż do 1989 r. nie uległ jakimkolwiek zahamowaniom, znajdując kontynuację w warunkach gospodarki rynkowej.

## Wpływ polskiej transformacji na osiedla socmodernistyczne

Kwestią bezsporną jest fakt, że mieszkania powstałe w okresie Polski Ludowej, w tym zwłaszcza w czasie najbardziej produktywnym w tej sferze – dekadach lat 70. i 80. – stanowiąc będą w dalszym ciągu stały element polskiego krajobrazu zurbanizowanego. Jak wskazuje Maciej Cesarski, „[...] w okresie 1950–1989 nastąpiło w Polsce podwojenie liczby mieszkań (1,9 razy) i prawie potrojenie liczby izb (2,7 razy)” (Cesarski 1998, s. 92), a dane z ostatniego spisu powszechnego (2011 r.) wskazują, że budownictwo z okresu

realnego socjalizmu stanowi 57% rodzimego zasobu mieszkaniowego wobec 20% z lat 1988–2011 (Cesarski 2016, s. 112). Nastąpił też spadek liczby ogółu oddawanych do użytku mieszkań w okresie następującym po upadku realnego socjalizmu. Pomimo początkowo „szokowego” tempa przemian polska transformacja wprowadzająca model gospodarki rynkowej traktowana jest zazwyczaj jako proces – sprzeczności z realnym socjalizmem były zbyt duże, aby moment systemowego przejścia dawał się opisać jako akt jednorazowy. Opis o takim charakterze jest jednak możliwy w odniesieniu do gospodarki mieszkaniowej. Jak wskazuje bułgarski urbanista Kirył Stanilov (2007, s. 173), właściwie we wszystkich państwach realnego socjalizmu na przełomie lat 80. i 90. XX w. doszło do gwałtownej redukcji liczby budowanych mieszkań. W Czechosłowacji z poziomu średnio 50 tys. w latach 80. do 10 tys. w 1991 r. i zaledwie 7,5 tys. w 1993 r., czy w Bułgarii z 65 tys. pod koniec ósmej dekady XX w. do 6 tys. w 1992 r. W Polsce liczba mieszkań oddawanych do użytku w połowie lat 90. ubiegłego stulecia nie przekraczała nawet 60 tys. (wobec 300 tys. z lat 70.). Zapaść tę zdaje się tłumaczyć prawdziwie rewolucyjna zmiana dotycząca udziału poszczególnych aktorów w ogóle budownictwa mieszkaniowego. Nastąpił zupełny regres znaczenia sektora uspołecznionego oraz wzrost udziału inwestorów prywatnych, budujących swoją pozycję w niepewnych warunkach transformacji gospodarczej. Zmiany dotknęły również technik budowania: na koniec 1991 r. nie funkcjonowała już ani jedna „fabryka domów”.

Innym, obrazowo ukazującym skutki transformacji wyliczeniem jest szacunek liczby mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Jeszcze w 2000 r. na taką część populacji w regionie Europy Środkowej i Wschodniej przypadało 1,8 wybudowanego mieszkania wobec aż 4,4 dekadę wcześniej. Już wtedy w państwach realnego socjalizmu produkcja była niższa od zachodnioeuropejskiej i amerykańskiej. Pierwsza dekada potransformacyjna doprowadziła jednak tę nierównowagę do sytuacji prawdziwej przepaści oddzielającej wskazane światy kapitalistycznego centrum i jego peryferii. W Europie Zachodniej spadek był niewielki, a w Stanach Zjednoczonych odnotowano wzrost z poziomu 5,2 do 5,5 (rysunek 2).



Rys. 2. Liczba mieszkań oddawanych do użytku na 1000 mieszkańców (1990–2000)

Źródło: Stanilov 2007, s. 174.



## Szanse rozwojowe dla blokowisk

Osiedla socmodernistyczne jako stanowiące liczną grupę w polskim zasobie mieszkaniowym nie mają szansy zniknąć z krajobrazu rodzimej przestrzeni zurbanizowanej jeszcze przez wiele dekad. Sytuacja ta niesie za sobą konieczność dalszego utrzymania blokowisk oraz refleksji nad możliwościami ich konserwacji, niekiedy zaś rewitalizacji. Procesy te następują zarówno w wyniku zorganizowanych interwencji, także ze strony organizacji społecznych, jak i w sposób oddolny i spontaniczny, pod postacią działań spółdzielni, wspólnot i innych, mniej sformalizowanych grup mieszkańców. Działania te ułatwiła deregulacja polityki mieszkaniowej związana z urynkowaniem tej sfery, zwiększająca dostępność różnorodnych materiałów budowlanych. Negatywną stroną tego zjawiska jest powszechna degeneracja estetyczna (znana przede wszystkim pod postacią nieudolnie przeprowadzanej termomodernizacji i malowania blokowisk w tzw. pastelozę) czy wzmaganie się procesów segregacji przestrzennej. Blokowiska podążają w tym zakresie śladem inwestycji deweloperskich, w karykaturalny sposób upodabniając się do grodzonych osiedli za pomocą licznych barier przestrzennych, wpisujących się w próby pozyskania dla realnosocjalistycznych „mrówkowców” odpowiednich cech prestiżu i bezpieczeństwa, kojarzonych najczęściej z osiedlami zamkniętymi powstającymi już po 1989 r. (rysunek 3). Osiedla z lat 70. i 80. XX w. stoją jednak



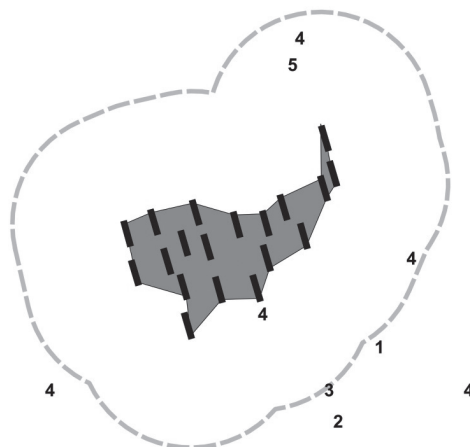
Rys. 3. Zmodernizowane osiedle wielkopłytowe poddane „wtórnemu” grodzeniu (Mokotów, Warszawa)

Źródło: opracowanie własne.

także i przed ogromną szansą na redukcję charakterystycznych dla nich dysfunkcji. Na płaszczyźnie urbanistycznej rolę tę może pełnić dogęszczanie zabudowy, stwarzające szanse na ciekawsze rozplanowanie urbanistycznych wnętrz, sprzyjających tworzeniu się osiedlowych wspólnot i zwiększaniu ich różnorodności jako peryferyjnych osiedli-sypialni (Gronostajska 2010).

Szansę rozwojową mają zwłaszcza osiedla czerpiące korzyści z atrakcyjnej lokalizacji w pobliżu centrów miast (rysunek 4). Modernizm, pragnący zrywać z przeszłością i kompletnie zatrzeć jej ślady w przestrzeni, zrosł się już zresztą ze społeczną świadomością, nabierając cech rzeczywistego *miejsca*, bardziej konkretnego od wyabstrahowanej *przestrzeni*. Jak pokazują badania Ewy Szafrąńskiej (2010, s. 332–337) czy Marii Lewickiej (2012, s. 50–51, 63, 68–69), polskie blokowiska zyskały społeczną akceptację mieszkańców jako miejsca „własne”, identyfikowane z pewną ciągłością historyczną, bez wyjątku najbardziej lubiane przez „swoich” części ich miast, na równi z atrakcyjnymi, historycznymi śródmieściami. Oprócz dogodnej lokalizacji osiedla wielkopłytowe są też lepiej skomunikowane za pomocą transportu publicznego i wyposażone usługowo, chociaż właśnie te kwestie dawniej obficie krytykowano (Chmielewski 1987). Cechy te docenia zresztą i rynek mieszkaniowy. Jak pokazały badania przeprowadzone w Lublinie (Zyga 2014, s. 62–63), średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w budynkach z wielkiej płyty cechowały w latach 2004–2013 tendencje o rozbieżnościach nieistotnych statystycznie w porównaniu do cen jednostkowych lokali mieszkalnych budowanych w pozostałych technologiach.

Jak się wydaje, zastosowanie znaleźć może także nowe budownictwo uprzemysłowione, mające jednak inną formę od totalnej typizacji właściwej dla „fabryk domów”



Rys. 4. Atrakcyjna lokalizacja blokowiska wielkopłytowego na przykładzie osiedla Za Żelazną Bramą w Warszawie (szare pole). Na obszarze lub w sąsiedztwie granicy swobodnego dojścia pieszo (ekwidystanta 500 m, szara linia kreskowana) znajdują się m.in.: 1 – Pałac Kultury i Nauki, 2 – Dworzec Centralny, 3 – centrum handlowe „Złote Tarasy”, 4 – stacje metra, 5 – Ratusz m.st. Warszawy

Źródło: jak w rysunku 1.

z okresu realnego socjalizmu. Stawiane w całej Polsce jednolite w formie osiedla deweloperskie często do złudzenia przypominają najbardziej sztampowe realizacje socmodernistyczne, wyśmiewane ze względu na proces swojego powstania<sup>6</sup>. Tymczasem to właśnie dzięki rozwijającej się technologii przemysłowej możliwe staje się „personalizowanie” projektów domów „drukowanych” według indywidualnych projektów w technologii 3D. „Deweloper WinSun z Szanghaju postawił [...] [już w 2014 r. – Ł.D.] pięciokondygnacyjny blok mieszkalny [...]. Obiekt ma wydzielone lokale, a fasada dopracowana została na tyle szczegółowo, że zawiera ozdobne detale architektoniczne. Oprócz wydrukowania gzymsów, kolumn i balustrad pomyślano także o fakturze elewacji imitującej kamień naturalny oraz cegłę” (Kazak 2015). Rozwija się też technologia kontenerowa, która dzięki prostocie, ale i lepszej w stosunku do tej z Polski Ludowej jakości wykonania i kontroli tego procesu również może prowadzić do ciekawych estetycznie i funkcjonalnie efektów. Przykłady mało znanych projektów mieszkaniowych Stanisława Niemczyka, kojarzonego przede wszystkim z budownictwem sakralnym, czy lepiej rozpoznawalnych realizacji Haliny Skibniewskiej, pokazują zresztą, że nadanie bardziej intymnych i indywidualnych form budownictwu mieszkaniowemu bywało niekiedy możliwe nawet w warunkach realnego socjalizmu (Cymer 2013, s. 268–306, Springer 2011, s. 164–185).

## Podsumowanie i wnioski

Ocena socmodernizmu nie jest i nie może być jednoznaczna. Pomimo wyraźnych wad tego rodzaju budownictwa, jego technicznej degradacji (niestanowiącej jednak poważniejszego zagrożenia katastrofami budowlanymi) pozostaje ono ważnym składnikiem polskiego mieszkalnictwa. Budownictwo socmodernistyczne zachowuje znaczenie zwłaszcza ze względu na dysfunkcje rodzimej polityki mieszkaniowej, czy wręcz jej atrofie, jako ważny i istotny liczebnie element istniejącego obecnie zasobu mieszkaniowego. Socmodernizm stanowi tym samym atrakcyjną alternatywę dla pierwotnego rynku mieszkaniowego, zazwyczaj związanego z procesem suburbanizacji i obciążeniami kredytowymi, wyraźnie ograniczającymi mobilność pracowników – czynnik kluczowy w dobie wolnorynkowego kapitalizmu i prekaryzacji charakterystycznej dla jego współczesnej formy. Socmodernizm, nie zawsze słusznie obarczany zarzutem uniformizacji i totalizacji przestrzeni zamieszkałej, może też być usprawniany i stanowić źródło cennych inspiracji dla projektowanych polityk publicznych. Wydaje się jednak absolutną koniecznością, aby wzrosło w tym kontekście zaangażowanie sektora publicznego, jako jedynego potencjalnego aktora o tak dużych możliwościach inwestycyjnych na tak dalece kapitałochłonnym rynku, jakim jest rynek nieruchomości.

---

<sup>6</sup> Projekty inwestycji socmodernistycznych upraszczano niekiedy pod kątem bardziej efektywnej pracy maszyn budowlanych. Wymuszało to dostosowywanie rozkładu przestrzennego osiedli do tras szyn służących do przetaczania dźwigów budowlanych, czego wynikiem były toporne i nieprzyjemne użytkownikowi formy.

Największym osiągnięciem dającym się odnotować w dorobku socmodernizmu z lat 70. i 80. XX w., pomimo wielu wad technicznych, funkcjonalnych i społecznych charakterystycznych dla tego typu budownictwa, jest jego przemożny wpływ na otaczającą nas przestrzeń zurbanizowaną. Warunkuje on jej charakter nawet wiele lat po upadku realnego socjalizmu.

## Bibliografia

- Ciszak P., 2016, Wielkie badanie wielkiej płyty. Jeśli te bloki się nie zaważą, staną się domami przyszłości?, <http://bit.ly/291hCc1> (dostęp 7 października 2016).
- Bielecki Cz., 1978, *Ciągłość w architekturze*, „Architektura” nr 3–4.
- Bryx M., 1999, *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 1998, *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2016, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce lat 2002–2014. Światowy kryzys, niewiadome i szanse zamieszkiwania*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Cymer A., 2013, *Stanisław Niemczyk – postmodernista średniowieczny*, [w:] *Postmodernizm polski. Architektura i urbanistyka*, 1: *Antologia tekstów*, red. L. Klein, 40 000 Malarzy, Warszawa.
- Chmielewski L., 1987, *Gawęda o nowej Warszawie*, Omnipress, Warszawa.
- Dębowski J., 2012, *Cała prawda o budynkach wielkopłytowych*, „Przegląd Budowlany” nr 9.
- Drozda Ł., 2015, *Lewactwo. Historia dyskursu o polskiej lewicy radykalnej*, Instytut Wydawniczy Książka i Prasa, Warszawa.
- Gehl J., 2013, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM, Kraków.
- Gronostajska B., 2010, *Zespoły mieszkaniowe z wielkiej płyty w XXI wieku – problemy i perspektywy*, „Architecturae et Atribus” nr 2.
- Happach M., 2011, *Stolica z betonu, czyli krótka historia warszawskich blokowisk*, [w:] J. Trybuś, *Przewodnik po warszawskich blokowiskach*, Muzeum Powstania Warszawskiego, Warszawa.
- Jacobs J., 2014, *Życie i śmierć wielkich miast Ameryki*, przeł. Ł. Mojsak, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa.
- Jencks Ch., 1987, *Architektura postmodernistyczna*, przeł. B. Gadomska, Arkady, Warszawa.
- Kazak J., 2015, *Wydrukowany dom*, <http://bit.ly/1maFKv3> (dostęp 7 października 2016).
- Le Corbusier, 2012, *W stronę architektury*, przeł. T. Swoboda, Centrum Architektury, Warszawa.
- Lewicka M., 2012, *Psychologia miejsca*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Mordyński K., 2006, *Marzenie o idealnym mieście – Warszawa socjalistyczna*, „Spotkania z Zabytkami” nr 9. *Postmodernizm polski. Architektura i urbanistyka*, 1: *Antologia tekstów*, red. L. Klein, 40 000 Malarzy, Warszawa.
- Socmodernizm w architekturze / Cold war modern architecture*, 2014–2015, „Herito” nr 17–18.
- Springer F., 2011, *Żle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u*, Karakter, Kraków.
- Stanilov K., 2007, *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition*, [w:] *The post-socialist city. Urban form and space Transformations in Central and Eastern Europe after socialism*, ed. K. Stanilov, Springer, Dordrecht.
- Szafrńska E., 2010, *Stereotypy i rzeczywistość. Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców*, [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, red. M. Madurowicz, Wydawnictwo Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych UW i Urząd m.st. Warszawy, Warszawa.
- Wejchert K., 1984, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.
- Zyga J., 2014, *Ocena budownictwa wielkopłytowego przez pryzmat rynku nieruchomości*, „Budownictwo i Architektura” nr 3.