



Antoni Taraszkiewicz*

Miejsce lokalizacji inwestycji a wyraz przestrzenny współczesnej, wielorodzinnej architektury mieszkaniowej w Polsce

Dominujący w okresie socmodernizmu w naszym kraju, totalitarny pod względem przestrzennym i społecznym, model wielotysięcznego osiedla, realizowanego w technologii uprzemysłowionej, charakteryzował się ogromnym ubóstwem form i typów wielorodzinnej architektury mieszkaniowej oraz całkowitym oderwaniem od kontekstu kulturowego miejsca inwestycji. Lata transformacji polityczno-gospodarczych przyniosły znaczne urozmaicenie rodzajów tej zabudowy, na co wpłynęły m.in.: zróżnicowanie struktury inwestorskiej, zmiana statusu użytkowników mieszkań (z niechcianych klientów na hołubionych nabywców), nowe możliwości technologiczne, dążność budujących do optymalizacji procesów inwestycyjnych oraz zwrócenie bacznej uwagi inwestorów na lokalizację. Spośród wymienionych czynników największy wpływ na wyraz przestrzenny powstającej obecnie w naszym kraju mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej ma jednak z pewnością miejsce lokalizacji. Położenie względem centrum miejskiego oraz usług podstawowych, komunikacja, konfiguracja terenu, nasłonecznienie, istniejąca zieleń, charakter otoczenia, zapisy planu miejscowego, a nawet cena działki w sposób bezpośredni i decydujący wpływają na kształt realizowanych obecnie zespołów mieszkaniowych.

Charakterystycznym dla obecnego okresu zjawiskiem jest „powrót” nowej zabudowy mieszkaniowej do śródmieścia oraz realizacja zabudowy uzupełniającej na obszarach osiedli już wcześniej wybudowanych. Zainteresowanie niewielkimi, ale za to uzbrojonymi terenami wynika nie tylko z ogromnych trudności w zdobywaniu atrakcyjnych terenów budowlanych, lecz także z ponownego zainteresowania wielu ludzi zamieszkiwaniem w centrum lub jego okolicach. Tak

jak w latach 50. czy 60. minionego stulecia, zamieszkiwanie w nowych osiedlach – poza centrum, wiązało się z awansem do wyższego statusu społecznego, tak dzisiaj obserwować można gwałtowny powrót do śródmieścia. Cenione są znowu najważniejsze ulice i place miejskie oraz miejsca dodające prestiżu swym ekskluzywnym usytuowaniem. Pożądana jest dzisiaj (głównie przez warstwy najzamożniejsze) nowa zabudowa, o bardzo wysokim standardzie użytkowym i estetycznym, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowej zabudowy historycznej. Działania inwestycyjne w takich lokalizacjach, choć spotykają się często z silnym sprzeciwem społeczności zamieszkujących te rejony, są dobrym sposobem pozyskiwania atrakcyjnych terenów budowlanych. Ponadto umożliwiają one nie tylko odtworzenie i uczynienie zdegradowanych przestrzennie obszarów, lecz także rekonstrukcję tradycyjnego wizerunku miasta, poprzez stworzenie prawidłowego układu urbanistycznego (zwłaszcza układu komunikacji kołowej i pieszej) oraz rozdziału przestrzeni prywatnej i publicznej.

W ostatnich latach, głównie wśród warstw zarówno mniej zamożnych, usiłujących zdobyć swe pierwsze mieszkanie młodych małżeństw, jak i wśród nieco lepiej stojących materialnie warstw inteligencji, nastąpiło duże zainteresowanie lokalizacją na obrzeżach miast, do których, co prawda, najczęściej jest trudny dojazd (warunkiem komfortowego zamieszkiwania jest posiadanie przynajmniej jednego samochodu na rodzinę) oraz bardzo skąpe zaplecze usługowe, ale za to daje ona namiastkę wsi, a także gwarantującymi ciszę i spokój.

Różnorodność lokalizacji rodzi ogromne bogactwo typów zabudowy, tworząc swego rodzaju *embarras de richesse* i ogromną trudność z poprawnym ich sklasyfikowaniem. Dokonując określenia podstawowych rodzajów lokalizacji można w jego ramach dokonać ana-

* Autor jest adiunktem w Katedrze Projektowania Architektury Mieszkaniowej Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej

lizej, mającej na celu wyłonienie charakterystycznych dla danego rodzaju lokalizacji podstawowych typów zabudowy. Współczesne mieszkaniowe inwestycje wielorodzinne są najczęściej lokalizowane:

– na wolnych od zabudowy terenach spółdziel-

czych, uzyskanych przez spółdzielnie mieszkaniowe jeszcze przed rokiem 1989,

– na obrzeżach miast,

– na obszarach miejskich, jako uzupełnienia i dogęszczenia.

Zabudowa osiedlowa na terenach spółdzielczych

Największe inwestycje mieszkaniowe, realizowane obecnie w Polsce, to osiedla budowane na terenach spółdzielczych. Wynika to naturalnie z posiadania przez spółdzielnie mieszkaniowe dużych, uzbrojonych terenów, wpisanych od lat w strukturę przestrzenną miast, jako obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową. Naturalnie, skala inwestycji i stopień ich kompleksowości nie dorównują realizacjom sprzed okresu transformacji, jednak nie wynika to z braku terenów, lecz raczej z (podyktowanych stale malejącymi zdolnościami nabywczymi ludności) ogólnych tendencji do zmniejszania zakresu przedsięwzięć inwestycyjnych.

Realizowane przez spółdzielnie osiedla i zespoły mieszkaniowe, będące często kontynuacją wcześniej rozpoczętych zadań inwestycyjnych, charakteryzują się dużą jednolitością, jeśli idzie o preferowany typ rozwiązań przestrzennych. Są to najczęściej rozwiązania dość komfortowe urbanistycznie, o stosunkowo małej intensywności zabudowy, odpowiednio zaprojektowane, ogólnodostępne tereny zieleni i rekreacji oraz zapewniające wystarczającą liczbę miejsc parkingowych na samochody osobowe. W realizacjach tych obserwuje się ponadto dość daleko idącą troskę o zapewnienie usług osiedlowych, czego nie można zauważyć w innych typach zabudowy.

Domy wielorodzinne na terenach spółdzielczych są obecnie realizowane najczęściej jako 2–4-kondygnacyjne, pozbawione wind, budynki klatkowo-sekcyjne, o dość prostej bryle i niezbyt wyszukany, ale starannym detalu i wykończeniu. Czasami budynki te mają pięć kondygnacji, z tym że dwa najwyższe piętra zajmują mieszkania dwupoziomowe. Domy te mają przeważnie średni standard, zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i wyposażenia, gdyż oferta spółdzielni mieszkaniowych jest adresowana do średniozamożnych klientów, poszukujących mieszkań o niezbyt wygórowanej cenie.

Coraz częstszym zjawiskiem w budownictwie spółdzielczym są wielostanowiskowe parkingi podziemne, umieszczone pod budynkami i skomunikowane ze znajdującymi się na kondygnacjach nadziemnych mieszkaniami poprzez klatki schodowe. Ponieważ parkingi pod budynkami utrudniają należyte rozplanowanie piwnic, spotyka się więc rozwiązania, w których hala parkingowa jest lokalizowana między budynkami, a na jej stropie są urządzone przestrzenie zielone i rekreacyjne.

Nowa zabudowa wielorodzinna na terenach spółdzielczych cieszy się na ogół bardzo dobrą opinią mieszkańców. Zabudowa tego typu uchodzi za jedno z najlepszych miejsc do zamieszkiwania (ryc. 1).



Ryc. 1. Osiedle *Kolonia Jordana* w Gdańsku – etap II
 Autorzy: arch. arch. A. Taraszkiewicz, P. Mazur, W. Targowski
 Fig. 1. The *Kolonia Jordana* housing estate in Gdańsk – stage II
 Authors: architects – A. Taraszkiewicz, P. Mazur, W. Targowski

Ryc. 2. Zlokalizowane na obrzeżach Gdyni osiedle *Sokółka*
 Autorzy: arch. W. Targowski oraz pracownia projektowa Przedsiębiorstwa Budowlanego *Hossa* w Gdyni

Fig. 2. The *Sokółka* housing estate localized on the outskirts of Gdynia
 Authors: architect W. Targowski and the designing studio of the *Hossa* Building Firm in Gdynia



Osiedla i zespoły mieszkaniowe realizowane na obrzeżach miast

Najczęściej nieuzbrojone i źle skomunikowane ze śródmieściem, ale za to dość duże i stosunkowo tanie tereny budowlane na obrzeżach miast, stanowią przedmiot zainteresowania deweloperów, TBS-ów¹ i gmin (budownictwo komunalne). Niedogodności komunikacyjne inwestorzy ci starają się zrekompensować przyszłym mieszkańcom poprzez dość atrakcyjne, o małej intensywności zabudowy, mające najczęściej duże tereny zieleni i rekreacji oraz wystarczającą liczbę miejsc parkingowych naziemnych. Nie spotyka się tu natomiast parkingów podziemnych, jako rozwiązań zbyt kosztownych. Rzadkością również jest sytuowa-

nie w tych zespołach usług, co sprawia, iż stają się one najczęściej tylko „sypialniami”. Zabudowa tego typu to w przeważającej części 2–4-kondygnacyjne, bezwindowe budynki klatkowo-sekcyjne oraz galeriowe, stanowiące często próbę realizacji form przejściowych pomiędzy zabudową wielorodzinną typu osiedlowego a zwartą zabudową jednorodziną (ryc. 2). Mieszkania realizowane w tego typu zespołach to przeważnie jedno-, dwu- i trzypokojowe lokale o powierzchniach od 30 do 70 m². Ponieważ zespoły te realizowane są dla ludzi mniej zamożnych, więc we wszystkich rozwiązaniach dostrzec można dążenie do prostoty i oszczędności. Nieskomplikowana bryła, najprostsze wykończenie i niezbyt bogaty standard wyposażenia – to charakterystyczne cechy tej zabudowy.

¹ TBS – Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Zabudowa uzupełniająca na obszarach miejskich

Wolne tereny budowlane w mieście, bez względu na swą wielkość i cenę, są przedmiotem najwyższego pożądanego wszystkich inwestorów, którzy – w zależności od atrakcyjności lokalizacji – przygotowują ofertę dla różnych grup ludności. Dlatego też mieszkaniowe zespoły wielorodzinne, realizowane na tych terenach, charakteryzują się największą różnorodnością i bogactwem typów zabudowy. Ze względu jednak na wysoką cenę gruntu, w lokalizacjach miejskich najczęstszymi inwestorami są deweloperzy, adresujący swą ofertę mieszkaniową do najzamożniejszych odbior-

ców. Cechami wspólnymi proponowanych przez nich typów zabudowy są zarówno niewątpliwie niewielki zakres przedsięwzięć, duża intensywność wykorzystania terenu, jak i wysoki standard techniczny, użytkowy oraz estetyczny.

Wśród rozwiązań przestrzennych natomiast wyróżnić tu można zabudowę:

- osiedlową,
- typu apartamentowego,
- zamknięte zespoły typu „kondominium”,
- „plombową”.

Miejska zabudowa osiedlowa

Realizowana obecnie przez deweloperów miejska zabudowa osiedlowa – to przeważnie uzupełnienia i dogęszczenia osiedli już istniejących (ryc. 3). Dużej intensywności zabudowy towarzyszy tu najczęściej całkowity brak ogólnodostępnych terenów zieleni i re-

kreacji. Standardem w tych zespołach są natomiast duże parkingi podziemne o liczbie stanowisk przewyższającej nieraz dwukrotnie liczbę mieszkań. Domy mieszkalne wielorodzinne tam realizowane to zarówno budynki klatkowo-sekcyjne, jak i galeriowe oraz kory-



Ryc. 3. Osiedle *Młyniec*
w dzielnicy Gdańska – Zaspa
Autorzy: arch. arch. P. Mazur,
A. Taraszkiewicz, W. Targowski
Fig. 3. The *Młyniec* housing estate
in Gdańsk – Zaspa
Authors: architects – P. Mazur,
A. Taraszkiewicz, W. Targowski

tarzowe wysokości od trzech do sześciu kondygnacji, zaopatrzone zawsze w urządzenia dźwigowe. Często jest tutaj mieszanie poszczególnych rodzajów zabudowy w jednym obiekcie, co nieraz daje bardzo interesujące efekty przestrzenne, a także umożliwia efektywne i racjonalne wykorzystanie terenu. Strefa usługowa pojawia się tu bardzo rzadko i jedynie w formie wbudowanych w partery, niewielkich lokali, usytuowanych wzdłuż głównych ciągów ko-

munikacyjnych, stanowiących zewnętrzne granice zespołu. Realizowane w tych zespołach mieszkania charakteryzują się dużą różnorodnością. Oferta – obejmująca zarówno bardzo małe, jednopokojowe lokale o powierzchni ok. 30 m², a także dwu- i trzypokojowe (ok. 50–75 m²) do bardzo dużych, cztero- i sześciorokojowych mieszkań o powierzchni ok. 80–180 m² – zaspokoić może potrzeby dużego grona potencjalnych nabywców.

Zabudowa typu apartamentowego

Zabudowa typu apartamentowego powstaje obecnie na atrakcyjnych, aczkolwiek niewielkich i dość drożych działkach; jest przeznaczona dla zamożnej części społeczeństwa. Te wybitnie komercyjne przedsięwzięcia oferują komfortowe warunki życia w dobrze strzeżonych przed niepożądanymi gośćmi mieszkaniach. Wysoki komfort jest tutaj gwarantowany nie tylko poprzez

wielkość i standard mieszkań, lecz także dzięki najczęściej dość bogatemu programowi usług towarzyszących, jak np.: sklepy, klub, basen, sauna, siłownia, kawiarnia, gabinety fryzjerskie czy kosmetyczne. Daje to w efekcie „miejskość w pigułce”, umożliwiającą życie niemal bez opuszczania budynku. Ten dość obcy nam kulturowo model zamieszkiwania zyskuje jednak coraz



Ryc. 4. Budynek apartamentowy
Pod Orłem w Warszawie
Autorzy: arch. arch.
W. Hermanowicz, P. Majewski,
A. Wysiński z zespołem
Fig. 4. The *Pod Orłem* apartment
building in Warsaw
Authors: architects
– W. Hermanowicz, P. Majewski,
A. Wysiński with team

większe rzesze zwolenników. Zabudowa apartamentowa to przeważnie pojedyncze, wielokondygnacyjne budynki, wypełniające bardzo intensywnie działkę, podpiwniczone parkingami podziemnymi.

Reprezentacyjne, strzeżone wejście prowadzi w tych budynkach do umieszczonego na parterze obszernego, wspólnego holu z recepcją i zespołem wind. Pozostałą część parteru wypełniają całkowicie lokale usługowe. Na wyższych kondygnacjach są również lokalizowane lokale usługowe, jednak zdecydowaną większość po-

wierzchni zajmują tu apartamenty mieszkalne. Wielkość tych apartamentów może być pewnym zaskoczeniem, gdyż znajdują się tam zarówno małe, 40-metrowe garsoniery, jak i przestronne, 180-metrowe apartamenty z dużymi tarasami na ostatnich piętrach budynku, rekompensującymi brak terenów zieleni i rekreacji wokół budynku. Zarówno techniczna, jak i estetyczna jakość tego typu zabudowy (niestety, nie zawsze udanie) osiąga najwyższe standardy, zaspokajając wygórowane aspiracje jej mieszkańców (ryc. 4).

Zespoły zabudowy typu kondominium

Zamknięte od zewnętrznego ruchu, odwrócone od otoczenia, otwarte zaś na wykreowaną przez architektów wewnątrzsiedlową przestrzeń, ogrodzone i strzeżone, kameralne zespoły zabudowy wielorodzinnej, zyskały dzięki swym ideowym pokrewieństwom z ich amerykańskimi odpowiednikami, nazwę kondominium. Usytuowane w atrakcyjnych miejscach, przeznaczone, tak jak apartamentowce, dla osób bardzo zamożnych, różnią się od tych pierwszych przede wszystkim skalą i charakterem zabudowy. Kondominia są przeważnie próbą zrealizowania idei „gęsto–nisko”, w której niewielka skala zabudowy (ok. trzy kondygnacje) w połączeniu z dużą intensywnością zabudowy stwarza specyficzny, kameralny nastrój, sprzyjający powstawaniu poczucia bezpieczeństwa i identyfikacji z miejscem zamieszkania. Zespoły tego typu są pozbawione punktów handlowych, gdyż nie można obsługiwać klientów przychodzących z zewnątrz. Wła-

sne centrum rekreacji, z basenem, sauną, salą *fitness* czy salą bilardową są jednak zawsze nieodłącznymi atrakcjami tych zespołów, wpływającymi niejednokrotnie na podjęcie przez potencjalnych lokatorów decyzji o kupnie mieszkania. Standardem w zespołach tego typu są duże parkingi podziemne, w których znajdują się nieraz nawet po dwa lub trzy miejsca parkingowe na mieszkanie.

Zabudowa kondominium to przeważnie nieduże, klatkowo-sekcyjne lub galeriowe zespoły lub ich mutacje, oscylujące nieraz w kierunku architektury przejściowej między formami wielo- a jednorodinnymi. Duże mieszkania (od 70 do 140 m²) mają zawsze balkony lub tarasy, lokale parterowe natomiast niewielkie ogródki przydomowe. Najwyższy standard techniczny, wykończenie i wyposażenie, adekwatny do poziomu cen mieszkań jest tutaj wymogiem podstawowym (ryc. 5).



Ryc. 5. Osiedle *Millenium* w Gdyni

Autor: arch. J. Droszcz

Fig. 5. The *Millenium* housing estate in Gdynia

Author: architect – J. Droszcz

Zabudowa „plombowa”

Miejska zabudowa „plombowa” jest realizowana na nielicznych wolnych terenach oraz na działkach uzyskanych w wyniku wyburzeń bezwartościowych i zdegradowanych technicznie obiektów. W latach 70. i 80. XX wieku modne było hasło przeciwstawiające blok i osiedle domowi oraz miastu; obecnie następuje wielki *come*

back przystosowanej do wymogów współczesności, nieśmiertelnej, mieszczańskiej kamienicy. Jest to nie tylko przejaw racjonalnego wykorzystywania cennych, uzbrojonych terenów wewnątrz miast, lecz także, a może przede wszystkim, reakcja na konkretne zapotrzebowanie społeczne nowych mieszczan, zrodzone z opozycji



Ryc. 6. Budynek przy ul. Grunwaldzkiej w Sopocie
 Autorzy: arch. arch. A. Taraszkiewicz, P. Mazur, W. Targowski

Fig. 6. Building in Grunwaldzka street in Sopot
 Authors: architects – A. Taraszkiewicz, P. Mazur, W. Targowski

wobec modelu osiedlowego i z tęsknoty za życiem w „prawdziwym” mieście [9, s. 99]. Uciążliwości związane z zamieszkiwaniem w hałasie i w dużym zagęszczeniu są tu rekompensowane prestiżowym lub z innych względów atrakcyjnym położeniem, podkreślającym wysoki status społeczny lub majątkowy oraz dającym łatwość identyfikacji z miejscem zamieszkania. Zgodnie z zapisami planów miejscowych, dotyczącymi tego typu zabudowy, budynki plombowe posiadają najczęściej duże, podziemne parkingi oraz parterzy przeznaczone na lokale usługowe. Ponad nimi wznoszą się kondygnacje mieszkalne, których sposób ukształtowania zależy od charakteru miejsca, rodzaju zabudowy sąsiadującej, zgodności z zapisami planów, a często od wymo-

gów konserwatorskich. Bogactwo rozwiązań jest tu ogromne, z tym że przeważają zdecydowanie układy sekcyjne, o dużych, reprezentacyjnych klatkach schodowych, zaopatrzone w zespoły wind. Ponieważ budynki te są projektowane dla bogacącej się klasy średniej oraz ludzi bardziej zamożnych, więc lokalizowane w nich mieszkania mają dużą powierzchnię – od 55 m² (dwupokojowe) do 100 m² (pięciopokojowe) oraz bardzo wysoki standard wykończenia i wyposażenia. Zabudowa plombowa, oprócz niewątpliwych walorów związanych z lokalizowaniem w niej funkcji mieszkaniowej, przyczynia się także do uczynienia i odtworzenia tkanki miejskiej, poprzez likwidację luk oraz do ogólnej odnowy obszarów miejskiej zabudowy [11, s. 73], (ryc. 6).

Ryciny: 2 – W. Targowski, pozostałe – autor.

Figures: 2 – W. Targowski, the others – by the author.

Bibliografia

- [1] Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., *Małe miasta*, Arkady, Warszawa 1986.
- [2] Bać Z., *Habitat przyszłości*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w okresie transformacji*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa z cyklu: Mieszkanie XXI w., Politechnika Białostocka, Białystok 1997.
- [3] Basista A., *Betonowe dziedzictwo*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2001.
- [4] Baranowski A., *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1998.
- [5] Buchanan P., *Milenium po modernizmie*, [w:] „Architektura” 1997, nr 12.
- [6] Chwalibóg K., *Architektura na progu milenium*, [w:] Komunikat SARP, Warszawa, 1999, nr 9–19.
- [7] Cieszyński K., *Istota prorynkowej transformacji budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe [...]*, Białystok 1997.
- [8] Czarniecki W., *Studia i rozprawy*, Politechnika Białostocka, Białystok 1997.
- [9] Dąbrowska-Milewska G., *Nowe zjawiska i tendencje w realizacji zabudowy mieszkaniowej na przykładzie Białegostoku*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe [...]*, Białystok 1997.
- [10] Dominowski J., *Aspiracje mieszkaniowe młodych Polaków*, [w:] *Sprawy Mieszkaniowe*, z. 1, Wydawnictwa IGM, Warszawa 1997.
- [11] Grudziński A., *Tendencje w kształtowaniu zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej w latach 1990–1994*, [w:] *Sprawy Mieszkaniowe*, z. 1, Wydawnictwa IGM, Warszawa 1996.
- [12] Kulesza H., *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w II połowie XX wieku*, [w:] *Sprawy Mieszkaniowe*, z. 2–3, Wydawnictwa IGM, Warszawa 1999.
- [13] Kwiatkowska A., *Forma a kontekst w architekturze mieszkaniowej: architektoniczna metonimia, metafora i paradoks*, Politechnika Wrocławska, Wrocław 2001.
- [14] Szafrowski M., *Forma architektoniczna jako czynnik identyfikujący środowisko kulturowe*, Politechnika Gdańska, Gdańsk 1977.
- [15] Taraszkiewicz A., *O kształtowaniu obrazu w architekturze*, [w:] „Architektura”, 1985, nr 6.
- [16] Taraszkiewicz A., Taraszkiewicz L., *W poszukiwaniu wyrazu architektonicznego współczesnego środowiska mieszkaniowego*, [w:] *Habitat – środowisko mieszkaniowe człowieka*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1988.
- [17] Targowski W., *Formy architektoniczne gdyńskiego budownictwa wielorodzinnego w latach 1990–2000 jako wyraz specyfiki miejsca*, praca doktorska, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2001 [1974].
- [18] Werner W.A., *Architektoniczne i organizacyjne konsekwencje deweloperskich form budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe* 1...1, Białystok 1997.

The location of investment enterprises and the spatial expression of current multi-family housing architecture in Poland

The model of vast housing estates produced by industrial methods for thousands of families, which prevailed throughout the socialist-modernist period, was totalitarian in its treatment of space and community and can be characterized by a multi-family housing architecture that desperately lacked variety and form as well as by its complete detachment from the context of where the investments were located. By contrast, the subsequent years of political and economic transformation brought with them great diversification of these types of architecture. This was, among other things, due to: a multiplicity of investment structures, a change in the status of the users of housing, new technological possibilities, the striving by builders to arrive at optimal investment processes and the close attention paid by investors to the context of the actual location. Of all the above mentioned fac-

tors influencing the spatial expression of the multi-family architecture emerging in Poland today the one that has the greatest impact is undoubtedly that of location. The location of a site in relation to the centre of the town and basic utilities, accessibility by car and other forms of transport, the type of terrain, its exposure to sunlight, the greenery, the ambience, the *genius loci*, planning permission in the area and even the price of allotments, all directly determine the shape of housing complexes being realized today.

The variety of locations creates an immense wealth in the types of building, a kind of *embarrass de richesse* which makes classification extremely difficult. Nonetheless by defining the basic types of location one can next conduct an analysis to associate each given type of location with the basic forms of architecture that appear there.