

Tekst opublikowany w: *Współczesna cywilizacja zachodu - atuty i słabości*, red. nauk J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2010, s. 341-355.

Maciej Cesarski

*Z problematyki mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej europejskiej cywilizacji zachodniej*

#### 1. Wprowadzenie – okoliczności i założenia opracowania

Szeroka problematyka tegorocznej Konferencji Kolegium Ekonomiczno-Społecznego SGH odpowiada w sposób szczególny przesłankom naukowego pojmowania sfery osadnictwa zawierającego jakże płodny pierwiastek potencjalności. Sfera osadnictwa rozciąga się bowiem od najmniejszej, przypisanej bezpośrednio gospodarstwu domowemu, mikroprzestrzeni mieszkania do potencjalnych granic obszaru zamieszkiwania wyznaczanych w przewidywalnej naukowo przyszłości jedynie trójwymiarową przestrzenią kuli ziemskiej. Trzonem obszaru zamieszkiwania są mieszkania oraz powiązane z nimi relacjami funkcjonalno-przestrzennymi pozostałe elementarne i wyższego rzędu usługi infrastruktury osadniczej dające zarazem zatrudnienie.<sup>1</sup> W zakresie obszaru zamieszkiwania wchodzi także przestrzenne struktury osiedleńcze warunkowane rozwojem kapitału ludzkiego i społecznego.<sup>2</sup> W ramach tych struktur istnieją inne – poza stwarzanymi przez infrastrukturę osadniczą – miejsca pracy i aktywności publicznej (firmy, instytucje, organizacje itp.). Sfera osadnictwa, na którą składa się tak określona infrastruktura i struktura, staje się przez to przestrzenią osadniczą wyznaczaną cechami i zjawiskami kulturowymi, zyskującymi w sytuacji względnie trwałego istnienia miano cywilizacji.

Przy określeniu urbanizacji jako zespołu przemian społeczno-ekonomicznych, przestrzennych i kulturowych, prowadzących do rozwoju obszarów miejskich i wiejskich,

---

<sup>1</sup> A. Andrzejewski, *Związki infrastruktury społecznej z rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, (w:) *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971-1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach 1981-1985*, KPPiPS PAN, INP UG, Gdańsk 1979, s. 25-38. *An urbanizing world: global report on human settlements*, UN Centre for Human Settlement Infrastructure and Environment Programme, Oxford University Press, Oxford 1996, s. 309 i dalsze. M. Cesarski, *Rozwój infrastruktury osadniczej w Polsce w latach 1990-2005 – miary nakładów*, „Studia i Prace KES”, z. 15, SGH, Warszawa 2008, s. 495-517.

<sup>2</sup> Termin kapitał ludzki stosowany jest od schyłku XVII w. Zob. W. Petty, *Discourse on political arithmetic*, London, Printed for R. Clavel at the Peacock, and Hen Mortlock at the Phoenix in St. Paul's Church-yard, 1690, s. 192. Współczesne myślenie nad kapitałem ludzkim wywodzi się z lat 60. XX w. Zob. T. W. Schultz, *Investment in men. An economist's view*, „Social Service Review” June 1959, vol. XXXIII, s. 109-117. Kapitał społeczny powiększany jest przez interakcje natury publicznej. Zob. R. Putnam, *Demokracja w działaniu*, Znak, Kraków 1995, s. 257-258.

przestrzeń urbanizacyjna okazuje się wiodącą częścią przestrzeni osadniczej. Przestrzeń osadnicza i urbanizacyjna obejmuje wielość podprzestrzeni, z których społeczna, ekonomiczna, ekologiczna i kulturowa są najczęściej wyodrębnianymi i badanymi. Przede wszystkim w zakresie tych podprzestrzeni poszukiwać należy mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej cywilizacji zachodniej oraz ich znaczenia, związków i relacji.

Współczesną europejską cywilizację zachodnią tworzą społeczeństwa i narody zamieszkujące zachodnią oraz środkową Europę w drugiej połowie XX w. Przyjąć można, że zakres przestrzenny tej cywilizacji wyznaczają terytoria państw należących do Unii Europejskiej, oficjalnie kandydujących oraz będących stroną układów i porozumień.<sup>3</sup> Rozwój przestrzeni osadniczej, zwłaszcza urbanizacyjnej, decyduje o warunkach życia i spójności społecznej w Unii. Związane z poszerzaniem Unii okiełznanie tendencji do wzrostu dysproporcji materialnych warunków życia oraz uczynienie bezpieczeństwa i zabezpieczenia społecznego głównym sposobem wkomponowywania różnic kulturowych w jednoczenie się Europy waży na obliczu tej części cywilizacji zachodniej. Kształtująca się Unia tworzy nowe struktury i instytucje rządzenia na poziomie europejskim, państwowym, regionalnym i lokalnym. Jest przy tym tworem interesów grup biznesowych i politycznych zyskujących w tej formule wpływy w zglobalizowanym świecie.<sup>4</sup> Mieszkalnictwo i osadnictwo pozbawione wcześniej przez te grupy samodzielnego, organicznego znaczenia, otrzymuje w związku z tym szansę rozwoju. Założenia polityki Unii i jej agend służyć mogą zatem jako probierz formalno-instytucjonalnych mieszkaniowych i osadniczych atutów oraz słabości współczesnej europejskiej cywilizacji zachodniej.

Powstałe w cywilizacji zachodniej naukowe spostrzeżenie sfery osadnictwa ma najbardziej wykształcone, spektakularne tradycje dotyczące mieszkaniowych i architektoniczno-urbanistycznych koncepcji oraz realizacji wyrastających z modernizmu. Realizacje te stanowią – jak zawsze przedtem – niedostatecznie wierny materialny wyraz głębszych, niekiedy skrywanych oczekiwań i tendencji społecznych. Podejście naukowe, stanowiące podstawę wartościowania, jest naczelnym mieszkaniowo-osadniczym atutem europejskiej cywilizacji zachodniej. Badania wskazują, iż początki i rozwój osadnictwa w Europie są rezultatem warunków przyrodniczych szczególnie sprzyjających działalności gospodarczej,

---

<sup>3</sup> Kandydują: Chorwacja, Macedonia, Turcja. Stronami porozumień są: Islandia, Liechtenstein, Norwegia, Szwajcaria, Monako, San Marino i Watykan.

<sup>4</sup> M. Castells, *Koniec tysiąclecia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 309-333. M. Castells, *Sila tożsamości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 299-309.

w tym produkcji żywności i zaspokajaniu innych potrzeb społecznych. Łączącym z tym atutem typu apriorycznego, jest ukształtowana w zasadniczym trzonie już w średniowieczu, harmonijna, dobrze rozwinięta sieć osadnicza Europy.<sup>5</sup>

Immanentną słabością współczesnej europejskiej cywilizacji zachodniej, mającą wielorakie konsekwencje mieszkaniowo-osadnicze, jest – jakby przeczące szerzej zakrojonym badaniom – pokładanie zbyt wielkiej nadziei we wzroście gospodarczym. Wzrost nastawiony przez mechanizmy rynku na krótkookresowe sekwencje koniunkturalne. Gubiącym długookresowe właściwości mieszkalnictwa i osadnictwa w zakresie sterowania urbanizacją. Forsowanie wzrostu gospodarczego znajduje wyraz w konstrukcji systemu rachunkowości społecznej, w tym w koncepcji PKB.<sup>6</sup> Implikuje rozpowszechnione stosowanie miar nakładów i ich bezpośrednich efektów w ocenie zaspokajania potrzeb społecznych, zamiast pożądanego w tym zakresie miar wyników.<sup>7</sup> Plusem gospodarki rynkowej jest możliwość określania rzeczywistych cen opartych na rzadkości czynników produkcji, co pomaga w programowaniu skali i kierunków interwencji w stosunki mieszkaniowo-osadnicze. Ponadto, demokracja polityczna towarzysząca gospodarce rynkowej w Europie, sprzyja ruchliwości społecznej oraz przestrzennej ludności podnosząc znaczenie mieszkalnictwa i osadnictwa jako podbudowy tych procesów.

Zarysowana sytuacja skłania do próby syntetycznego, wspartego literaturą przedmiotu, naświetlenia mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej europejskiej cywilizacji zachodniej. Liczne specjalizacje badawcze w zakresie mieszkalnictwa i osadnictwa czynią niemożliwym zasygnalizowanie w miarę pełnego choćby katalogu owych mocnych i słabych stron. Opracowanie skupia się zatem na problematyce wyznaczanej przez zakres polityki osadniczej.<sup>8</sup>

## 2. Mieszkaniowo-osadnicze atuty i słabości w założeniach i dokumentach UE

Termin spójność społeczna używany w dokumentach UE nawiązuje do idei oraz prób realizacji sprawiedliwości społecznej. Spójność społeczna, jest istotnym celem ogólnej wspólnotowej polityki spójności (*cohesion policy*), obejmującej także wymiar

---

<sup>5</sup> M. Kiełczewska-Zalewska, *Geografia osadnictwa*, PWN, Warszawa 1973, s. 28-34. D. Szymańska, *Geografia osadnictwa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 43-59.

<sup>6</sup> F. Lequiller, D. Blades, *Understanding national accounts*, OECD, Paris 2007, s. 14-39.

<sup>7</sup> M. Cesarski, *Pomiar warunków życia w zakresie podstaw osadnictwa w integracji UE – propozycje metodyczne*, (w:) *Polityka społeczna w procesie integracji europejskiej. Przegląd problemów*, red. A. Rączaszek, W. Koczur, Wydawnictwo AE w Katowicach, Katowice 2009, s. 439-448.

<sup>8</sup> M. Cesarski, *Kategoria majątku trwałego w badaniach sfery osadnictwa w Polsce*, (w:) *Problemy rozwoju regionalnego*, T.5, red. J. Brdulak, VII Kongres Ekonomistów Polskich - styczeń 2001.PTE. Dom Wydawniczy Bellona, Warszawa 2001, s. 143-166.

ekonomiczny i przestrzenny. Polega na próbie spożytkowania organicznych przestrzennych różnic społeczno-gospodarczych i kulturowych w łączeniu społeczności i społeczeństw z zachowaniem ich tożsamości, w tym cech kapitału ludzkiego i społecznego. Przestrzeń osadniczą i urbanizacyjną cechuje bowiem nieciągłość wymagająca budowania spójności terytorialnej, czyli wzajemnych akceptowalnych, sprawiedliwych w danym wymiarze kulturowo-przestrzennym stosunków społeczno-gospodarczych.<sup>9</sup>

Mocną stroną rezolucji EU jest podkreślanie koniecznej dostępności mieszkań i pozostałej infrastruktury osadniczej będącej wstępnym warunkiem korzystania z praw człowieka.<sup>10</sup>

Od pierwszych wspólnotowych regulacji mobilności pracowników z końca lat 60,<sup>11</sup> prawo przemieszczania się na obszarze Unii obywateli państw członkowskich jest jednym z zasadniczych mieszkaniowo-osadniczych jej atutów.<sup>12</sup> Sprzyja integracji i wyrównywaniu standardów dziedzin osadnictwa podlegających odrębnym przepisom unijnym – takich jak ochrona zdrowia, kształcenie, zatrudnienie i warunki pracy. Pomaga równoważeniu systemów osadniczych. Unia uznaje mieszkalnictwo społeczne za usługę użyteczności publicznej, gdzie interwencjonizm i odstępstwa od prawa konkurencji są nieodzowne.<sup>13</sup>

Środkiem oddziaływania UE na mieszkalnictwo i osadnictwo są fundusze strukturalne. Unia dopuszcza pośrednie wydatkowanie funduszy na budowę, przebudowę i adaptację nieruchomości na społeczne cele mieszkaniowe – nie współfinansuje jednak większych inwestycji w tym zakresie. Unijna pomoc nie dotyczy źródeł kwestii mieszkaniowej. Parlament UE zaleca wszakże przestrzeganie zasad wydatków unijnych na mieszkalnictwo w nowych państwach członkowskich, tak by słabsze ekonomicznie grupy społeczne zyskały odpowiednie warunki mieszkaniowe.<sup>14</sup> Z funduszy strukturalnych

---

<sup>9</sup> *Consolidated Version of the Treaty Establishing the European Community*, Official Journal of the European Communities, C 325/33, 2002, s. 103-105. *Zrewidowana strategia spójności społecznej*, Europejski Komitet Spójności Społecznej, CDCS (2004) 10, Strasburg, 2004, s. 1-18. *Agenda Terytorialna. W kierunku bardziej konkurencyjnej i zrównoważonej Europy zróżnicowanych regionów*. Nieformalne Spotkanie Ministrów d/s Rozwoju miast i spójności terytorialnej, Lipsk, 23/24 maja 2007, s. 1-9.

<sup>10</sup> *Mieszkalnictwo i polityka regionalna. Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 10 maja 2007 r. w sprawie mieszkalnictwa i polityki regionalnej*, Dz. U. UE 2007/C76E/124.

<sup>11</sup> *Regulation (EEC) No 1612/68, of the Council of 15 October 1968 on freedom of movement for workers within the Community*, CEC, Brussels 1968, s. 2-12.

<sup>12</sup> *Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej*, Dz. U. UE 2007/C 303.

<sup>13</sup> K. Scanlon, *Introduction (w:) Social housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, ed. by K. Scanlon and Ch. Whitehead, LSE, London 2008, s. 5-14. M. Cesarski, *Mieszkalnictwo społeczne w państwach i perspektywie UE. Retrospekcja i wyzwania*, „Problemy Rozwoju Miast”, 2009 nr 1-2, s. 39-49.

<sup>14</sup> *Opinia EKES w sprawie: "Mieszkalnictwo a polityka regionalna"* Dz. U. UE 2007/C161/03. *Opinia Komitetu Regionów: Polityka mieszkaniowa i regionalna*, Dz. U. UE 2007/C146/02. *Rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 PE i Rady z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie EFRR i uchylające rozporządzenie (WE) nr 1783/1999*. Dz. U. UE 2006/L210/1. *Stanowisko PE przyjęte 10 lutego 2010 r. w celu przyjęcia rozporządzenia PE i Rady zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 w sprawie EFRR w odniesieniu do kwalifikowalności działań w zakresie mieszkalnictwa na rzecz społeczności zmarginalizowanych (EP-PE\_TCI-COD(2009)0105)*. *Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1828/2006 z dnia 8 grudnia 2006 r. ustanawiające szczegółowe zasady*

dofinansowywane są także inwestycje w zakresie infrastruktury komunalnej, społecznej, a także kapitału ludzkiego i społecznego.<sup>15</sup>

Legislacyjnymi atutami UE są prawo do mieszkania oraz wymóg pomocy w jego uzyskaniu przez gorzej sytuowaną ludność. W dokumentach zapisana jest także potrzeba wprowadzenia kwestii mieszkaniowej do prac nad konstytucję europejską oraz sugestia europejskiej strategii mieszkaniowej. Unia uznaje prawo do mieszkań o wysokiej jakości, także socjalnych, przewidując utworzenie Europejskiego Obserwatorium ds. Mieszkalnictwa. W związku z tym UE sugeruje określanie parametrów odpowiedniego mieszkania, zachęca także do polityki mieszkaniowej zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju.<sup>16</sup> Wzywa władze państwowe, by skutecznie przeciwdziałały bezdomności. W Unii dostrzega się – co polska szkoła badań mieszkaniowych głosi co najmniej od lat 70. – że szerzej rozumiana problematyka mieszkaniowa dotyczy nie tylko budowy, utrzymania i zasiedlenia zasobu. Wiąże się z całą przestrzenią osadniczą, podbudowując także cele gospodarcze.<sup>17</sup>

Problematyka mieszkaniowa i osadnicza nie stanowi oficjalnego przedmiotu polityki Unii mimo zalecających to dokumentów i publikacji.<sup>18</sup> Rozproszona jest między nieskoordynowane w tym zakresie organy UE. Słabością unijnej legislacji jest brak oficjalnej definicji mieszkalnictwa społecznego i towarzyszącej mu pozostałej infrastruktury osadniczej. Nieokreślony jest podział ról Unii i państwa w świadczeniach mieszkalnictwa społecznego, w tym odpowiedź na pytanie, czy mieszkania społeczne kierować należy wyłącznie do gospodarstw domowych o niskich dochodach. Podstawą harmonijnego rozwoju mieszkalnictwa społecznego stać się dopiero mają ramy prawne

---

wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006 ustanawiającego przepisy ogólne dotyczące EFRR, EFS oraz FSi oraz rozporządzenia (WE) nr 1080/2006 PE i Rady w sprawie EFRR, Dz. U. UE 2006/L371/127. A. Zygierewicz, *Środki UE na cele związane z mieszkalnictwem*, (w:) *Polityka mieszkaniowa*, red. E. Karpowicz, Studia BAS, Warszawa 2007, s. 133-155.

<sup>15</sup> I. Pietrzyk, *Polityka regionalna Unii Europejskiej i regiony w państwach członkowskich*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000, s. 62-189.

<sup>16</sup> *Charte Européenne du Logement*, Architects Council of Europe, Bulletin nr 3-06, Bruxelles 2006, s. 1-11. *Mieszkalnictwo i polityka regionalna...* op. cit. *Europejska Karta Społeczna. Traktat Rady Europy chroniący prawa człowieka*, polish version, Council of Europe 2008, s. 5. *Opinia Europejskiego Komitetu...* op. cit.

<sup>17</sup> A. Andrzejewski, *Infrastruktura społeczna, jej...* op. cit. A. Andrzejewski, *Związki infrastruktury społecznej...* op. cit. M. Cesarski, *Podstawy zamieszkiwania i ich rola w integracji społecznej (myśl polskiej szkoły mieszkaniowej)*, (w:) *80 lat PTPS – spojrzenie w przyszłość*, PTPS „Wiadomości Społeczne” 2005 nr 1, s. 54-72.

<sup>18</sup> H. Domański, A. Ostrowska, D. Przybysz, A. Romaniuk, H. Krieger, *First European Quality of Life Survey: Social dimensions of housing*, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg, 2006. *Joint report on social protection and social inclusion 2007*, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg, 2007, s. 9, 56-57, 75.

uściślające i konkretyzujące unijne przepisy ogólne.<sup>19</sup> Unia stara się promować budownictwo społeczne umożliwiając obniżanie związanego z tym podatku VAT. Pozostawia kwestię zakresu tego budownictwa państwom członkowskim. Przyjmowane zbyt szerokie na ogół zakresy budownictwa społecznego oznaczają jednak subsydiowanie ze środków publicznych także mieszkań luksusowych, bez możliwości dofinansowania infrastruktury tego budownictwa.<sup>20</sup>

Jeszcze niedawno proponowano w Unii określenie wkładu polityki mieszkaniowej w realizację Strategii Lizbońskiej. Zakładane obecne przeciwdziałania kryzysowi nie uwzględniają roli mieszkalnictwa i osadnictwa. Szanse tego typu działań łączyć trzeba z zapisaną w europejskiej strategii rozwoju do 2020 r. możliwością przełożenia celów unijnych na zadania państw członkowskich.<sup>21</sup> W Unii zauważa się, wszakże, że kryzys gospodarczy powiększa liczbę bezdomnych, powodując problemy w dostępie do godnych warunków mieszkaniowych, głównie wśród młodej ludności, imigrantów i mniejszości narodowych.<sup>22</sup> Kryzys obniża więc jakość kapitału ludzkiego i społecznego. Jednocześnie dostrzega się, że społeczności dążące do wysokich walorów środowiska mieszkalnego przyciągają ludność przedsiębiorczą, bardziej wówczas skłonną do inwestycji w rozwój zrównoważony.<sup>23</sup> Dodatkowo w aspekcie osadnictwa uregulowania Unii, wywodzące się z ekonomicznych dążeń, mających istotne odniesienia społeczne i ekologiczne, dotyczą oszczędności energii w zabudowie mieszkaniowo-osadniczej. Wykorzystywany jest w tym celu mechanizm wyższego popytu na energooszczędne nieruchomości i większej ich wartości rynkowej.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> N. Boccadoro, *The impact of European Union rules on the definition of social housing*, (w:) *Social housing in Europe II...* op. cit. s. 261-270.

<sup>20</sup> *Decyzja Rady z dnia 7 listopada 2006 r. upoważniająca niektóre państwa członkowskie do stosowania stawki obniżonej VAT w odniesieniu do niektórych usług pracochłonnych zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 28 ust. 6 dyrektywy 77/388/EWG*, Dz. U. UE 2006/L306/28. *Dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej*, Dz. U. UE 2006/L347/1.

<sup>21</sup> *Europejski plan naprawy gospodarczej*, COM(2008) 800, Bruksela 2008, s. 1-23. *Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu*, KE, KOM(2010) 2020, Bruksela, 3.3.2010, s. 1-34. *Europa 2020: Nowa europejska strategia na rzecz zatrudnienia i wzrostu*, RE, Bruksela, 26 marca 2010 r. s. 1-11.

<sup>22</sup> *Opinia EKES w sprawie integracja a agenda społeczna*, oprac. M. Mendza-Drozd, Zob. <http://wiadomosci.ngo.pl/wiadomosc/dzialaj/541516.html> (data dostępu: 10 06 2010).

<sup>23</sup> *Opinia Europejskiego Komitetu...* op. cit.

<sup>24</sup> *Dyrektywa 2006/32/WE PE i Rady z dnia 5 kwietnia 2006 r. w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii i usług energetycznych oraz uchylająca dyrektywę Rady 93/76/EWG*, Dz. U. UE 2006/L 114/64. *Dyrektywa 2002/91/WE PE i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków*, Dz. U. UE 2003/L1/65. *Stanowisko Rady przyjęte w pierwszym czytaniu w sprawie przyjęcia Dyrektywy PE i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków – Przyjęte przez Radę w dniu 14 kwietnia 2010 r.* Bruksela, 2010.

### 3. Mieszkaniowo-osadnicze osiągnięcia i problemy europejskiej cywilizacji zachodniej

Ekonomiki branżowe stają się w Europie Zachodniej w okresie powojennym głównym naukowym sposobem wartościowania rozwoju mieszkalnictwa i osadnictwa oraz realizacji celów społecznych w tym zakresie.<sup>25</sup> Podczas *prosperity* lat 50. i 60., społeczne wymogi zaspokajania potrzeb mieszkaniowo-osadniczych nie sprawiają większych problemów, a ekologiczne koszty istniejącego paradygmatu rozwoju cywilizacyjnego nie są jeszcze dostrzegane. Niekwestionowanym wszakże osiągnięciem jest bezprecedensowa od drugiej połowy XX w. skala poprawy przeciętnego standardu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych osadniczych. Poprawa ta stanowi efekt, a ściślej – produkt uboczny początkowo bardzo szybkiego wzrostu gospodarczego. Występują jednak znaczne międzypaństwowe różnice rzeczywistego standardu mieszkaniowo-osadniczego stanowiące pochodną zróżnicowanego tempa wzrostu gospodarczego. Orientacyjna linia podziału w tym zakresie przebiega obecnie między „starą unią”, (wśród niej, między państwami centralnymi i obrzeżnymi), a nowymi jej członkami z wyodrębniają się ujemnie większością państw transformacji systemowej. Różnice wynikają z danych statystyki publicznej i badań subiektywnego odbioru lokalnego środowiska mieszkalnego.<sup>26</sup>

Od lat 70. po okresie obu kryzysów energetycznych i zwolnienia wzrostu gospodarczego, nadzieją napawają próby podnoszenia kultury zamieszkiwania o działania proekologiczne nawiązujące do idei rozwoju zrównoważonego.<sup>27</sup> Przebija się myśl, że dążenie do równowagi w obszarze zamieszkiwania nie daje takowej w przyrodzie, do której należy człowiek. Wiedza o krajobrazie kulturowym struktur osadniczych jest uzupełniana o parametry przyrodnicze. Prowadzone są badania krajobrazu kulturowego jako zespołu form i procesów, które wykształciły cechy przestrzenne i tożsamość tych struktur. W kształtowaniu krajobrazu kulturowego przeciwdziała się osadnictwu stojącemu w opozycji do przyrody.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> S. G. Sturmeij, *Income and economic welfare*, Longmans, London, 1959, s. 172-189, C. Sanford, *Social economics*, Heinemann Educational Books, London 1977, s. 224-242.

<sup>26</sup> H. Domański, A. Ostrowska, *Housing and the local environment (w:) Quality of life in Europe. First European Quality of Life Survey 2003*, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg 2004, s. 15-22. R. Anderson, B. Mikulić, G. Vermeylen, M. Lyly-Yrjanainen, V. Zigate, *Second European Quality of Life Survey – overview*, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg 2009, s. 39-48. M. Norris, H. Domański, *Housing conditions, states, markets and households: a pan-european analysis*, „Journal of Comparative Policy Analysis: Research and Practice”, Issue 3, 2009, s. 385-407.

<sup>27</sup> T. Strange, A. Bayley, *Sustainable development. Linking economy, society, environment*, OECD, Paris 2008, s. 20-35, 98-113.

<sup>28</sup> H. Küster, *Cultural landscapes – an introduction*, (w:) *Cultural landscapes and land use: the nature conservation-society interface*, ed. by M. Dieterich, J. Straaten, Kluwer Academic Publishers, Netherlands 2004, s. 1-12.

Bezsprzecznym pozytywem w aspekcie osadniczo-mieszkaniowym jest odblokowanie znacznej części europejskiego rynku pracy i przemieszczania się ludności służącego gospodarce. Z nadmiernym, kapitałochłonnym wzrostem gospodarczym łączą się przy tym znaczne mieszkaniowo-osadnicze problemy. Są to przede wszystkim kwestie rozwoju i struktury ludności, zwłaszcza kapitału ludzkiego i społecznego: starzenie się społeczeństw, segregacja społeczna i przestrzenna oraz ograniczona samodzielność części młodego pokolenia, osób niepełnosprawnych i imigrujących. Problemy wywołuje także zasobochłonny paradygmat gospodarki rynkowej: marnotrawstwo i potrzebę oszczędzania energii i innych surowców, trudności stosowania miar wyników w ocenie zaspokajania potrzeb społecznych oraz zniekształcenia rachunkowości społecznej zawiązujące skalę wzrostu gospodarczego związane z rozrostem miast i koncentracją urbanizacji. Ze zbyt szybkim wzrostem gospodarczym powiązane są również wynaturzenia asocjacyjnej roli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, w tym wypaczenia idei osiedla społecznego.

Starzenie się społeczeństw związane jest z rynkową rywalizacją tłumiącą postawy prokreacyjne. Spadek urodzeń i – mimo wydłużania się życia – liczby ludności redukuje niektóre ilościowe potrzeby osiedleńcze. Jego długookresowe następstwa prowadzą jednak do strukturalnych problemów równoważenia europejskiego osadnictwa zwianych z rosnącymi specyficznymi potrzebami ludności starszej wiekiem oraz pogarszającej się reakcji emerytur, rent itp. w stosunku do oszczędnościowo-inwestycyjnych możliwości gospodarki wpływających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowo-osadniczych. Współczesny dyskurs w tym zakresie koncentruje uwagę na bieżących zagadnieniach ekonomicznych. Propozycje rozwiązań są, reakcją na objawy i skutki, a nie źródła.<sup>29</sup>

Segregacja społeczna i przestrzenna łączy się w dużej mierze z terytorialną ekspansją miast stanowiącą formę ekstensywnej, nieciągłej przestrzennie urbanizacji, opartej na niskiej zabudowie mieszkaniowej. Awans w hierarchii ekonomicznej umożliwia dostęp do atrakcyjnego środowiska mieszkalnego otaczającego podmiejskie rezydencje i osiedla „wspólnych interesów”, tak nagle pojawiające się także w państwach transformacji.<sup>30</sup> Osadnictwu zamożnych odpowiadają ekologiczne koszty wzrostu popytu na działki budowlane, indywidualny transport samochodowy i drogi, energię itp. oraz niedostatek tanich terenów pod budownictwo czynszowe dla ludności uboższej. Segregacja społeczna i przestrzenna łączy się także z powrotem do centrów wielkich miast elit menadżersko-

---

<sup>29</sup> *Aging, housing and urban development*, Paris OECD 2003, s. 3 i dalsze. M. Cesarski, *Starzenie się społeczeństw a mieszkalnictwo i rozwój miast*, „Problemy Rozwoju Miast” 2005, nr 1-2, s. 36-45.

<sup>30</sup> J. Gądecki, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Monografie Fundacji na rzecz Nauki Polskiej, Wydawnictwo UW, Wrocław 2009, s. 9-232.



technokratycznych. Tendencje te, nasila globalizacja odłączająca miejsca życia społeczności lokalnych od globalnej przestrzeni przepływów i władzy. Globalizacja wpływa na „odwracanie się” infrastruktury osadniczej od przestrzeni publicznej w kierunku rozwoju technicznie pojmowanej infrastruktury bezpieczeństwa ludzi bogatych.<sup>31</sup> Procesy te stanowią wyznacznik dezintegracji społecznej i niezrównoważonego osadnictwa w skali europejskiej.

Spółecznemu równoważeniu europejskich struktur osadniczych służyć może policentryczny rozwój przestrzenny. Sprzyja temu wykształcona przed wiekami względnie równomierna sieć osadnicza kontynentu. Perspektywa ta nie ma jednak instytucjonalnego, ponad państwowego wsparcia. W praktyce podkreślana jest głównie rola „miast-bram wjazdowych do UE” opisywanych w aspekcie powiązań potencjałów ekonomicznych.<sup>32</sup> Sieć osadnicza Europy podlega współcześnie zróżnicowanemu rozwojowi tzw. przestrzeni przepływów stanowiącej formę przestrzenną społeczeństwa sieciowego. Ekspansja informacyjno-sieciowej gospodarki rynkowej opartej na wiedzy, napędzająca dziś wzrost gospodarczy, polaryzuje układy osadnicze zgodnie z zasadą konkurencji i płynnego doboru podmiotów silnych ekonomicznie.<sup>33</sup>

Usamodzielnianie się słabiej sytuowanej ludności z młodego pokolenia, osób niepełnosprawnych i imigrujących na tle ekonomiczno-zawodowym, ogranicza segregację społeczną i przestrzenną. W rozwiniętych gospodarkach rynkowych notowane jest przy tym skupianie się ludności czarnoskórej i mniejszości etnicznych w prywatnych domach mieszkalnych o niskiej jakości, a ubogiej ludności rasy białej w zaniedbanych osiedlowych budynkach czynszowych. Wiele państw doznaje narastających komplikacji mieszkaniowo-osadniczych wynikających z zakładania rodzin w późniejszym wieku i wzrostu liczby ludzi samotnych i bezrobocia młodych ludzi.<sup>34</sup>

Strategie oszczędzania energii, znacznie nadużywanej przez zasobochłonny charakter wzrostu gospodarczego koncentrują się w zakresie mieszkalnictwa i osadnictwa na

---

<sup>31</sup> M. Cesarski, *Mieszkalnictwo i osadnictwo w integracji europejskiej – możliwości i bariery* (w:) *Integracja europejska - nowe bariery czy trwałe kryzys?* red. nauk. K. Żukrowska, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2006, s. 167-181. M. Cesarski, *Mieszkania czynszowe w społeczeństwach XIX i XX w. – Polska, Europa Zachodnia, Stany Zjednoczone A. P.* (w:) *Europa w gospodarce, polityce i kulturze światowej. Między dziedzictwem i przyszłością*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2004, s. 419-434. M. Cesarski, *Polityka mieszkaniowa i osadnicza a współczesne problemy cywilizacji zachodniej*, (w:) *Nauki ekonomiczno-społeczne i rozwój*, red. nauk. K. Żukrowska, Oficyna Wydawnicza SGH 2008, s. 559-569.

<sup>32</sup> *Międzynarodowa konferencja „Europejski Szczyt Miast”*, Umiem, „Biuletyn Informacyjny” 2003 nr 14, s. 81-83.

<sup>33</sup> M. Castells, *Spółeczeństwo sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 381-428.

<sup>34</sup> *Mieszkalnictwo i polityka regionalna...op. cit. Opinia Komitetu Regionów...op. cit.* S. Scarpetta, A. Sonet, T. Manfredi, *Rising youth unemployment during the crisis: how to prevent negative long-term consequences on a generation?* OECD Social, Employment and Migration Papers, No. 106, OECD, Paris 2010, s. 4-30.

budownictwie i renowacji zasobu o dużej powierzchni. Dotyczą więc głównie ludności lepiej sytuowanej materialnie. Tymczasem należałoby uwzględnić przede wszystkim istniejącą masę zabudowy mieszkaniowej szeregowej ludności pracowniczej, gdzie straty energii zwłaszcza w starszych wiekiem budynkach użytkowanych przez osoby ubogie są największe.<sup>35</sup>

Miary nakładów i bezpośrednich ich efektów nie korespondują ze społecznymi i ekologicznymi problemami urbanizacji. Ich stosowanie ograniczone jest na ogół do analiz ochrony środowiska pokazujących skalę i strukturę środków przeznaczanych na zmniejszanie zanieczyszczeń, skażeń, przeciążeń itp. Wskaźniki tego typu nie są miarami rzeczywistych wyników, które decydują o rozwoju przestrzeni urbanizacyjnej w kierunku wzrostu lub regresu spójności społecznej i terytorialnej. Przydatność w tej dziedzinie miar wyników ilustruje przykład wzrastających poza osadniczych przemieszczeń ludności (turystycznych, religijnych itp.) łączących się z wzrostem czasu wolnego. Wzrost ten, powodowany nadwyżką ekonomiczną wytwarzaną przy pełnym zatrudnieniu przez ekologicznie ukierunkowaną produkcję, stanowi dodatni wynik rozwoju społeczno-gospodarczego. Wygospodarowany w ten sposób czas wolny stanowi poza tym dowód wysokiego poziomu kapitału ludzkiego i społecznego. Może dawać podwaliny pod spójność społeczną oraz terytorialną. Trwałość rozwoju i jego równowagę wymagają pracochłonnej, przenoszącej długotrwałe wyniki, masowo konsumowanej produkcji dającej zatrudnienie szerokim rzeszom społeczeństwa. Pracochłonność powstawania, długowieczność i powszechność użytkowania, a więc także remontowania mieszkań i innej zabudowy osadniczej spełnia te kryteria. Możliwość przystosowania tej zabudowy do zmienności przyszłych potrzeb umacnia jej wysokie właściwości kreowania proekologicznej i prospołecznej produkcji.<sup>36</sup> Nadwyżka ekonomiczna jest jednak osiągnięta w dzisiejszej kapitałochłonnej kapitalistycznej informacyjno-globalnej gospodarce rynkowej w dużym stopniu kosztem wykluczenia znacznej części ludności jako producentów i konsumentów.<sup>37</sup> Czas wolny powodowany nieciągłością lub zbędnością

---

<sup>35</sup> *Opinia Komitetu Regionów...* op. cit.

<sup>36</sup> Znaczenie mieszkalnictwa w tym zakresie może być duże. Zob. T. E. Uher, *Absolute indicators of sustainable construction*, RICS, UNSW, Sydney 1999, s. 243-253. N. Winston M. P. Eastaway, *Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing*, „Social Indicators Research”, Vol.87, Nr. 2/2008, s. 211-221, R. Kumar, *Developing a composite sustainability index*, (w:) *Measuring sustainable production*, OECD Paris, 2008, s. 97-114. W. P. Schmidt, *Developing a product sustainability index*, (w:) *Ibidem*, s. 115-126.

<sup>37</sup> M. Castells, *Koniec tysiąclecia*. Wydawnictwo...op. cit. s. 340- 350.

pełnoetatowej pracy i bezrobociem – finansowanymi środkami publicznymi – jest miarą wyników świadcząca o podważaniu rozwoju zrównoważonego.<sup>38</sup>

Przykładem nieadekwatności miar nakładów w ocenie zaspokajania potrzeb społecznych, jest zawyżająca skalę wzrostu gospodarczego koncentracja i ekspansja przestrzenna zabudowy miejskiej. Wartość aktywności gospodarczej związana z tą koncentracją i ekspansją odnotowywana jest w rachunkowości społecznej po przychodowej stronie bilansu bez korekty o pełne koszty rozchodów. Rozmiary PKB zwiększane są zatem o odpowiadającą temu wartość dodaną, nie pomniejszaną kosztami ekologicznymi (degradacja krajobrazu, fauny, flory itp.), czyli przyszłymi stratami społeczno-gospodarczymi.<sup>39</sup>

Negatywną konsekwencją forsowania wzrostu gospodarczego dynamizującego potrzeby mieszkaniowe są mankamenty zespołów budynków wielorodzinnych i osiedli. Osiedli powstałych w drugiej połowie XX w. nie tylko dzisiejszych państwach transformacji systemowej, lecz także w Europie Zachodniej, w okresie rozkwitu państwa opiekuńczego. Przerost „ludzkiej” skali, monotonia zabudowy, anonimowość, istnienie przestrzeni „niczyich”, osłabienie bezpieczeństwa, negatywna filtracja mieszkańców interpretowane są niekiedy jako świadectwo kresu idei osiedla społecznego. Problemom tym przeciwstawiane są jednak dobre techniki i procedury modernizacyjno-rewitalizacyjne zabudowy osiedli i ich wnętrza. Działania modernizacyjno-rewitalizacyjne uzupełnione o zagadnienia tworzenia pobliskich miejsc pracy oraz konsultacje z mieszkańcami osiedli zwiększają ich zainteresowanie środowiskiem mieszkaniowym.<sup>40</sup>

Inne ujemne następstwa paradygmatu wzrostu ekonomicznego wynikają ze sprowadzania przyczyn mieszkalnictwa i osadnictwa społecznego do wczesnego, drapieżnego kapitalizmu.<sup>41</sup> Jednakże również obecnie, pozbawiona refleksji pogoń za zyskiem i nieokiełznana konsumpcja okazują się głównym czynnikiem pogłębiającym strukturalną nierównowagę społeczno-gospodarczą uzasadniającą istnienie społecznej zabudowy osadniczej. Kryzys początku XXI w. łączy się z wadliwą polityką kształtowania struktury

---

<sup>38</sup> M. Cesarski, *Pomiar warunków życia...* op. cit..

<sup>39</sup> M. Cesarski, *Mieszkanie, urbanizacja, spójność społeczna jako bariery zagospodarowania przestrzennego*, „Studia i Prace KES”, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2010 (w redakcji).

<sup>40</sup> C. Couch, *Urban renewal theory and practice*, Macmillan Education Ltd, London 1990, s. 6–48. J. M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2001, s. 59–196. G. Wojtkun, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane PS, Szczecin 2004, s. 5 i dalsze. B. W. Gronostajska, *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Oficyna Wydawnicza PW, Wrocław 2007, s. 3 i dalsze.

<sup>41</sup> M. Cesarski, *Spoleczne mieszkalnictwo w krajach Europy Zachodniej*, „Człowiek i Środowisko” 2009, nr 1-4, s. 67-82.

własności mieszkań sięgającą dekad. Dotyka wprawdzie gospodarki rynkowej nazywanej dojrzałymi, pokazując, że nadużywanie kredytów hipotecznych na prywatne nieruchomości mieszkaniowe jest groźne dla współczesnego kapitalizmu. Narusza bowiem zróżnicowaną strukturę stosunków własnościowych w mieszkalnictwie uwalniając charakterystyczną dla mechanizmów rynku spiralę negatywnych dostosowań.<sup>42</sup>

### 3. Retrospekcja, przemyslenia i wnioski.

Naczelne mieszkaniowo-osadnicze atuty i słabości europejskiej cywilizacji zachodniej przesądają o formie przejawiania się szeregu pochodnych cech i zjawisk w tym zakresie. Możliwość podejścia naukowego, rozwinięta sieć osadnicza, wiara we wzrost gospodarczy, rynkowa waloryzacja rzadkości czynników produkcji, demokracja podbudowująca ruchliwość społeczną i przestrzenną ludności wyznaczają trudną drogę budowania spójności społecznej i terytorialnej w przestrzeni osadniczej UE. W dokumentach unijnych istnieją zapisy podkreślające konieczność wolnego przemieszczania się obywateli państw członkowskich oraz prawa do mieszkania i pozostałej infrastruktury osadniczej. Zamiar umieszczenia wątków mieszkaniowych w konstytucji europejskiej, pomysł Europejskiego Obserwatorium ds. Mieszkalnictwa, związanej z tym strategii i odpowiednich parametrów mieszkaniowych zgodnych z zasadami rozwoju zrównoważonego świadczą o przejawach szerokiego rozumienia tej problematyki. Istotne społeczne i ekologiczne uregulowania Unii dotyczą oszczędnością energii w sektorze mieszkaniowo-osadniczym.

Zagadnienia mieszkaniowo-osadnicze nie stanowią jednak integralnego przedmiotu oficjalnych działań UE. Dopiero w przyszłości podstawą rozwoju mieszkalnictwa społecznego staną się w Unii wyodrębnione przepisy prawne, w tym klarowna definicja tego mieszkalnictwa i towarzyszącej mu infrastruktury. Niejasne pozostają rola Unii i państwa w podziale świadczeń mieszkalnictwa społecznego oraz określenie budownictwa społecznego. Możliwości bezpośredniego współfinansowania środkami Unii społecznych inwestycji mieszkaniowych są nadal ograniczone, a zakładane przeciwdziałania kryzysowi nie uwzględniają roli czynnika mieszkaniowo-osadniczego.

Nieporównywalnej z przeszłością poprawie przeciętnego rzeczywistego standardu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i osadniczych towarzyszą znaczne międzypaństwowe różnice w tym zakresie dotyczące „starej unii” i nowych jej członków, w tym państw transformacji. Na tym tle optymistycznie zaznacza się dążenie do

---

<sup>42</sup> M. Cesarski, *Mieszkalnictwo społeczne a kryzysy gospodarcze XX i XXI w. (w:) Wymiary kryzysu. Między praktyczną teorią a wirtualną praktyką*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2009, s. 277-296.

poszerzania kultury zamieszkiwania o proekologiczne działania w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego nawiązujące do idei rozwoju zrównoważonego i podnoszenia roli w tym zakresie kapitału ludzkiego oraz społecznego. Kapitałochłonny wzrost gospodarczy wywołuje jednak nadal niemałe problemy mieszkaniowo-osadnicze. Przejawiają się one w patologicznych strukturach ludności, presji na oszczędzanie energii marnotrawionej gdzie indziej, nieuzasadnionemu stosowaniu miar nakładów i ich bezpośrednich efektów w ocenie zaspokajania potrzeb społecznych, wadliwym uwzględnianiu kosztów rozrostu miast i koncentracji urbanizacji w rachunku PKB oraz spłycaaniu roli społecznej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w życiu społecznym. Negatywne następstwa szybkiego wzrostu gospodarczego znajdują również odbicie w trwającym kryzysie z początku XXI w. wywołanym nadużywaniem kredytów hipotecznych w promowaniu własności mieszkań w celu nakręcania ogólnej finansowo-ekonomicznej koniunktury.

\* \* \*

Mieszkaniowo-osadnicze atuty i słabości unijnej części Europy mają charakter ustrojowo-cywilizacyjny widoczny w cechach przestrzeni osadniczej i urbanizacyjnej drugiej połowy XX w. Bogatemu dziedzictwu naukowego badania tych przestrzeni towarzyszy jednak brak koncepcji zrównoważonej urbanizacji. Retrospektywny bilans kształtowania mieszkaniowych i osadniczych osiągnięć oraz problemów współczesnej europejskiej cywilizacji zachodniej nie może być zatem dodatni. Stan i zmiany stosunków osadniczych są bowiem czułymi wyznacznikami społeczno-ekonomicznych uwarunkowań rozwoju urbanizacji, a te nie sprzyjają powojennemu jej równoważeniu. Paradoks działań ekonomicznych, jako sposobu osiągania społecznych, w tym mieszkaniowo-osadniczych celów urbanizacji, polega na kanonie zwiększania konkurencyjności gospodarek europejskich. Dążenie to utrwała przy obecnym paradygmacie wzrostu gospodarczego kapitałochłonne i zasobochłonne trendy konsumpcji oraz produkcji przekreślające wydatniejsze równoważenie europejskich struktur osadniczych. Zależności te są przejawami zasadniczej sprzeczności ustrojowo-cywilizacyjnej ciężącej na rozwoju urbanizacji w Europie. Nawet bowiem w najbardziej rozwiniętych jej państwach występują znaczne społeczne nieprawidłowości mieszkaniowo-osadnicze. Zadania w tej dziedzinie, przerastają możliwości działań naprawczych stwarzanych przez ekonomikę mieszkalnictwa i osadnictwa.

Badacze i decydenci, którzy widzą wykraczanie problematyki mieszkaniowej i osadniczej poza zainteresowania ekonomiki branżowej, przeświadczeni są na ogół, że za pomocą rozwiązań stricte ekonomicznych włączać trzeba nadal czynnik społeczny w działania

gospodarcze w tej dziedzinie. O przyszłości mieszkalnictwa społecznego i związanej z nim infrastruktury decydują we współczesnej Europie grupy biznesu i politycy nie uczestniczący bezpośrednio w tej formie zamieszkiwania. Polityczna tego wymowa, trwale rozdzielająca standard zamieszkiwania bogatych i biednych, jest zatem oczywista. Tak zorientowana polityka państwowa dotycząca mieszkalnictwa i osadnictwa dysponuje zbyt wąskim polem widzenia przyszłej roli tych dziedzin w integracji europejskiej. Przemawia to za uruchomieniem procesu przenoszenia części mieszkaniowo-osadniczych prerogatyw z państwa na szczebel międzynarodowy. Szczeblem tym może być UE, mimo, iż nie traktuje jeszcze mieszkalnictwa i osadnictwa jako czynnika międzynarodowego ładu społeczno-przestrzennego.

Przestrzeń zamieszkiwania bogatszych żyjących w świecie globalnym zwiększa się kosztem ludności ubogiej skazanej na lokalność. Za wynikającą z tego degradację środowiska naturalnego obwinia się przy tym najuboższe grupy społeczne, wypaczając sens znanej prawdy, że ubóstwo jest główną przyczyną tej degradacji. W ten sposób globalne problemy mieszkalnictwa i osadnictwa społecznego oraz skazane na niepowodzenie lokalne próby przeciwdziałania im, dezawuuują szersze uzasadnienia społeczno-gospodarcze rozwoju tych dziedzin. Sfera mieszkalnictwa i osadnictwa stwarza tymczasem główną szansę postępowego wkładu urbanizacji we współczesny rozwój społeczno-gospodarczy. Nieliczne – jak dotąd – pozytywne przykłady tego wkładu dają mocne poczucie wartości społecznych i ekologicznych tkwiących w tej sferze. Przypomnieć można w związku z tym jedną z zasad rozwoju zrównoważonego uzasadniającą ochronę i wykorzystanie zastanego środowiska zabudowanego wykraczającego okresem trwania poza pokolenie. Wielorodzinną, w tym osiedlową zabudowę mieszkaniową spełnia ten warunek. Decyduje o strukturze miasta i jej przyszłości, a zatem o konkurencyjności obszarów. Wykazuje zwiększone efekty w zakresie oszczędności energii, wody, przeciwdziałania ubóstwu itp.

Wrażliwość ekologiczna i poczucie sprawiedliwości międzypokoleniowej zastąpić może dawne ruchy społeczne epoki przemysłowej w zakresie walki o lepsze zamieszkiwanie ludności pracowniczej warunkujące przestrzeganie innych jej praw. Największy, nie tylko mieszkaniowo-osadniczy atut cywilizacji zachodniej – możliwość naukowego wartościowania, ewoluuje w związku z tym, w drugiej połowie XX w. w sposób wymowny. Ewoluuje od modernistycznych, jakże racjonalnych, poszukiwań społecznego ładu mieszkaniowo-urbanistycznego, poprzez technokratyczne utożsamianie badań sfery mieszkalnictwa-osadniczej głównie z zakresem ekonomiki branżowej, do perspektywy

holistycznego, opartego na przesłankach rozwoju zrównoważonego, pojmowania roli i znaczenia tej sfery jako konstytuującej egzystencję ludzką.