

Kierunki rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Polsce na tle tendencji europejskich

Natalia Przesmycka

*Katedra Architektury, Urbanistyki i Planowania Przestrzennego,
Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska, e-mail: n.przesmycka@pollub.pl*

Streszczenie: Budownictwo jednorodzinne w Polsce jest od ponad dwudziestu lat dynamicznie rozwijającym się sektorem gospodarki i jednocześnie czynnikiem kształtującym w największym stopniu zmiany krajobrazu kulturowego obrzeży miast i wsi. Artykuł przedstawia sytuację mieszkaniową Polski na tle krajów UE, w aspekcie podejścia do projektowania nowych budynków.

Słowa kluczowe: budownictwo jednorodzinne, budynki energooszczędne, budownictwo zrównoważone

1. Porównanie sytuacji mieszkaniowej Polski i UE

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce przeżywa od kilkunastu lat intensywny wzrost. dotyczy to zarówno ilości mieszkań oddawanych od użytku jak i indywidualnie wznoszonych budynków mieszkalnych. Branża budownictwa mieszkaniowego w pewnym stopniu odczuła skutki kryzysu, gdyż 2011 rok był najgorszy w ostatnich pięciu latach, biorąc pod uwagę ogólną liczbę mieszkań oddanych do użytku. Jednocześnie wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę, co świadczy o tendencji do indywidualnego inwestowania. Według wstępnych danych, w okresie styczeń-sierpień 2012 r. oddano do użytkowania 92021 mieszkań, tj. o 21,1% więcej niż w 2011 r. (w którym odnotowano spadek o 11,7%) i o 7,0% więcej w porównaniu z analogicznym okresem 2010 roku [1]. W bieżącym roku również największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni [1]. Brak mieszkań sytuuje Polskę na 8 miejscu w Europie.

W 2010 roku 41,8% mieszkańców UE mieszkało w budynkach wielorodzinnych, 34,4 % w domach jednorodzinnych, a 23% w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej¹. Biorąc pod uwagę wielkość powierzchni użytkowej całego europejskiego zasobu, 64% powierzchni przypada w budynkach jednorodzinnych [3]. Jak na tym tle wygląda Polska? Wg danych EUROSTATU Polska, w której 47 proc. zasobu mieszkaniowego stanowią domy wolnostojące znajduje się na 12 miejscu w UE. Wg

1. Odsetek osób mieszkających w budownictwie wielorodzinnym był najwyższy na Łotwie (66,2%), w Estonii (65,1%) i w Hiszpanii (64,6%). Udział osób mieszkających w jednorodzinnych domach wolnostojących najwyższy był w Słowenii (68,7%), na Węgrzech (67,6%), w Rumunii (60,7%) i Danii (58,4%); także Norwegia zgłosiła wysoki odsetek osób korzystających z tego rodzaju budownictwa (62,4%). Największą skłonność do zamieszkania w jednorodzinnych domach bliźniaczych zaobserwowano w Niderlandach (61,4%), Zjednoczonym Królestwie (60,9%) i Irlandii (57,6%) za: [6].

narodowego spisu powszechnego z 2011 roku przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wynosi 69,2 m², z ilością 3,72 izb na mieszkanie [4].

Ważnym wskaźnikiem, mówiącym o sytuacji mieszkaniowej w kraju jest tak zwany wskaźnik przeludnienia mieszkań². Polska, w której ponad 47,5% mieszkań jest przeludnionych, znajduje się na trzecim miejscu w UE (za Litwą i Rumunią). W danych EUROSTATU wskaźnik ten dla naszego kraju systematycznie spada. Przeludnienie odzwierciedla dobrze % młodych dorosłych (w wieku 18-34 lat) mieszkających z rodzicami, który w Polsce wynosi około 41% (średni w UE w 2008 roku wynosił 48%) [2].

2. Kierunki rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Europie

Jednorodzinny dom mieszkalny to w większości krajów europejskich luksus. Na zamieszkanie w strefach podmiejskich decydują się najczęściej ludzie zamożni. Ciekawe jest porównanie wielkości metrażu powierzchni użytkowej, przypadającej na jednego mieszkańca³. W centralnej i wschodniej Europie wynosi ona 26 m², w Europie zachodniej i północnej – 41 m², w Europie południowej – 50 m².

Sektor budowlany, który zużywa około 70% całkowitej energii, postrzegany jest w Europie zachodniej głównie przez pryzmat energochłonności. W wielu krajach skutecznie obniża się zużycie energii, głównie poprzez usprawnienie systemów grzewczych, poprawienie termoizolacji i proekologiczne rozwiązania. W Niemczech średnie zużycie energii na ogrzewanie domu jednorodzinnego (KWh/m²/r) wznoszonego w kolejnych latach kształtowało się na poziomach: 1957 – 256, 1968 – 187, 1978 – 176, 1983 – 156, 1995 – 94, 2005 – 80, 2010 – 53. Dla porównania w Polsce w 2006 roku wartość ta wynosiła około 170 KWh/m²/rok. Polska „przoduje” w Europie w kategorii emisji dwutlenku węgla przez budynki mieszkalne (czwarte miejsce) [2].

Przełom w projektowaniu budynków jednorodzinnych w Europie nastąpił w latach 90-tych, choć już od lat 80-tych prowadzono w Niemczech badania nad budynkami pasywnymi. W latach 1992 – 2003 w Europie Zachodniej rozwija się budownictwo energooszczędne, a domy pasywne i ekologiczne zyskują popularność, „wspieraną” przez prawne regulacje i politykę poszczególnych krajów. Już od 1997 roku w środowiskach badaczy zaczyna się mówić o „budownictwie zrównoważonym”. W czerwcu 2009 wobec kryzysu klimatycznego, energetycznego i zdrowia publicznego zostaje odnowiona strategia UE o zrównoważonym rozwoju. Wśród budynków energooszczędnych, niskoenergetycznych i ekologicznych w ostatnich latach wyróżnia się następujące rodzaje budynków (często ze sobą połączone):

- budynki inteligentne,
- budynki niskoemisyjne CO₂,
- budynki pasywne,

2. Mieszkanie uważa się za przeludnione, gdy przypada w nim mniej niż 1 pokój na osobę dorosłą lub parę, oraz na dwójkę dzieci poniżej 12 lat, parę nastolatków (12-17 lat) tej samej płci, lub pojedynczy pokój dla nastolatków różnych płci.

3. W przypadku powierzchni użytkowej mieszkań różnica ta jest mniejsza. Wartości te wynoszą odpowiednio: 20 m², 36 m², 31 m². za: [3].

- budynki plus energetyczne,
- Net-Zero Energy Building (NZEB) – budynki nie pobierające energii z sieci infrastruktury technicznej,
- Net Zero Building – budynki nie potrzebujące podłączenia do żadnej sieci infrastruktury,
- budynki zrównoważone – prezentujące całościowe podejście do projektowania, eksploatacji i całego cyklu życia budynku, zgodnie z założeniami rozwoju zrównoważonego.

Każdy nowo wznoszony dom jednorodzinny w Europie zachodniej i północnej należy do którejś z wymienionych grup, a kolejne kraje nakładają na inwestorów prawne zobowiązania do przestrzegania ekologicznych i energooszczędnych norm.

Sposobem do zachęcenia inwestorów do przekraczania narzucanych prawem norm dotyczących energooszczędności jest wprowadzenie w wielu krajach systemów certyfikacji.

Obecnie najbardziej popularne są systemy BREEAM dla budynków użyteczności publicznej i CSH (Code for Sustainable Homes) dla budynków mieszkalnych. Posiadanie certyfikatu BREEAM jest kwestią dobrowolną i prestiżową, podobnie jak odpowiednia ilość punktów w CSH, jednak prawdopodobnie w przeciągu najbliższych lat, wobec rosnących wymagań energetycznych i rozwiązań proekologicznych certyfikowanie wszystkich nowo powstających budynków pod kątem ich zrównoważenia stanie się koniecznością. W krajach Europy Zachodniej, a zwłaszcza na wyspach Brytyjskich zainteresowanie deweloperów i przedsiębiorców posiadaniem odpowiedniego certyfikatu dla inwestycji jest stale rosnące, a budynek certyfikowany przekłada się na wartość materialną nieruchomości. Do 31.03.2012 sporządzono na Wyspach Brytyjskich 64.662 certyfikatów dla domów istniejących i 113.236 certyfikatów dla domów projektowanych [5].

W systemie certyfikacji rozważa się następujące kwestie: zarządzanie, zdrowie i dobre samopoczucie użytkowników, aspekt energetyczny, kwestie transportu i obsługi komunikacyjnej obiektu, gospodarki wodą, gospodarki odpadami, zastosowanie materiałów budowlanych i wykończeniowych, zagospodarowanie terenu, emisję zanieczyszczeń, oraz inne zastosowane rozwiązania innowacyjne. Maksymalna liczba punktów możliwych do uzyskania jest wynikiem kompleksowego zastosowania proekologicznych rozwiązań, a otwarta forma przyznawania punktów dla jeszcze nie znanych lub nie wdrożonych na szerszą skalę technologii i pomysłów, zapewnia długotrwałą ważność i możliwość rozwoju uzyskanego certyfikatu.

W pewnym sensie wstępem do wprowadzenia certyfikacji w naszym kraju jest obowiązująca od tego roku konieczność zaopatrzenia charakterystyki energetycznej do projektów domów jednorodzinnych. Dyrektywa UE (2010/31/UE) zobowiązuje Polskę do wprowadzenia certyfikacji na początku 2013 roku, choć obowiązek posiadania świadectwa energetycznego przez każdy zbudowany dom istnieje już teraz (choć nie zawsze egzekwowany, zdarza się wykonywanie „podróbek” takiego świadectwa).

3. Promocja i wdrażanie przez rozwiązania modelowe

Wprowadzenie jednolitego, obowiązkowego systemu oceny i certyfikacji dla budynków zrównoważonych jest prawdopodobnie kwestią najbliższych kilku lat.

Działania promocyjne mające na celu pokazanie nie tylko inwestorom, ale i wszystkim zainteresowanym funkcjonowania ekologicznych i energooszczędnych domów mają różny przebieg. Najbardziej efektywne są „parki” i osiedla modelowe, skupiające nowoczesne budynki.

Najsłynniejszym modelowym osiedlem jest Bre Innovation Park w Watford pod Londynem. Mieszczą się w nim budynki ekologiczne zbudowane w różnych systemach i technologiach. W parku znajduje się osiem budynków uchodzących za „najbardziej zrównoważone domy na świecie”, zbudowane zgodnie z CSH, ośrodek zdrowia, odremontowany dom wiktoriański oraz ponad 400 różnych innowacji budowlanych i nowych technologii, wszystko w otoczeniu modelowo ukształtowanego krajobrazu. Budynki na terenie parku są przykładami różnorodnego podejścia do problematyki domu zrównoważonego – różne technologie, materiały i formy pokazują, jak w odmienny sposób można podejść do problemu budynku zrównoważonego.

Na terenie parku znajdują się między innymi: The Barratt Green House – pasywny budynek mieszkalny firmy developerskiej oferującej rozwiązania proekologiczne – „zero carbon house”, Hanson Eco - House – dom o konstrukcji prefabrykowanej z masywnych, termoizolowanych warstwowych prefabrykatów z wysoce sprawną wentylacją naturalną, The Renevable House – dom zbudowany z materiałów rozbiórkowych, tani i energooszczędny, o niskim stopniu emisji odpadów, The Prince’s house – dom z naturalnych materiałów w nurcie „low-tech”, przykład tradycyjnej architektury w pełni odpowiadającej współczesnym, wysokim wymaganiom. Przeciwnością formy jest ultranowoczesny The Cub House czy Lighthouse wykorzystujący w sposób pasywny i aktywny energię słoneczną.

Innym przykładem jest BedZED – Beddington Zero Energy Development – największa wspólnota mieszkaniowa tego typu w Europie. Osiedle liczy 82 domy, zagospodarowane modelowo przestrzenie publiczne i sąsiedzkie. Ważny jest społeczny aspekt struktury własnościowej mieszkań: część przeznaczona jest na sprzedaż, pod wynajem i dla pracowników, 15 w cenach dostępnych – „socjalnych”.

Podobne rozwiązania zastosowano na osiedlu Nieuwland w Amersfoort, koło Utrechtu w Holandii. W latach 1995-2002 wzniesiono osiedle dla około 5.000 domów, którego główną ideą było osiągnięcie wysokiej jakości poziomu życia w poszanowaniu dla środowiska naturalnego. Energetyczne funkcjonowanie osiedla opiera zasilanie budynków na energii słonecznej – ogniwa fotowoltaniczne i solary są wyposażeniem zarówno budynków mieszkalnych jak i użyteczności publicznej. Domy szeregowe są samowystarczalne energetycznie, a ich zróżnicowanie własnościowe (domy pod wynajem i własnościowe) daje właściwy „balans społeczny” [7].

Z punktu widzenia form architektonicznych nowoczesne, energooszczędne budynki są najczęściej skromne, o zwartych bryłach. Często nawiązuje się do lokalnych tradycji budowlanych zarówno w kształcie budynku jak i użytych materiałach. Tendencja ta idealnie wpisuje się w założenia idei rozwoju zrównoważonego.

Przykładem jak rozwiązania energooszczędne i ekologiczne mogą współgrać z tradycyjnymi formami architektury, a jednocześnie nie być pozbawionymi nowoczesnego wyrazu są budynki mieszkalne powstające w Lichtensteinie (Rys.1.). Współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym jednym z najbogatszych krajów Europy, zadziwia skromnością i nawiązaniem do tradycyjnych form

regionalnych. Jednocześnie budynki są ekologiczne poprzez zastosowanie rozwiązań technologicznych wykorzystujących energię słoneczną (solary, ogniwa fotowoltaiczne, odzyskiwanie wody deszczowej).

a)



b)



c)



d)



Rys. 1. Porównanie architektury budynków mieszkalnych w Lichtensteinie: a) domy jednorodzinne z lat 70-tych, b) architektura mieszkaniowa z lat 30-tych, c,d) realizacje ukończone w latach 2010 - 2011, fot. N. Przesmycka, 2011.

Fig. 1. Comparison of architecture of housing in Lichtenstein: a) single family housing from 70-ties, b) housing from 30-ties, c,d) buildings finished in years 2010-2011, photo by Author, 2011.

4. Tendencje architektoniczne w Polsce

Tendencje w kształtowaniu zabudowy jednorodzinnej w Polsce są w pewnym sensie odpowiedzią i reakcją na warunki oferowane przez zabudowę wielorodzinną. Jeden i drugi sposób zamieszkania niesie za sobą zalety i wady. Po okresie budownictwa wielkopłytowego przyszedł czas na mieszkaniówkę deweloperską. Chwytlive nazwy osiedli i inwestycji, nastrojowe wizualizacje przestrzeni sąsiedzkich odwracają uwagę potencjalnych nabywców mieszkań od rzeczywistych problemów. Rozwiązania architektoniczne preferowane przez większość deweloperów w zabudowie wielorodzinnej, opierają się przede wszystkim na jak najdalej idących oszczędnościach. Warunki techniczne wydają się być głównym wyznacznikiem rozwiązań projektowych: minimalną ilością metrów kwadratowych: pomieszczeń mieszkalnych, szerokości traktów komunikacyjnych i ilością miejsc parkingowych. Warunki zabudowy lub plany miejscowe określają minimalne standardy urbanistyczne, które w praktyce często okazują się rozwiązaniami niewystarczającymi. Na nowych osiedlach przestrzeń zieleni i rekreacji są w sztuczny sposób zmniejszane, ustępują miejsca samochodom. Trudno się dziwić, że wobec drogich cen mieszkań, oferujących słabą „infrastrukturę społeczną”, ciasną zabudowę i niezbyt wysoki standard, wielu ludzi decyduje się na budowę domu we własnym zakresie.

Cena mieszkania 3-pokojowego i domu jednorodzinne o pow. około 160 m² zlokalizowanego w odległości około 20 km od centrum większości polskich miast są do siebie zbliżone. Dla większości osób decydujących się na migrację na przedmieścia stosunek jakości „zamieszkiwania” do ceny mieszkania w mieście jest nie do zaakceptowania. Powoduje to nieustający wzrost indywidualnych inwestycji mieszkaniowych na terenach gmin ościennych dla dużych miast. Suburbanizacja i dezurbanizacja to problem praktycznie wszystkich większych polskich miast. Zainwestowanie obszarów zależy przede wszystkim od cen gruntów, a w następnej kolejności od możliwości komunikacyjnych. Przy wyborze nowego lokum na przedmieściach

ważną rolę odgrywają również walory środowiska: cisza, czyste powietrze, ciekawa i „ładna” okolica. Wpływ miast centralnych rozszerza się obecnie o 20-30 kilometrów. Koszty budowy domu na peryferiach są dużo niższe niż w terenie miejskim. Mimo, że większość kraju pokryta jest planami miejscowymi to warunki zabudowy ciągle są dokumentem decydującym o kształcie architektonicznym budynku mieszkalnego.

Projekty typowe, podobnie jak w latach 70-tych domy kostki, dominują krajobraz kulturowy polskich przedmieść i suburbii. Nie ma wiarygodnych badań ukazujących procent projektów indywidualnych w stosunku do typowych, jednak można przypuszczać, że stosunek takich rozwiązań kształtuje się w proporcjach 1:20. Wpływ na to ma przede wszystkim cena projektów gotowych. Należy stwierdzić, że w przeciągu ostatnich kilku lat większość ofert katalogowych wzbogaciła się o projekty skromniejsze i bardziej estetyczne, ekologiczne i energooszczędne (choć te ostatnie często poza nazwą, nie spełniają warunków stawianych budynkom niskoenergetycznym). Niestety rzadko są one wybierane przez inwestorów. Podobnie jak wspomniane domy-kostki, szerzą się nieproporcjonalne karykatury dworów. Złe lub przeciętne wzorce architektoniczne promuje kultura masowa (np. popularne seriale). Obecnie znikoma ilość rejonów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to obszary harmonijne i spójne. Nawet bardzo rygorystyczne przepisy nie są w stanie zagwarantować takiej spójności, jest to kwestia kultury i tradycji.

W Polsce dobra architektura „miejskich” domów jednorodzinnych została brutalnie przerwana wybuchem II wojny światowej. Oryginalność i chęć wyróżnienia się z otoczenia jest chyba reakcją na szarzyznę i monotonię budownictwa z czasów PRL-u. Tak tłumaczono inwazję pseudo-dworów we wczesnych latach 90-tych. Ale dzisiaj? Domy kostki powoli stają się niewielką częścią zabudowy a wiejskie chałupy praktycznie zniknęły, chyba, że udało im się zmienić status na dom letni, a krajobraz zdecydowanie się pogarsza...

W ostatnich latach następuje migracja ludności z miast na tereny wiejskie, która widoczna jest w statystykach. W 2011 roku mieszkańcy miast stanowili 60,8% ogółu ludności (dla porównania w 2002 r. udział ten wynosił – 61,8%). Jest to wymierny efekt zjawiska suburbanizacji. To zwiększenie liczby ludności wiejskiej spowodowane jest rozwojem ośrodków podmiejskich, które zostały zasilone młodymi ludźmi, przynoszącymi się z miast do własnych domów [4, s. 47]., bądź domów rodziców pozostałych na wsi. W okolicach dużych miast daje się zaobserwować pozytywne zjawisko, „wykańczania” domów wzniesionych w latach 70-tych. Obecnie wykańczają je dzieci, które pracują w mieście i powracają do domu rodzinnego, z przyczyn ekonomicznych lub sentymentalnych. Młodzi często wolą zainwestować swoje pieniądze w doprowadzenie do stanu zamieszkania domu rodziców, niż kupować mieszkanie u dewelopera, które i tak będzie miało niższy standard życia niż dom podmiejski.

Krajobraz terenów podmiejskich, jaki wyłania się w dzielnicach obrzeżnych, na przedmieściach i w gminach ościennych dużych miast, jest wynikiem zjawiska suburbanizacji. Architektura jest wypadkową „indywidualizmu”, chęci zaimponowania, wyróżnienia się lub oszczędności na etapie budowy. Zmiany w tradycyjnym krajobrazie kulturowym dotknęły również problemu zieleni przydomowej, tak tradycyjnej dla polskiej architektury. Wycinane są stare drzewa owocowe i przy-

drożne, a na ich miejsce sadzone niskie odmiany ozdobne; rezygnuje się z tradycyjnych odmian krzewów. Rzadką postawą jest chęć wtopienia się w otoczenie, skromność, nawiązanie do form regionalnych czy zachowanie starych drzew. Krajobraz i widok ulicy to dobra wspólne – otoczenie w jakim żyjemy w pewnym sensie staje się wzorcem, a dla przyszłych pokoleń będzie sentymentalnym pejzażem pamiętanym z dzieciństwa...



Rys. 2. Suburbia Lublina po stronie północnej i południowej. Przykład braku koordynacji, planowania, chaosu form i materiałów. Fot. N. Przesmycka, 2011.

Fig. 2. Suburban areas of Lublin northern and southern side of city. An example of lack of coordination, planning and chaos of forms and buildings materials. Photo by Author, 2011.

Tendencje architektoniczne to tak naprawdę moda. Podobnie jak z modą ubraniową, architektoniczne „haute couture” prezentowane w branżowych czasopiśmie, nie zawsze jest wygodne do mieszkania. Dobra architektura odpowiadać powinna przede wszystkim potrzebom użytkowników, respektując dobro wspólne, jakim jest ład przestrzenny. Co ciekawe i w pewnym sensie znamienne, termin „ład przestrzenny” po raz pierwszy zdefiniowany został w polskim prawie dopiero w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

Suburbanizacja, która jest głównym kierunkiem rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Polsce w większości miejsc jest zjawiskiem, któremu towarzyszy zaburzenie zasad ładu przestrzennego, a w konsekwencji idei zrównoważonego rozwoju. Problem ten na terenach podmiejskiej zabudowy jednorodzinnej następuje najczęściej w każdej ze sfer: społecznej, przyrodniczej (środowiskowej) i ekonomicznej.

Domy energooszczędne i ekologiczne bardzo powoli znajdują swoje miejsce na polskim rynku. Wiąże się to oczywiście z ich większymi kosztami niż budynków „tradycyjnych” (choć trudno odnaleźć jakąś tradycję w pustaku betonowym oklejonym styropianem). Domy drewniane (z wyjątkiem budynków rekreacyjnych) są wyjątkową rzadkością wśród wznoszonych nowych budynków. A przecież drewno to najbardziej ekologiczny, naturalny i ciepły materiał budowlany.

5. Perspektywy na przyszłość

W przeciągu najbliższych lat budownictwo (zwłaszcza mieszkaniowe) czekają nieuniknione zmiany w zakresie technologii, eksploatacji i całej filozofii projektowania, które okażą się być może tak rewolucyjne dla budownictwa i architektury, jak chociażby wynalezienie żelbetu. Zmiany te będą dotyczyły wspomnianej już konieczności wznoszenia budynków niskoenergetycznych (zapotrzebowanie na energię cieplną poniżej 30kW/m²/rok). Ustawy i możliwości dopłat i kredytowania mają pomóc temu zjawisku. Kończący się rządowy program dopłat do kredytów Rodzina na Swoim ma zostać „zastąpiony” możliwością zdobycia dopłat do kredytów dla inwestycji ekologicznych. Wysokość dopłat ma być tym wyższa, im niższe będzie zapotrzebowanie na energię grzewczą budynku lub mieszkania.

Wydaje się, że problem zrównoważonego planowania jest obecnie pomijany w polityce mieszkaniowej kraju. W czasie, gdzie w każdej dziedzinie życia nawiązuje się do idei rozwoju zrównoważonego, powstają coraz liczniejsze „domy ekologiczne”, jednak aby dojechać z nich do pracy /szkoły/sklepu/ trzeba spędzić w samochodzie kilka godzin. Emisja CO₂ z tego tytułu przez rodzinę może być większa, niż oszczędności wynikające z eksploatacji domu „na przedmieściach”. Strefa infrastruktury społecznej, jej dostępność i jakość ma ogromne znaczenie dla miejsca zamieszkania. Tymczasem inwestycje wyprzedzają rozwiązania planistyczne - rozwijają się monofunkcyjne przedmieścia sypialnie, które oficjalnie nie są problemem miast, ponieważ znajdują się na terenach gmin ościennych, figurując najczęściej w planach jako zabudowa zagrodowa...

Literatura

- [1] *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-VIII 2012 r. Informacje bieżące*. Wyniki wstępne, GUS 17. 09.2012.
- [2] Choroszewicz M., Wolf P., *Population and social conditions, 51 million young EU adults lived with their parent(s) in 2008*, Eurostat statistics in Focus 50/2010.
- [3] Economidou M., *Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings*, Buildings Performance Institute Europe BPIE, October 2011, s. 8.
- [4] *Narodowy spis powszechny ludności i mieszkań 2011*. Raport z wyników, Warszawa 2012, s. 121.
- [5] <http://www.communities.gov.uk/documents/statistics/pdf/2150024.pdf>
- [6] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/pl
- [7] www.lowimpacthousing.com

Directions of the development of single-family housing in Poland compared to the European trends

Natalia Przesmycka

*Chair of Architecture Urban Design and Spatial Planning,
Faculty of Civil Engineering and Architecture, Lublin University of Technology,
e-mail: n.przesmycka@pollub.pl*

Abstract: For more than twenty years, single-family housing in Poland is a booming sector of economy, as well as the main factor influencing the changes in cultural landscape of suburban and rural areas. The article presents Polish housing situation on the background of the EU countries in the aspect approaches to designing of new buildings.

Keywords: single-family housing, energy efficient buildings, sustainable building.