



WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY

Imię i nazwisko studenta: Szymon Kulikowski

Nr albumu: 154104

Poziom kształcenia: Studia drugiego stopnia

Forma studiów: stacjonarne

Kierunek studiów: Architektura

Specjalność/profil: -

PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA

Tytuł pracy w języku polskim: Budownictwo dostępne jako szansa na poprawę jakości życia i przestrzeni publicznej w polskich miastach

Tytuł pracy w języku angielskim: Affordable Housing as a Chance for Improvement of Quality of Life and Public Space in Urban Areas in Poland

Opiekun pracy: dr inż. arch. Monika Arczyńska

OŚWIADCZENIE dotyczące pracy dyplomowej zatytułowanej: Budownictwo dostępne jako szansa na poprawę jakości życia i przestrzeni publicznej w polskich miastach

Imię i nazwisko studenta: Szymon Kulikowski
Data i miejsce urodzenia: 23.09.1994, Gdynia
Nr albumu: 154104

Wydział: Wydział Architektury
Kierunek: architektura
Poziom kształcenia: drugi
Forma studiów: stacjonarne

Typ pracy: praca dyplomowa magisterska

Świadomy(a) odpowiedzialności karnej z tytułu naruszenia przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1231, z późn. zm.) i konsekwencji dyscyplinarnych określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 85, z późn. zm.),¹ a także odpowiedzialności cywilnoprawnej oświadczam, że przedkładana praca dyplomowa została opracowana przeze mnie samodzielnie.

Niniejsza praca dyplomowa nie była wcześniej podstawą żadnej innej urzędowej procedury związanej z nadaniem tytułu zawodowego.

Wszystkie informacje umieszczone w ww. pracy dyplomowej, uzyskane ze źródeł pisanych i elektronicznych, zostały udokumentowane w wykazie literatury odpowiednimi odnośnikami zgodnie z art. 34 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

26.11.2021, Szymon Kulikowski

Data i podpis lub uwierzytelnienie w portalu uczelnianym Moja PG

**) Dokument został sporządzony w systemie teleinformatycznym, na podstawie §15 ust. 3b Rozporządzenia MNiSW z dnia 12 maja 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie studiów (Dz.U. z 2020 r. poz. 853). Nie wymaga podpisu ani stempla.*

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce:

Art. 312. ust. 3. W przypadku podejrzenia popełnienia przez studenta czynu, o którym mowa w art. 287 ust. 2 pkt 1–5, rektor niezwłocznie poleca przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego.

Art. 312. ust. 4. Jeżeli w wyniku postępowania wyjaśniającego zebrany materiał potwierdza popełnienie czynu, o którym mowa w ust. 5, rektor wstrzymuje postępowanie o nadanie tytułu zawodowego do czasu wydania orzeczenia przez komisję dyscyplinarną oraz składa zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

STRESZCZENIE

Autor porusza tematykę mieszkalnictwa w Polsce, dostępu do mieszkań wśród różnych grup wiekowych, w szczególności młodych ludzi. Porównuje sytuację w Polsce z innymi krajami europejskimi. Autor porusza również wątek planowania przestrzennego, państwowej polityki mieszkaniowej i problemu luki czynszowej. W drugim rozdziale autor podaje różne formy kształtowania budownictwa dostępnego wraz z przykładami realizacji w Polsce i za granicą. W rozdziale trzecim autor porusza temat suburbanizacji w Polsce, kosztów, przyczyn i efektów jakie za sobą niesie to zjawisko. Autor w podsumowaniu pracy badawczej opisuje najlepsze możliwe lokalizacje i sposoby na powstawanie budownictwa dostępnego w Polsce.

Druga część pracy to analiza wybranej przez autora lokalizacji - gdańskiej dzielnicy Nowy Port.

Trzecią część stanowi opis projektowanych przez autora 4 typów zabudowy, która mogłaby, co autor opisuje, stanowić rozwiązanie dla postawionych w pierwszej części pracy problematyki.

Słowa kluczowe: Rynek mieszkaniowy, mieszkalnictwo, Millenialsi, alternatywne modele zamieszkania, dostępne budownictwo mieszkaniowe, suburbanizacja, urban sprawl, luka czynszowa, TBS, MieszkaniePlus, Oddolne budownictwo mieszkaniowe, Coliving, kooperatywa, mikromieszkania, Nowy Port, modular architecture

Dziedzina nauki i techniki, zgodnie z wymogami OECD: 2.1.b Inżynieria architektury, 5.7.c Urbanistyka (planowanie i rozwój przestrzenny), 6.4.b Projektowanie architektoniczne

ABSTRACT

The author discusses the subject of housing in Poland, access to flats among different age groups, especially young adults. He also compares the situation in Poland with other EU countries. The study additionally touches upon a topic of urban planning, state housing policy and the problem of the rent gap. In the second chapter of this study there are given various forms of creating affordable housing with its examples in Poland and abroad. In the third chapter the author brings up the subject of suburbanization in Poland with an overview of the costs, causes and effects it has. In the summary of the research study there is a description of the best possible locations and ways of creating affordable housing in Poland.

The second part of the study is a description of the proper location of affordable housing in Poland. Author describes the New Port, coastal and post harbour district of Gdansk, Poland.

The third part of the study is a description of the architectural project of 4 different types of dwelling design by the author. Author shows a project of 4 types of affordable houses as a solution to resolve a problem described in the first part of the thesis.

Key words: Housing market, Affordable housing, Millenialsi, suburbanisation, urban sprawl, rent gap, PEPPER POTTING, COMMUNITY LAND TRUST, Polish affordable housing programs, Coliving, housing cooperative, micro housing, Gdansk - New Port

Dziedzina nauki i techniki, zgodnie z wymogami OECD: 2.1.b Architecture, 5.7.c Urban design, 6.4.b Architecture design

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP I CEL PRACY	6
2. STUDIUM PROBLEMU	7
2.1 Sytuacja mieszkaniowa w Polsce i Europie	7
2.1.1. Głód mieszkaniowy	7
2.1.2. Polski rynek mieszkaniowy na tle europejskich	12
2.1.1. Standard mieszkań w Polsce	14
2.1.1. Ile mieszkań jest budowanych w Polsce oraz jakie one są?	16
2.1.1. Mieszkanie na wynajem czy własność?	18
2.2.3 Mieszkanie jako towar	20
2.2.3 Dlaczego mieszkalnictwo jest tak istotne?	21
3. MOŻLIWOŚCI KSZTAŁTOWANIA BUDOWNICTWA DOSTĘPNEGO	24
3.1 Czym jest mieszkanie dostępne	24
3.2 Tbs-y czyli towarzystwo budownictwa społecznego	25
3.3 Program Mieszkanie plus	27
3.4 Mikromieszkania	34
3.5 Dom dla osób potrzebujących wsparcia, nie tylko finansowego	36
3.6 Działania oddolne- oddolne budownictwo mieszkaniowe	38
3.7 Przykłady niedeweloperskich osiedli z zagranicy	40
3.7.1. Baugruppe gbr, Oderberger Str. 56 w Berlinie- śródmiejska lokalizacja	40
3.7.2. Wogeno-Link w Monachium- mieszkania dotowane	41
3.7.3. Osiedle socjalne w Lier, Belgia- zróżnicowana typologia	42
3.7.4. Wallisblok w Rotterdamie- rewitalizacja kwartału	42
4. SUBURBANIZACJA W POLSCE - PROBLEM ROZLEWAJĄCYCH SIĘ MIAST	43
4.1 Skala suburbanizacji w Polsce	43
4.2 Historia suburbanizacji na przykładzie USA	44
4.3 Suburbanizacja po polsku- urbanistyka łąnowa	45
4.2 Koszty suburbanizacji	47
4.3 Normatywy parkingowe	47
4.4 Skutki suburbanizacji	48
4.4.1 Skutki środowiskowe	48
4.4.2 Skutki zdrowotne	49
4.4.3 Skutki społeczne	49
4.4.5 Skutki przestrzenne	49
4.5 Podsumowanie części teoretycznej pracy	50
4.5.1 Alternatywa dla obecnego systemu mieszkaniowego	50
4.5.2 Odpowiednia lokalizacja	50
4.5.3 Forma zabudowy	50
4.5.4 Formy wsparcia budowy mieszkań dostępnych	51
5. OPIS KONCEPCJI	52
5.1. Przedmiot i zakres opracowania	52
5.2. Podstawa opracowania	53
5.3. Lokalizacja	53
5.4. Analizy lokalizacji:	53
5.4.1. Analiza komunikacji	53
5.4.2. Analiza demografii	54
5.4.3. Analiza przestrzenno-funkcjonalna	54
5.4.4. Dziedzictwo kulturowe	54
5.4.5. Analiza zieleni i dostępu do terenów rekreacyjnych	55

5.4.6. Problemy społeczne	55
5.4.7. Podsumowanie- potencjały dzielnicy	56
5.5. Opis koncepcji zagospodarowania terenu:	57
5.5.1 Opis koncepcji zagospodarowania terenu B:	57
5.5.2 Opis koncepcji zagospodarowania terenu A i C:	58
5.6 Zagospodarowanie obiektu	58
5.7. Zagospodarowanie zieleni towarzyszącej	59
5.8. Projekt regeneracji dwóch kwartałów zabudowy	59
5.9. Ukształtowanie terenu	59
5.10. Opis koncepcji architektonicznej	59
5.10.1. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren A	60
5.10.2. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren B	61
5.10.3. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren C	61
5.10 Wykaz pomieszczeń:	62
5.10.1 Blok mieszkalny - zestawienie pomieszczeń na parterze budynku	62
5.10.2. Cohousing/ dom senioralny	65
5.10.3. Kamienica miejska	66
5.10.4. Zabudowa szeregową	67
5.11. Rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe	68
5.12. Instalacje wewnętrzne	69
5.13. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami	69
5.14. Zieleń	69
6. ZAGADNIENIA PRZECIWPOŻAROWE BUDYNKU	69
6.1 Charakterystyka budynku	70
6.2 Odległość od sąsiedniej zabudowy	70
6.3 Substancje palne	70
6.4 Kategoria zagrożenia ludzi	70
6.5 Pomieszczenie i strefy zagrożone wybuchem	70
6.6 Strefy pożarowe	70
6.7 Warunki ewakuacyjne	70
6.8 Droga pożarowa	70
7. PODSUMOWANIE CZĘŚCI PROJEKTOWEJ	71
X. PRZYPISY	71

1. WSTĘP I CEL PRACY

Problem dostępności mieszkań staje się coraz popularniejszy w dyskusji społecznej. Każde pokolenie mierzy się z innymi problemami natury mieszkaniowej, przedstawia inne wartości oraz posiada inne potrzeby związane z miejscem zamieszkania.

Brak skutecznego systemu planowania przestrzennego, rezygnacja z budownictwa komunalnego w miastach, mieszkania traktowane jako lokata kapitału, sprawiają, że osoby szukające nowego, niekiedy pierwszego samodzielnego miejsca zamieszkania stają przed wyborem: albo samodzielna budowa domu za miastem, bądź zakup/wynajem mniejszego lokum w granicach administracyjnych miasta. Przed takim wyborem nie może postawić się blisko 40% osób w Polsce, które znajdują się w luce czynszowej. Postępująca suburbanizacja niesie za sobą zwiększone koszty publiczne oraz wpływa na relacje międzyludzkie.

Celem pracy jest zobrazowanie obecnego systemu oraz pokazanie alternatywy, co autor pokazuje w kolejnych rozdziałach na podstawie przykładów z zagranicy oraz projektu alternatywnej zabudowy dla dwóch kwartałów w gdańskim Nowym Porcie.

2. STUDIUM PROBLEMU

„Mieszkaniem można nie tylko zabić człowieka jak siekierą. Na mieszkaniu oprzeć można również rozbudowę więzi społecznej podnoszącej na wysoki poziom kulturę obyczajową całego społeczeństwa pracującego, odpowiedzialność i sumienność [...]”, pisał w 1936 roku Stanisław Tołwiński¹. Mieszkanie to znacznie więcej niż dach i cztery ściany, a architektura (mieszkalnictwo) jest zawsze polityczna.

„Młodzi bezdomni”, tak o problemie w usamodzielnieniu się i wyprowadzce od rodziców pisze w swojej książce „Pokolenie '89 - Młodzi o polskiej transformacji” Jakub Sawulski. Autor przywołuje dane eurostatu² do zobrazowania tego problemu:

„46% przedstawicieli pokolenia potocznie nazywanego Milenialsami lub Pokoleniem Y (osoby urodzone między 1981 rokiem, a 1995) mieszka z rodzicami. Tylko w siedmiu państwach UE odsetek ten jest wyższy niż w Polsce. W Niemczech wynosi 18%, a w Danii, Finlandii i Szwecji mniej niż 10%. Średnio w całej UE - 32%, czyli aż o 14 punktów procentowych mniej niż w naszym kraju (dane za 2016 rok)”. Pokolenie to określane jest często w mediach jako: niesamodzielne, niedorośnięte, niezaradne i wygodne. Długo niewyprowadzające się dzieci z domu swoich rodziców doczekały się nawet specjalnych określeń w różnych językach. We Włoszech potocznie nazywa się ich „mammoni” (maminsynkowie), w Kraju Kwitnącej Wiśni „otaku” (dorośli kolekcjonerzy gadżetów potocznie uważanych za dziecinne), w USA „kidults” lub „boomerangs”, ponieważ po skończeniu collegów, nie mają co ze sobą często zrobić i wracają niczym bumerang do domów rodzinnych.³

Należy natomiast zadać pytanie, czy ich sytuacja mieszkaniowa, przeciąganie momentu usamodzielnienia się jest ich własną decyzją czy jest spowodowane brakiem takiej możliwości.

2.1 Sytuacja mieszkaniowa w Polsce i Europie

2.1.1. Głód mieszkaniowy

Jak oszacować liczbę mieszkań, która by rozwiązała problem głodu mieszkaniowego w Polsce? W 2018 roku, premier Mateusz Morawiecki powołał Radę Mieszkalnictwa, której zadaniem było wypracowanie rekomendacji zmian legislacyjnych służących zwiększeniu liczby dostępnych na rynku mieszkań. Pierwszym pomysłem rady była specustawa mieszkaniowa, która w zamierzeniu miała całkowicie być nadrzędna nad systemem planowania przestrzennego. Ostatecznie przyjęta specustawa, nazywana potocznie LexDeveloper, została uchwalona w lipcu 2018 roku i nadal zawiera ww. zapisy, jednak wykonywane w jej ramach inwestycje muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak zauważa A.Twardoch: „Sięgnięcie po narzędzia zastępujące istniejący system w trybie

¹ Twardoch, A., *Architektura jest zawsze polityczna. Urządzenia kolektywne w międzywojennych osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Warszawa, https://www.researchgate.net/publication/332622843_Architektura_jest_zawsze_polityczna_Urzedzenia_kolektywne_w_miedzywojennych_osiedlach_Warszawskiej_Spoldzielni_Mieszkaniowej [dostęp 12.02.2021] (2018) cyt. za: Stanisław Tołwiński, *Bogactwo form spółdzielczego ruchu mieszkaniowego „Spółnota Pracy” 1936*, nr12, cyt. za: <http://lewicowo.pl/bogactwo-form-spoldzielczego-ruchu-mieszkaniowego/>, [dostęp 3.12.2017].

² *Na podstawie danych Eurostatu*; <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> [dostęp 27.01.2021]

³ Sawulski, J., *Pokolenie '89 młodzi o polskiej transformacji*, Warszawa: Wydawnictwo krytyki politycznej, 26,27(2019)

specustawy świadczy o przekonaniu, że polski problem mieszkaniowy to przede wszystkim palący brak mieszkań”.

A.Twardoch wskazuje dwa wskaźniki, które wiążą się z problematyką braku mieszkań: po pierwsze statystyczny deficyt/nadwyżka mieszkań oraz po drugie potrzeby mieszkaniowe. Statystyczny deficyt mieszkań to różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych w danym czasie i na danym obszarze. Według ostatniego opublikowanego spisu powszechnego z 2011 roku stan zasobów mieszkaniowych w Polsce wynosił 13,6 miliona mieszkań⁴. Należy zwrócić jednak uwagę na rok spisu. Nowy spis powszechny uwzględniający tematykę mieszkań został wykonany w 2021 roku, natomiast jego wyniki nie są wciąż znane. W tym samym roku (2011) w Polsce było 13,5 miliona gospodarstw domowych, czyli o około 100 tysięcy mniej niż mieszkań. Niedobór 100 tysięcy mieszkań przy oddawaniu do użytku 221 tysięcy mieszkań mógłby wskazywać na brak problemu mieszkalnictwa w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż potrzeby mieszkaniowe są jednak pojęciem szerszym -w ich szacowaniu należy wziąć pod uwagę strukturę gospodarstw domowych oraz degradację zasobów mieszkaniowych (zły stan techniczny budynków). Część gospodarstw domowych składających się na ich ogólną liczbę to gospodarstwa dwurodzinne (9213) lub trzyrodzinne i większe (7620), jeżeli zatem zsumujemy liczbę rodzin (10 972 500) oraz gospodarstw nierodzinnych (3 680 600), otrzymamy liczbę odrębnych gospodarstw rodzinnych i nierodzinnych, które potencjalnie potrzebują własnego lokalu mieszkalnego. Wtedy też po odjęciu substandardowych mieszkań wychodzi nam deficyt około 820 517 mieszkań w Polsce⁵. Joanna Erbel, warszawska aktywistka społeczna, związana z tematyką mieszkalnictwa oraz autorka książki „Poza własnością” szacuje tę liczbę na prawie 3 mln mieszkań. Należy zwrócić uwagę również na 1,5 mln mieszkań w Polsce, które znajdują się w złym stanie technicznym i w stosunkowo niedługim czasie mogą przestać pełnić swoje funkcje. Analiza Agaty Twardoch dokładnie została przedstawione w tabeli nr 1. Autorka definiuje problematykę mieszkaniową trzema równoległymi parametrami:

ILOŚĆ - JAKOŚĆ - DOSTĘPNOŚĆ (mieszkań)

Zwraca uwagę na to, że tylko równomierne wyważenie tych trzech parametrów spowoduje udaną i sukcesywną politykę mieszkaniową. Natomiast kładzenie akcentu na jeden z nich, a zaniedbywanie pozostałych potęguje problemy, zamiast je rozwiązywać.

Początek tego stanu rzeczy można doszukiwać się w latach 1971- 1980, gdy pod rządami Edwarda Gierka powstało ponad 2,5 miliona mieszkań, a zasób mieszkaniowy powiększył się o prawie jedną czwartą. W rekordowym 1978 roku do użytku oddano 284 tysiące mieszkań (dla porównania w 2008, w okresie boomu budowlanego, było to prawie o połowę mniej - 165 tysięcy). Dopiero 2020 rok, dzięki znaczącym wzrostom rok do roku, okazał się pierwszym, w którym oddanych do użytku mieszkań było tyle samo co w pierwszym roku dekady gierkowskiej⁶.

Tabela 1: Szacunek statystycznego deficytu/nadwyżki mieszkań oraz potrzeb mieszkaniowych według stanu na marzec 2016 roku

⁴ *Mieszkania - Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, GUS, Warszawa 2013r.

⁵ Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana,43 (2019)

⁶ Jacek Frączyk, Nowych mieszkań więcej niż "za Gierka". Pobity wynik z 1980 roku(2021), <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/budownictwo-mieszkaniowe-pobilo-wynik-czasow-gierka-nowy-rekord-iii-rp/46q515v> [dostęp 12.02.2021]

	Liczba gospodarstw domowych	Liczba mieszkań w zasobie	Liczba gospodarstw rodzinnych i nierodzinnych	Substandard gospodarstw mieszkań domowych w zasobie (potencjalne wyburzenia)
	13 567 999	14 155 089	14 653 100	322 506
Statystyczna nadwyżka mieszkań z uwzględnieniem gospodarstw domowych	587 090			
Nadwyżka mieszkaniowa uwzględniająca konieczność wyburzeń mieszkań substandardowych				264 584
Statystyczny deficyt mieszkaniowy z uwzględnieniem liczby rodzin i gospodarstw nierodzinnych		(-) 498 011		
Potrzeby mieszkaniowe uwzględniające konieczność wyburzeń mieszkań substandardowych				(-) 820 517

Źródło: R.Cyran, Ekspertyza w ramach projektu „Społeczne Agencje Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce” za Twardoch, A., System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana,43 (2019)

Tabela 2: Liczba i powierzchnia użytkowa mieszkań zamieszkałych oraz ich struktura według okresu wybudowania budynku

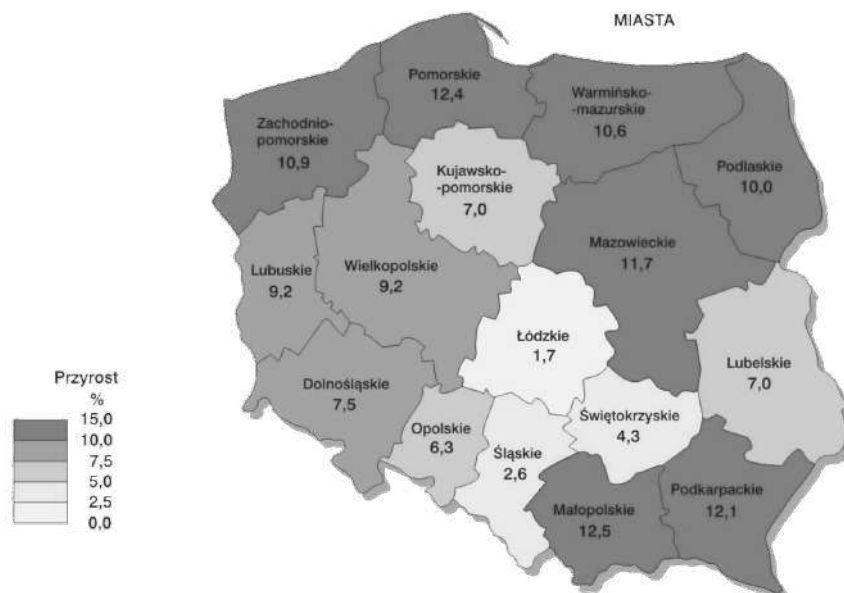
	2011		2015		2018		2019	
	tyś.	% ogółu	tyś.	% ogółu	tyś.	% ogółu	tyś.	% ogółu
OGÓŁEM								
Ogółem	131,0	100,0	147,7	100,0	185,0	100,0	207,0	100,0
Indywidualny	65,4	50,0	67,8	45,9	66,2	35,8	69,6	33,6
Deweloperzy	56,9	43,5	74,4	50,4	112,3	60,7	130,9	63,2
Spółdzielnie mieszkaniowe	3,5	2,9	2,4	1,4	3,0	1,6	2,1	1,0
Gminy	2,5	1,9	1,7	1,1	1,9	1,0	1,8	0,9
Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	1,5	1,3	0,9	1,5	0,8	2,5	1,2
Zakłady pracy	0,3	0,2	0,5	0,3	0,1	0,1	0,3	0,1

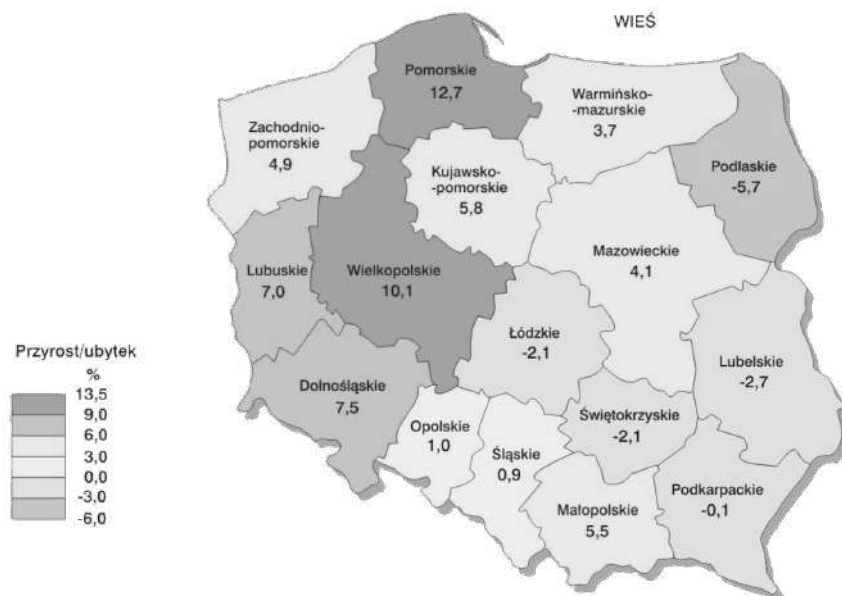
MIASTO								
Ogółem	79,9	61,1	91,0	61,6	124,1	67,1	b.d.	b.d.
Indywidualny	21,6	27,0	419,9	21,9	19,2	15,5	b.d.	b.d.
Deweloperzy	50,4	63,1	66,0	72,5	99,0	79,8	b.d.	b.d.
Spółdzielnie mieszkaniowe	2,6	4,4	2,0	2,2	2,7	2,2	b.d.	b.d.
Gminy	2,1	2,6	1,4	1,5	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	2,5	1,3	1,4	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Zakłady pracy	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	b.d.	b.d.
WIEŚ								
Ogółem	51,0	38,9	56,7	38,4	61,0	32,9	b.d.	b.d.
Indywidualny	43,9	86,1	47,8	84,3	47,0	77,0	b.d.	b.d.
Deweloperzy	6,5	12,7	8,4	14,8	13,3	21,8	b.d.	b.d.

Źródło: Raport „Stan mieszkalnictwa w Polsce”, Ministerstwo Rozwoju (marzec 2020).

Analizując Rysunek 1, możemy zauważyć województwa, w których tempo przyrostu mieszkań zamieszkałych w miastach jest większe (Pomorskie, Małopolskie i Podkarpackie- przyrost o 12%) oraz te gdzie ten proces jest znikomy (Łódzkie- 1,7%). W drugiej części rysunku zauważyć możemy przyrost/ubytek mieszkańców na wsi. Wzrost łączyć można z postępującą suburbanizacją Polski, a ubytek mieszkańców (mieszkań zamieszkałych) na wsi z emigracją z niektórych województw, głównie w Polsce Wschodniej. Dane te pochodzą z 2011 roku, z ostatniego opublikowanego Spisu Powszechnego. Temat Suburbanizacji zostanie omówiony dokładniej w kolejnych rozdziałach.

Rysunek 1: Przyrost/ubytek mieszkań zamieszkałych w latach 2002 - 2011





Źródło: Mieszkania- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS (Warszawa 2013)

Tabela 3: Struktura powierzchni użytkowej mieszkań zamieszkałych według własności mieszkań w %

	Liczba mieszkań w tys.	W tym mieszkania stanowiące własność ¹⁾ :							
		osób fizycznych	spółdzielni mieszkaniowych – mieszkania:		gmin	zakładów pracy	Skarbu Państwa	TBS	pozostałych podmiotów
			własnościowe	lokatorskie					
w % ogółu									
Ogółem	12 525,4	64,1	15,4	2,9	8,7	1,6	1,6	0,7	0,3
Miasta	8 592,4	52,5	22,1	4,1	11,7	1,8	1,7	1,0	0,4
Wieś	3 933,0	89,4	0,7	0,3	2,1	1,3	1,4	0,1	0,2
2002=100									
Ogółem	106,5	123,5	84,7	33,2	80,2	79,3	95,8	233,3	106,2
Miasta	108,0	151,4	84,8	32,6	80,0	77,1	99,8	232,0	114,6
Wieś	103,2	99,9	80,3	58,9	81,9	86,1	86,7	308,3	84,7

1) W strukturze nie przedstawiono udziału mieszkań z nieustaloną informacją o właścicielu.

Źródło: Mieszkania- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS (Warszawa 2013)

Tabela 4: Struktura mieszkań zamieszkałych według liczby izb

		Ogółem w tys.	W tym mieszkania o liczbie izb ¹⁾ :				
			1	2	3	4	5 i więcej
			w %				
Ogółem	2002	11 765,5	2,9	14,4	33,3	28,7	20,7
	2011	12 525,4	2,6	12,9	31,8	27,0	23,4
Miasta	2002	7 956,2	3,8	15,4	36,1	29,0	15,7
	2011	8 592,4	3,4	14,7	35,6	27,6	17,3
Wieś	2002	3 811,4	1,2	12,0	27,4	28,2	31,2
	2011	3 933,0	0,8	9,1	23,5	25,8	36,6

1) W strukturze nie przedstawiono udziału mieszkań o nieustalonej powierzchni użytkowej

Źródło: Mieszkania- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS (Warszawa 2013)

2.1.2. Polski rynek mieszkaniowy na tle europejskich

Tabela 5: Podstawowe dane na temat mieszkalnictwa w Polsce i Europie

	UE (28)	Niemcy	Czechy	Słowacja	Holandia	Grecja	Węgry	UK	Polska
Liczba mieszkań/ 1000 mieszkańców	-	510	454	360	449	573	449	436	363
Średnia wielkość mieszkania [m ²]	95,9	94,3	78	87,4	106,7	88,6	77,4	-	75,2
Procent populacji mieszkającej w mieszkaniach przeludnionych (%)	17,9	5,6	20,9	40,5	2,9	29,3	46,2	7,3	45,9
Procent mieszkańców skarżących się na zbyt małe mieszkanie (%)	14,8	12,7	8,9	17,7	11,5	-	17,5	14,3	21,1
Liczba mieszkań oddanych na 1000 mieszkańców	-	2,1	3,7	3,5	-	-	-	-	4,2
Gospodarstwa jednoosobowe	31,8	40,5	27,9	25,7	36,9	25,7	32,3	29,1	24,4

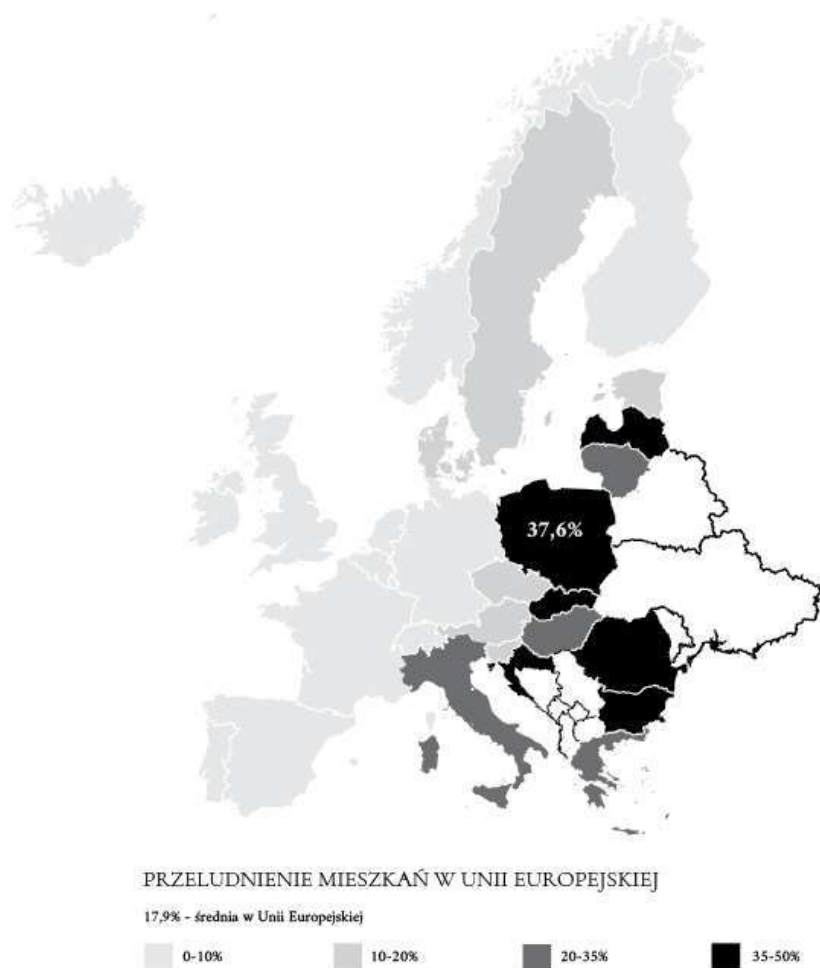
Dane dotyczą roku 2015 lub ostatniego dostępnego raportu (dla Polski - 2014 rok).

Źródło: A. Twardoch, System do mieszkania- perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 43 (2019)

Z analizy tabel 3,4 i 5 zauważyć można:

1. Tylko w dwóch państwach UE liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców jest mniejsza niż 400: Polska- 363 mieszkania, oraz Słowacja - 360 mieszkań. Średnia w UE wynosi aż 480! Powyżej średniej unijnej znajdują się m.in. niektóre państwa EŚW: Bułgaria, Estonia czy Łotwa. Co więcej, między 1990 a 2015 rokiem liczba mieszkań w Polsce wzrosła o 26% (z około 11 milionów do około 14 milionów), podczas gdy średnio w państwach UE ten wzrost wyniósł 35%⁷.
2. Standard części mieszkań w Polsce odbiega od podstawowych standardów przyjmowanych w państwach rozwiniętych w XXI wieku. Tak zwana deprywacja mieszkaniowa dotyczy 9% Polaków ogółem, a 11% Polaków w wieku 20-29 lat. Deprywacja mieszkaniowa służy do ustalenia ilu obywateli krajów członkowskich zamieszkuje lokale przeludnione, w których występuje co najmniej jeden z parametrów takich jak m.in. brak łazienki, nieszczelny dach lub zbyt małe doświetlenie mieszkań.

Rysunek 2: Przeludnienie mieszkań w Europie



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie:

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Eurostat-Co-trzeci-Polak-zyje-w-przeludnionym-mieszkanie-8031684.html>

⁷ Sawulski, J., *Pokolenie '89 młodzi o polskiej transformacji*, Warszawa: Wydawnictwo krytyki politycznej, 26,27(2019)

2.1.1. Standard mieszkań w Polsce

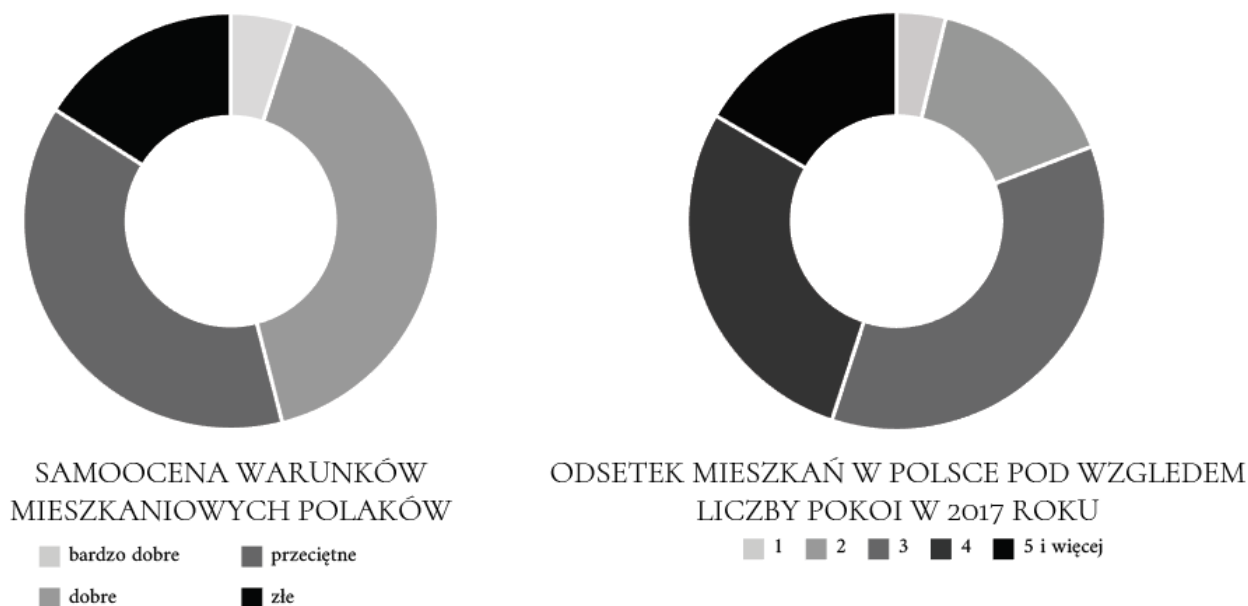
Według badań organizacji Habitat for Humanity Polacy warunki mieszkaniowe oceniają najczęściej jako dobre (40%) i przeciętne (40%). Jako złe warunki życia ocenia swój stan 15% Polaków. Ukazuje to poniższy wykres 1. Warto zauważyć, że podobnie jak w przypadku przeludnienia możliwe jest, iż Polacy mają obniżony standard mieszkania względem mieszkańców zachodniej Europy.

Mieszkania w Polsce są przepełnione. Aż 41% populacji kraju mieszka w miejscach, które w standardach UE są uznawane za przeludnione. To piąty najwyższy odsetek w UE (średnia wynosi 19%). Problem ten dotyka w szczególności osoby wynajmujące mieszkania. Wskaźnik przeludnienia wynosi 72% dla osób wynajmujących po cenie rynkowej (trzeci najwyższy odsetek w UE) i 65% dla osób wynajmujących na preferencyjnych warunkach (najwyższy odsetek w UE). Problem przeludnienia miejsca zamieszkania jest szczególnie istotny dla osób młodych- dotyczy aż połowy Polaków w wieku 20-29 lat (dokładnie 19%, dane za 2016 rok)⁸.

Polacy są tak przyzwyczajeni do standardu mieszkania, że nie odczuwają dyskomfortu z powodu ich przeludnienia. Z tabeli 5 autorstwa A.Twardoch⁹ wywnioskować możemy, że 45,9% Polaków mieszka w mieszkaniach przeludnionych, jednak tylko 21,1% skarży się na zbyt małe mieszkanie. Na drugim biegunie znajdują się Holendrzy, wśród których tylko 2,9% mieszka w mieszkaniach przeludnionych, a 11,5% skarży się na zbyt małe mieszkanie.

Jeśli chodzi natomiast o wielkość mieszkań patrząc na liczbę pokoi to zdecydowanie najwięcej w Polsce jest mieszkań 3- i 4-pokojowych (odpowiednio 35,8% i 28%). Mieszkania 1-pokojowe stanowią tylko 4% wszystkich mieszkań w Polsce. Pokazuje to jak błędne może być porównywanie sytuacji mieszkaniowej w Polsce z punktu widzenia mieszkańca dużego miasta. Zależność tę pokazuje wykres poniżej.

Wykres 1 i 2:



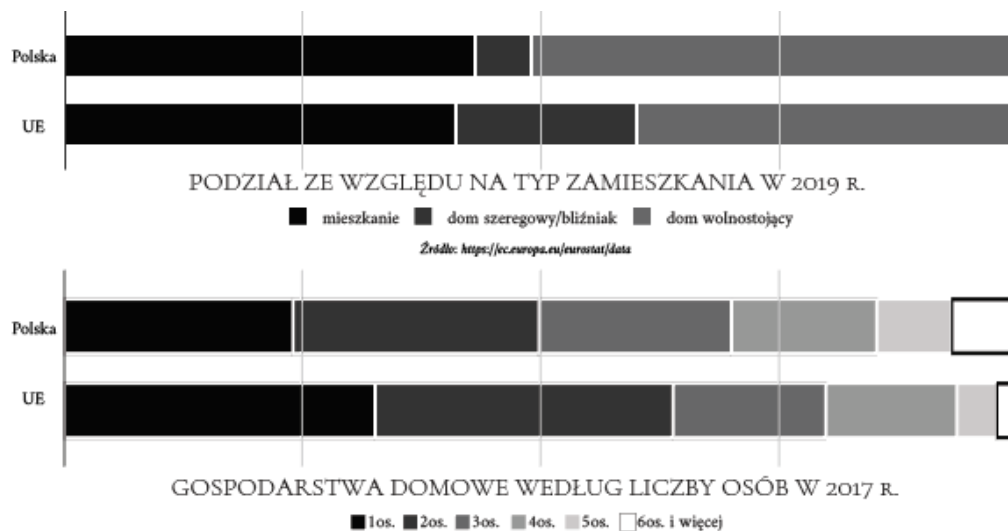
Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych w raporcie *Badania Habitat for Humanity* oraz danych GUS.

⁸ Tamże

⁹ Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 58 (2019)

Porównując typy zamieszkania, w jakich mieszkają ludzie w Polsce z mieszkańcami UE oraz liczbę osób w gospodarstwie domowym można zauważyć, że według średniej europejskiej w Polsce jest mniej gospodarstw jednoosobowych niż takich z 6 osobami i więcej. Jeśli porównanie (szczególnie w przypadku 1-osobowych gospodarstw domowych) dotyczyłoby krajów „starej Unii” różnica byłaby jeszcze większa. Jeśli chodzi o typ zamieszkania, to w Polsce przeważnie możemy wyróżnić 2 typy: dom wolnostojący oraz mieszkanie. W domach szeregowych mieszka tylko 6% Polaków, w UE w 2019 roku było to 19%. Dane te pochodzą sprzed Brexitu, gdzie (w Wielkiej Brytanii) zabudowa szeregową jest bardzo popularna. Mieszkańców domów szeregowych i bliźniaków procentowo, więc ubyło po opuszczeniu Unii przez Wielką Brytanię.

Wykres 3 i 4:



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych ze strony

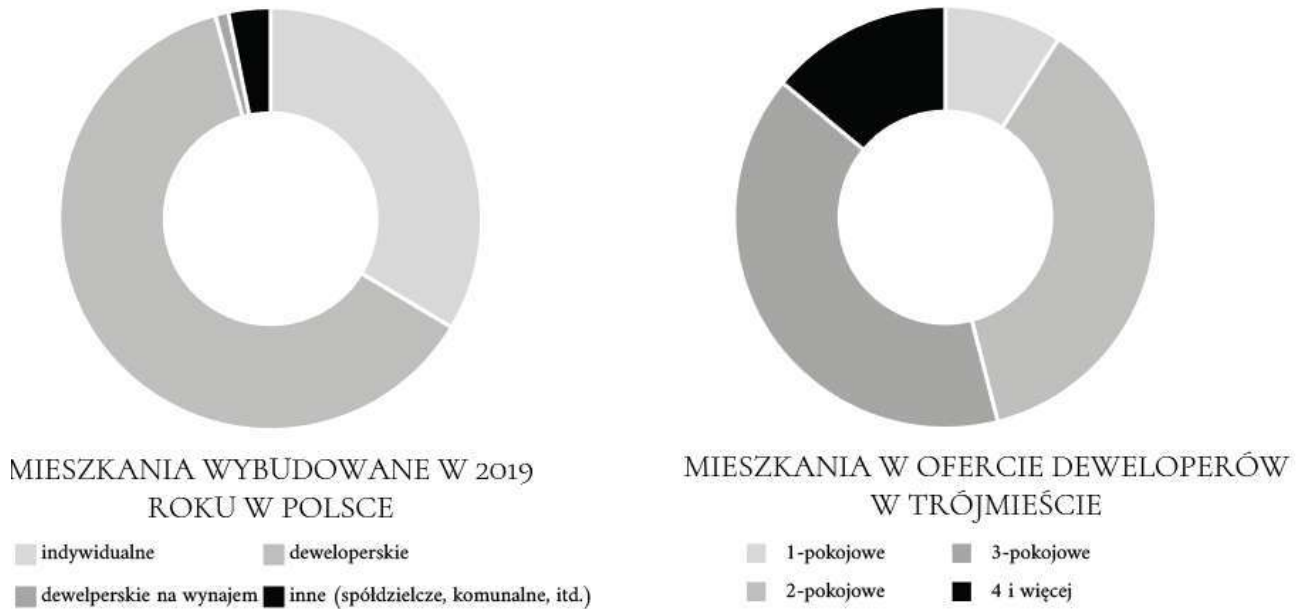
https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5501/35/1/1/polska_w_unii_europejskiej_portret_statystyczny.pdf
(dostęp listopad 2021)]

2.1.1. Ile mieszkań jest budowanych w Polsce oraz jakie one są?

Analizując statystyki GUS w 2019 roku, zdecydowana większość mieszkań w Polsce została wybudowana przez deweloperów, na drugim miejscu są mieszkania budowane indywidualnie. Te dwie grupy w sumie odpowiadają za 97% wybudowanych w 2019 roku mieszkań. Zauważyć możemy jak budownictwo dostępne, komunalne czy w innej formie stanowi margines wszystkich powstających w Polsce mieszkań.

W Trójmieście w 2019 roku, deweloperzy w swoich ofertach posiadali w znacznej większości mieszkania 2- i 3-pokojowe (36% i 40% ofert sprzedaży nowopowstałych mieszkań). Kawalerki stanowiły 9% ofert deweloperów, mieszkania 4-pokojowe 14%, największe mieszkania - 5-pokojowe i większe stanowiły 1% ofert. Poza oczekiwaniami rynku (takie mieszkania były również najczęściej wyszukiwane przez potencjalnych kupujących), pytanie brzmi, czy decydowała o tym chęć mieszkania w takim metrażu, czy możliwości kredytowe/finansowe).

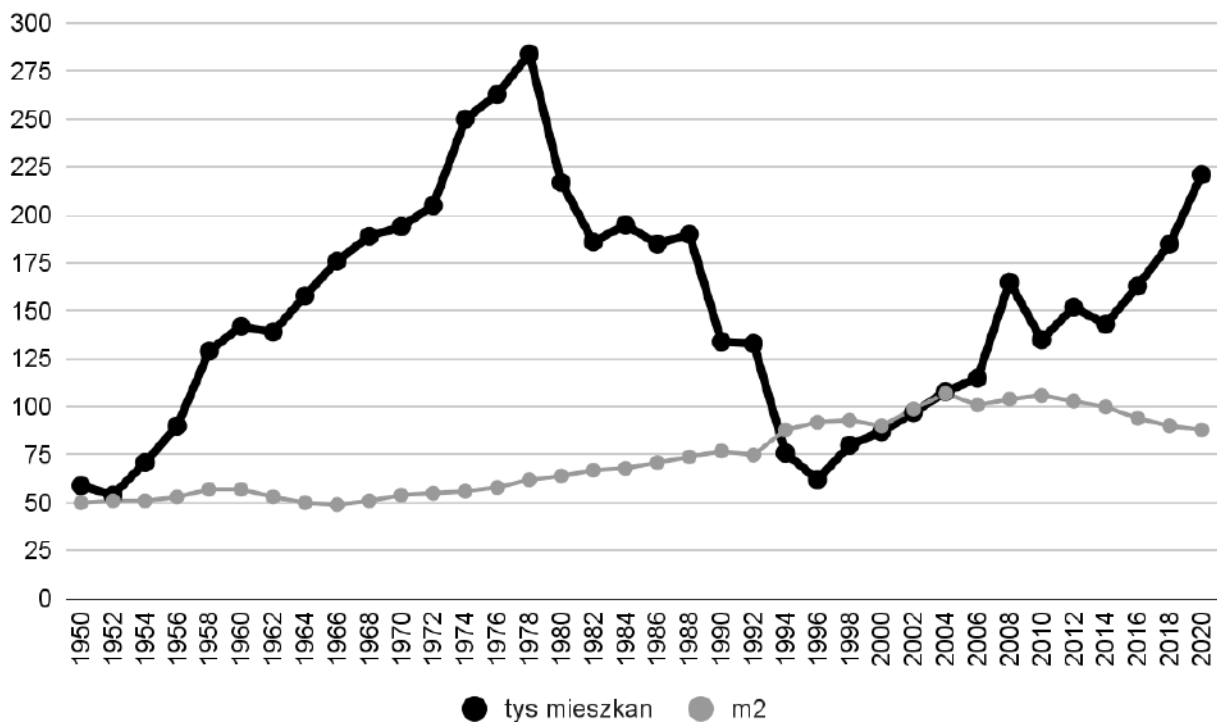
Wykres 5 i 6:



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Raportu JLL i Obido.pl nt. preferencji nabywców mieszkań w Trójmieście oraz danych GUS.

W Polsce panuje jednak boom budowlany, od 1996 roku rocznie wzrasta liczba oddawanych mieszkań. W 2020 roku oddano do użytku 220 tysięcy mieszkań, zrównując się z pierwszymi latami dekady gierkowskiej (1970-1980 rok), kiedy to miały miejsce największe programy mieszkaniowe. Do rekordowego 1978 wciąż wiele brakuje, oddanych do użytku zostało wtedy 284 tysięcy mieszkań.

Wykres 7: Liczba oddawanych mieszkań oraz przeciętny metraż mieszkania oddawanego do użytku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując powyższy wykres, zauważyć można ciągły wzrost liczby oddawanych mieszkań rok do roku od 1996 roku. Wyjątek stanowi rok 2008, kiedy miał miejsce kryzys finansowy, bardzo mocno związany ze światowym rynkiem nieruchomości (głównie w USA, Hiszpanii, Irlandii). Natomiast metraż oddawanych

mieszkań (i domów) po ciągłym wzroście od 1950 roku (zmiana normatyw mieszkaniowych na coraz większe, niechęć do budownictwa PRL po 1990 roku powodowała chęć Polaków do mieszkania w większych przestrzeniach) osiągnęła swój pik w roku 2004. Od 2010 roku zauważyć można już znaczący spadek. Przez dekadę po 2010 roku średni metraż mieszkania (i domów) zmalał aż o 18 m² (2010- 106 m², 2020- 88 m²)¹⁰.

Odpowiedzią na taki stan rzeczy mogą być koszty budowania domów rosnące rok do roku (po PRL-u nastąpiła moda na wielkie domy pod miastem, późniejsze problemy z ogrzewaniem, kosztami i niewykorzystywanymi przestrzeniami w domu sprawiły, że Polacy zaczęli budować mniejsze domy). Migracja ludzi do miast i impas budownictwa deweloperskiego w największych miastach, rosnące koszty gruntów budowlanych, wykorzystywanie mieszkań jako spekulacji finansowej, kupowanie małych mieszkań na wynajem sprawiły, że mieszkania są coraz mniejsze. Statystyka obejmuje tylko mieszkania, które według polskiego prawa muszą mieć metraż powyżej 25 m². Innym problemem związanym z rynkiem nieruchomości w Polsce są mikromieszkania, apartotele czy condohotele. Sprzedawane tam mieszkania są oficjalnie lokalami usługowymi, jednak de facto są zamieszkiwane stale przez mieszkańców. Szerzej ten typ zabudowy poruszany jest w rozdziale trzecim.

2.1.1. Mieszkanie na wynajem czy własność?

Wykres 7: Tytuł prawny z jakiego użytkowane jest mieszkanie (w 2011 roku)



Źródło: Warunki życia rodzin w Polsce, Informacje i opracowania statystyczne, Departament Badań Społecznych i Warunków Życia GUS, Wydawnictwo Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, s. 53. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2020]

Z analizy wykresu 7 zauważyć możemy, że większość mieszkańców Polski (72%) mieszka głównie w swoich mieszkaniach, które nie są obciążone kredytem. Jest to największa i najbardziej uprzywilejowana grupa w Polsce. 8,9%, czyli około 3,42 mln Polaków spłaca kredyt zaciągnięty na zakup mieszkania. Dane te pochodzą z 2011 roku, dlatego też ten procent mógł ulec zmianie. W mieszkaniach wynajętych mieszka w Polsce 5% mieszkańców. Jak wypada Polska w porównaniu z Europą?

Paradoksalnie, mieszkańcy najzamożniejszych krajów wybierają opcje mieszkań komunalnych, a mieszkańcy krajów byłego wschodniego bloku mieszkają w mieszkaniach prywatnych. Najwyższy procent jest w Rumunii gdzie 95% populacji mieszka w mieszkaniach własnościowych. Później są Węgry (92%),

¹⁰ Opracowanie własne na podstawie danych GUS: GUS, Rocznik Statystyczny, Warszawa wydania z lat 1970-2020 GUS, Mały Rocznik Statystyczny, Warszawa 2021

Słowacja (91%), Litwa i Chorwacja (obydwa kraje po 90%) i Polska (84%). Wyjątkiem jest Norwegia, której mieszkańcy w skali Europy są wyjątkowo zamożni, jednak i oni w 80% mieszkają we własnych mieszkaniach. Odwrotna sytuacja występuje w krajach niemieckojęzycznych. Najmniejszy odsetek mieszkań własnościowych jest w Szwajcarii (41%). Mieszkania komunalne są tam na bardzo wysokim poziomie, ceny najmu regulują władze kantonów, a mieszkanie komunalne może zostać przepisane w rodzinie w spadku. W Zurychu 132 milionerów mieszka w mieszkaniach komunalnych¹¹. Świadczy to o ich jakości, konkurencyjności i lokalizacji. Według danych Eurostatu za Szwajcarią znajdują się Niemcy (50% osób mieszka w mieszkaniach własnościowych), Austriacy (55%), Duńczycy, Szwedzi, czy Francuzi (65%).

Przyczyn takiej sytuacji jest wiele. Mieszkańcy krajów byłego bloku wschodniego w trakcie transformacji ustrojowej mieli szansę na wykupienie mieszkań komunalnych po okazjnych cenach za ułamek ich wartości. Po latach narzuconego socjalizmu młodzi ludzie wchodzący na rynek pracy i szukający mieszkań, utożsamiali mieszkania komunalne z minioną epoką, w której dojrzewali i od której, na zasadzie wahadła chcieli jak najbardziej się odciąć i robić na odwrót- w tym przypadku kupować mieszkania na własność. Takich doświadczeń ich rówieśnicy z zachodu nie mieli. Należy odpowiedzieć też na pytanie, czy średnie ceny transakcyjne w Polsce są wysokie w porównaniu do zarobków.

Tabela 6: Średnie ceny transakcyjne m2 mieszkania na rynku pierwotnym (w EUR), ich roczne zmiany procentowe oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m2 w wybranych krajach europejskich w 2018 roku

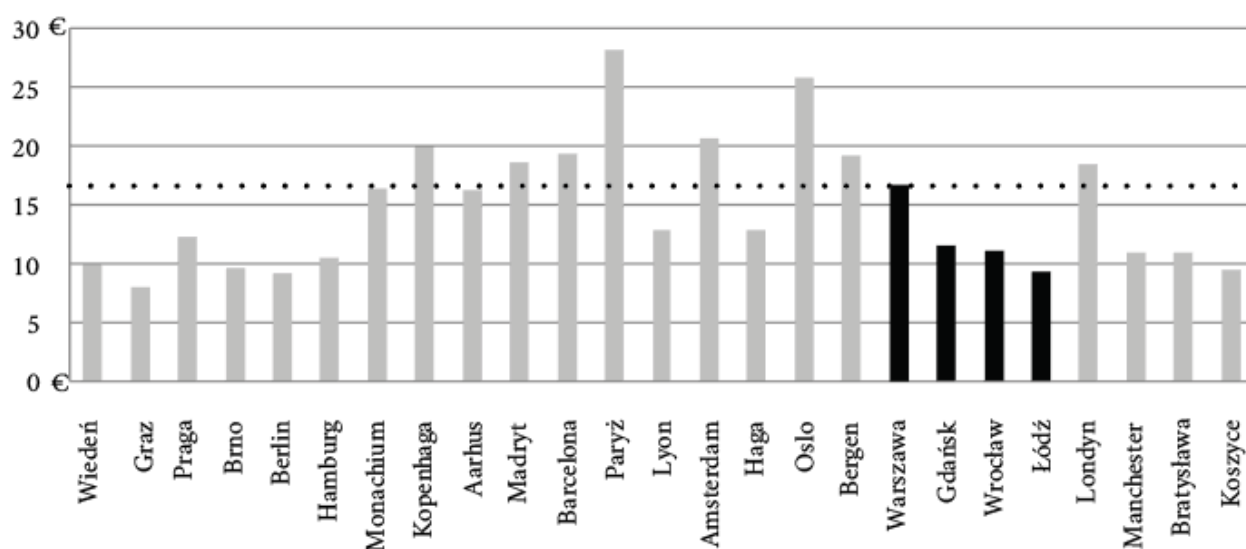
	Średnia cena transakcyjna (EUR/m2)	Zmiana r/r (%)	Liczba średnich rocznych pensji za mieszkanie o pow. 70 m2
Austria	2 612	+2,3	5,7
Belgia	2 481	+4,2	4
Chorwacja	1 547	b.d.	7,9
Czechy	2 525	+16,8	11,2
Dania	2 683	+5,1	5,1
Francja	4 016	-2,1	b.d.
Hiszpania	2 133	+5,1	b.d.
Holandia	2 521	+3,9	b.d.
Łotwa	1 739	b.d.	10,1
Niemcy	3 405	+5,0	b.d.
Norwegia	4 043	b.d.	5
Polska	1 370	+3,8	7,5
Portugalia	1 088	b.d.	3,8
Węgry	1 323	+13,7	7,1
Włochy	2 311	-1,0	6,2
UK	3 753	-14,7	9,4

Źródło: Deloitte: Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?

¹¹ <https://www.miasto2077.pl/13830-2/> [dostęp: listopad 2021]

Z danych w powyższej tabelce zauważyć możemy, że wzrosty wartości nieruchomości dotyczą wszystkich wymienionych krajów. Liczba średnich rocznych pensji na zakup mieszkania klasyfikuje się w europejskim środku stawki. W najmniej korzystnej sytuacji są mieszkańcy Czech i Łotwy. Wynikać może to z dominującej roli stolicy nad pozostałymi miastami, szybkim wzrostem zamożności mieszkańców i brakiem polityki mieszkaniowej w tych krajach. Porównując koszty wynajmu i zakupu mieszkania na rynku pierwotnym w poszczególnych europejskich miastach można doszukać się innej zależności. Przeciętna cena transakcyjna w polskich miastach jest jednak o wiele niższa niż w miastach Europy Zachodniej. Wyższe ceny niż w Warszawie są również w Brnie czy Koszycach. Miastach regionu o mniejszym potencjale niż Warszawa. W aspekcie dostępności dużo trafniejsze porównania ceny przedstawia tabela powyżej. Patrząc natomiast na ceny najmu mieszkań w tych samych miastach okazuje się, że średni miesięczny czynsz w Warszawie przewyższa ten w Wiedniu, Grazie, Pradze, Brnie, Berlinie, Hamburgu, Lyonie, Manchesterze czy Bratysławie. Tłumaczy to, dlaczego tylu Polaków decyduje się na zakup własnego mieszkania. Wymarzona sytuacja dla mieszkańców panuje natomiast w Wiedniu, który słynie ze swojej polityki miejskiej. Austriak, aby kupić 70-metrowe mieszkanie, pracować musi 75% tego, co Polak. Natomiast, aby wynająć mieszkanie w Wiedniu czy Grazie, musi opłacić czynsz stanowiący 50-75% tego, co osoba robiąca to samo w Warszawie. Dla porównania średnia pensja brutto w Austrii w 2021 roku wyniosła 2847 euro¹², czyli ok 13 tysięcy złotych. Średnia pensja w Polsce w 2021 wynosiła 5167 zł brutto¹³.

Wykres 9: Średni miesięczny czynsz za 1 m² mieszkania w polskich i europejskich miastach

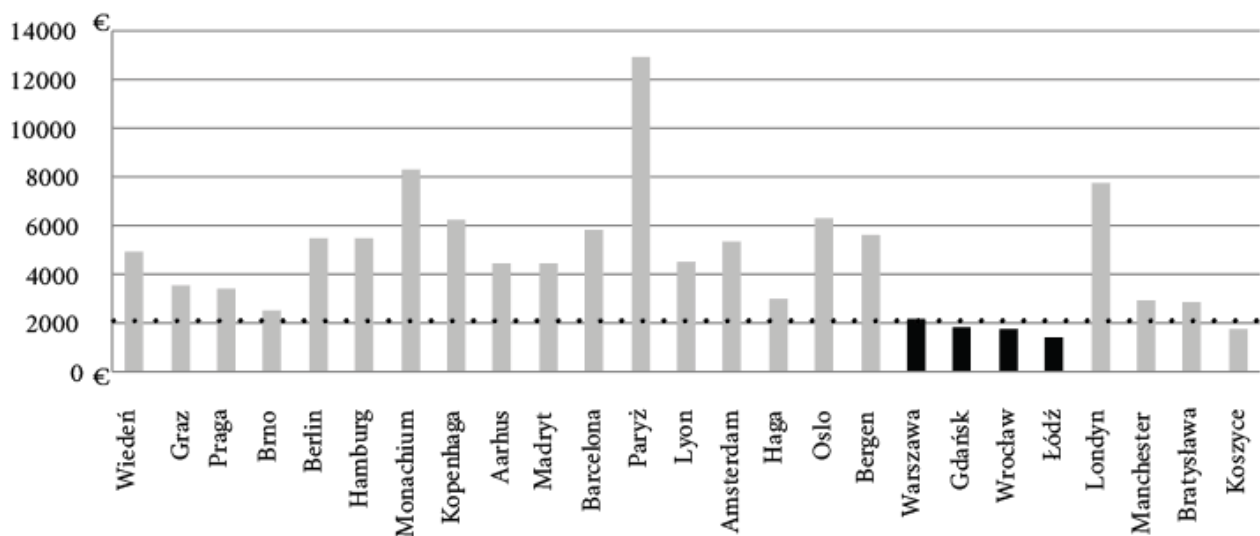


Źródło: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>

Wykres 10: Przeciętna cena transakcyjna m² mieszkania na rynku pierwotnym w polskich i europejskich miastach [eur/m²]

¹² <https://pl.tradingeconomics.com/austria/indicators> [dostęp: listopad 2021]

¹³ <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/przecietne-wynagrodzenie-w-latach> [dostęp: listopad 2021]

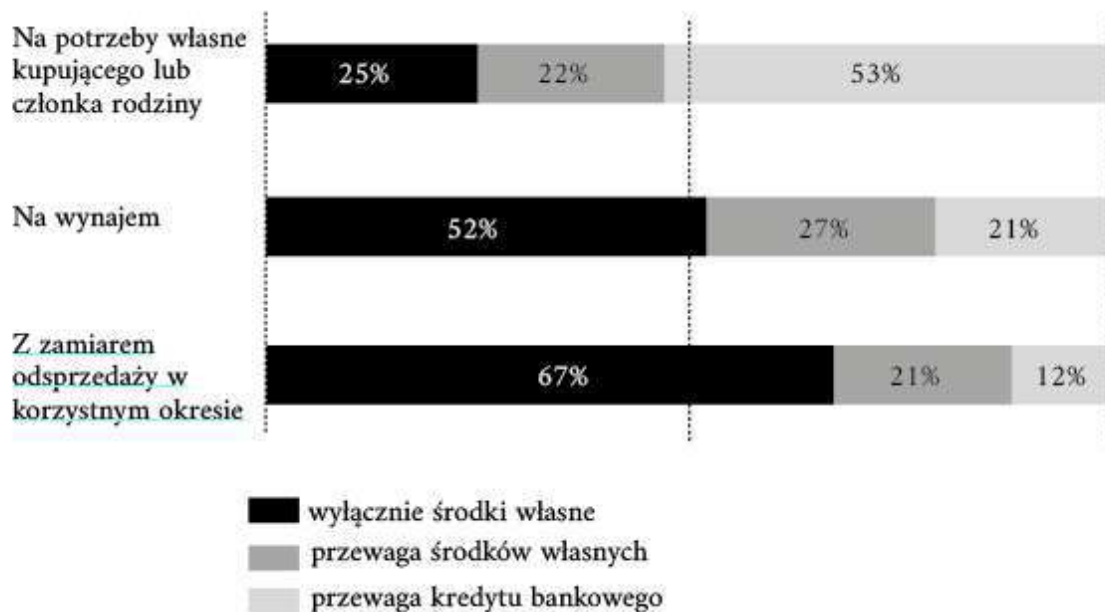


Źródło: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>

2.2.3 Mieszkanie jako towar

Opisana powyżej różnica między Austrią i Polską wynika również z utowarowienia mieszkań w Polsce po 1989 roku. Sytuacja zaczęła się jednak zmieniać po roku 1996. Po wielkiej inflacji, rocznych spadkach PKB (od 1989) rok 1996 był pierwszym rokiem, kiedy polska gospodarka zaczęła rosnąć. Po stagnacji w budownictwie pierwszej połowy lat 90. nastąpił gwałtowny wzrost nowo powstających mieszkań. Wejście na rynek pracy i wiek produkcyjny pokolenia baby boomers z lat 70. i 80., dostępność kredytów mieszkaniowych sprawiły, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania jeszcze wzrosło. Było to przyczyną boomu budowlanego, zakończonego światowym krachem finansowym w 2008 roku. Zabiegi ekonomiczne, w tym obniżka stop procentowych, ułatwiało zaciąganie kredytów, równocześnie sprawiając, że lokaty bankowe przestały się opłacać, a Polacy w obawie przed utratą wartości swoich oszczędności zaczęli inwestować swoje pieniądze w nieruchomości. Kupno mieszkania, poza zabezpieczeniem majątku, było również formą zarobków, ponieważ ceny rokrocznie rosły. W pierwszym kwartale 2021 procent mieszkań kupowanych pod inwestycje wynosił 35% wszystkich transakcji na rynku. Stosunek pomiędzy celem zakupu komercyjnym, a inwestycyjnym różni się w zależności od miasta i jego części. Ekstremalnymi przykładami są położone w centrum miasta apartamentowce w Krakowie, Gdańsku czy Zakopanem, które w całości są wykupywane pod wynajem w przyszłości. Formę finansowania inwestycji w zależności od jej przeznaczenia ilustruje poniższy wykres.

Wykres 11: Udział poszczególnych źródeł finansowania w zakupie mieszkań na rynku wtórnym w 2020 roku w zależności od celu w jakim zostały nabyte (w %)



Źródło: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2021.pdf

Porównując zwrot kapitału z inwestycji w nieruchomości za gotówkę, która obecnie wynosi 2,6%¹⁴ (najniższy wynik od lat) ze średnim oprocentowaniem lokaty na 100 000 złotych, które wynosi 0,86% rocznie, zauważyć można logikę działania i genezę, czemu mieszkania stały się inwestycją. W Polsce nie ma znanych w niektórych krajach podatków katastralnych, podatków od pustostanów czy antyflippingowych, które sprawiają, że (przy połączeniu z zasobem mieszkań komunalnych) inwestowanie w mieszkania nie jest tak opłacalne.

2.2.3 Dlaczego mieszkalnictwo jest tak istotne?

74% ankietowanych w dużych miastach (powyżej 500 tys. mieszkańców) wskazało na problem braku mieszkania i perspektyw na jego posiadanie.

72,7% ankietowanych twierdzi, że sytuacja mieszkaniowa Polaków ma negatywny wpływ na wskaźnik przyrostu naturalnego. 72% badanych zna osobę, dla której sytuacja mieszkaniowa była jednym z powodów emigracji z Polski¹⁵.

44,3% Polaków jest przeciążonych kosztami mieszkania (wydając na czynsz więcej niż 30% dochodów). 23,6% z tej liczby to wynajem mieszkania na zasadach rynkowych, 8,4% wynajem subsydiowany/dotowany, 6,8% lokal własnościowy z kredytem hipotecznym, a 5,5% lokal własnościowy bez kredytu.

¹⁴ Źródło: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2021.pdf

¹⁵ Źródło: Badania Habitat for Humanity

2.2.3 Podsumowanie sytuacji młodych ludzi

W obecnej sytuacji młodzi mieszkańcy Polski mają cztery opcje na usamodzielnienie się, wyprowadzkę od rodziców i założenie rodziny w „komfortowych warunkach”:

1. Wciąż mieszkać z rodzicami. Nie z własnej woli opóźnić start w dorosłość, ponieważ usamodzielnienie się, najprościej to ujmując, się nie opłaca. Jednak takie rozwiązanie ma wiele minusów dla każdej ze stron.
2. Kupić mieszkanie po wysokiej (w porównaniu do zarobków) cenie, najprawdopodobniej zaciągając na ten cel 30-letni kredyt i tylko pod warunkiem posiadania zdolności kredytowej, co w wieku wchodzenia w dorosłość jest ciężkie do osiągnięcia. Innym, niewspomnianym w tekście, ale również istotnym problemem jest powszechny brak umów o pracę, która często w momencie brania kredytu jest wymagana przez banki.
3. Wynająć mieszkanie w cenach rynkowych, które w porównaniu do zarobków są wyjątkowo wysokie, niekiedy wyższe niż rata kredytu. W takim przypadku jest to zupełnie nieopłacalne, w dodatku wielu właścicieli nieruchomości traktuje najemców jak intruzów, nie pozwalając im na żadne zmiany w mieszkaniu czy na przyjmowanie gości.
4. Wynająć pokój w mieszkaniu przeznaczonym dla studentów, o obniżonym standardzie, gdzie brak jest miejsca wspólnego, a każdy spędza czas tylko w swoich pokojach. Taki styl życia na pewnym etapie może się nawet sprawdzić, jednak posiada on wiele mankamentów z punktu trzeciego. Cena za takie pokoje również często jest mało atrakcyjna, a mieszkanie w takich warunkach wraz z wiekiem staje się uciążliwe.

Sam problem opisuje Filip Springer w „13 Piętrach”, a niekończące się rozmowy o mieszkaniach i ich braku wśród pokolenia Millenialsów idealnie opisuje ten fragment.

„Przez dłuższy czas właściwie się nad tym nie zastanawiałem. Znajomi się oczywiście śmiali, że jestem takim farciarzem. Jak ktoś tak młodo ma własną chatę, to wiadomo, że trochę jest. Nie da się ukryć. Ale czas mijał, wszyscy dorośliśmy, skończyły się studia, zaczęły się poważne sprawy, a oni ciągle mówili to samo. Zacząłem się w te rozmowy wsłuchiwać. I okazało się, że nikt oprócz mnie nie ma solidnie zabezpieczonej kwestii mieszkania. Część nadal wynajmuje na studenckich zasadach, mimo że już są dawno po studiach. Inni wrócili do swoich rodzinnych miejscowości, ja naprawdę nie wiem, co tam robią. A jeszcze inni ciągle przymierzają się do kredytu, ale albo nie mogą go dostać, albo nie mają odwagi wziąć. I ten temat ciągle się pojawia w rozmowach; gdziekolwiek pójde, to ktoś ma z tym jakiś problem. A ja nie mam. Nawet mi czasem w tych rozmowach głupio. Wszyscy mamy około trzydziestki, ja jestem już po, i jest ni w zasadzie niezręcznie przed rówieśnikami, że mi się poszczęściło i mam zaspokojoną najbardziej podstawową potrzebę w życiu. Bo to chyba jednak nie od szczęścia powinno zależeć, no nie?”¹⁶

Problem związany z mieszkalnictwem jest transgeneracyjny. Każda generacja borykała się z nim w inny sposób, wychodząc ostatecznie na tym korzystnie, bądź nie. Każde pokolenie w inny sposób miało szansę uzyskać mieszkanie, miała inne problemy, czy wyzwania. Problematykę tę pokazuje tabela 7.

¹⁶ Springer, F. *13 Pięter*; Warszawa, Wydawnictwo Czarne, (2015)

Tabela 7: Najważniejsze tendencje w sytuacji mieszkaniowej poszczególnych pokoleń Polaków

	Sposób uzyskiwania mieszkania	Największe problemy w okresie zakładania rodziny	Sytuacja po 1989 r.	Obecne wyzwania dla polityki mieszkaniowej
Pokolenie osób urodzonych ok. 1920-1940 r.	Budownictwo państwowe (komunalne) Budownictwo zakładowe Mieszkania na ziemiach odzyskanych	Przeludnienie Hotele robotnicze Dokwaterowywanie Brak podstawowych instalacji	Możliwość wykupu mieszkania za kilka procent jego wartości	Stan techniczny zasobów Dostępność mieszkań (windy, podjazdy) Opieka w miejscu zamieszkania
Pokolenie osób urodzonych ok. 1940-1970	Budownictwo spółdzielcze (lokatorskie, a od 1972 r. własnościowe)	Długi okres oczekiwania na możliwość uzyskania mieszkania Konieczność współzamieszkiwania wielopokoleniowych rodzin	Uzyskanie odrębnej własności lokalu za część wartości mieszkania	Efektywność energetyczna zasobów Dostępność mieszkań (windy)
Pokolenie osób urodzonych ok. 1970-1990	Zakup mieszkania za długoterminowy kredyt (w latach 2004-2008 dominacja kredytów walutowych)	Brak zdolności kredytowej Konieczność wynajmowania mieszkania z grupą innych osób	Splata kredytu (ograniczenie możliwości konsumpcyjnych)	Pomoc w spłacie kredytu w sytuacjach losowych
Pokolenie osób urodzonych po 1990 r.	Zakup mieszkania za kredyt lub wynajem mieszkania na rynku	Brak zdolności kredytowej (Konieczność wynajmowania mieszkania z grupą innych osób Zamieszkiwanie z rodzicami)	Splata kredytu lub czynsz najmu (ograniczenie możliwości konsumpcyjnych)	Pomoc w uzyskaniu samodzielnego mieszkania (na wynajem lub z opcją dojścia do własności)

Źródło: Ministerstwo Rozwoju, Raport: Stan mieszkalnictwa w Polsce (marzec 2020)

2.2.3 Przyszłość osiedli budowanych w PRL-u

Planowanie przestrzenne na poziomie centralnym, nadrzędność planowania gospodarczego nad przestrzennym (ustawa o planowaniu przestrzennym z 1961 roku) spowodowało lokowanie osiedli bez względu na istniejący układ urbanistyczny, czy charakter okolicznej zabudowy. Zostało to nazwane „architektura spadochronową”, a określenie to przypisywane jest Halinie Skibniewskiej. Określa się w ten sposób ignorujące kontekst i lokalizacje nowe realizacje- „jakby zostały zrzucone ze spadochronu”.

Niestety, z punktu widzenia polskiej polityki mieszkaniowej, po 40 latach od największej wydajności produkcji mieszkań, w 2018 roku, około 12 milionów Polaków mieszka w blokach z wielkiej płyty, których „termin przydatności” powoli upływa. Mimo że, wykonywane ekspertyzy zdają się dowodzić, że en masse wielkopłytowe ustroje konstrukcyjne wytrzymać mają więcej niż zakładane 50 lat, prędzej czy później nastąpi moment, w którym jednocześnie wymienić będzie trzeba około 4 milionów mieszkań- bo na tyle szacuje się zasoby mieszkań w blokach. Niezależnie od tego, jak szybko starzeje się wielka płyta, szybciej lub wolniej niż zakładano, jej koniec kiedyś nastąpi. Pierwszy blok, który się zawali, wywoła kryzys wielokrotnie większy niż „kryzys frankowy”, powodując gwałtowny spadek zaufania do konstrukcji wielkopłytowej, a tym samym nagły spadek cen. Ze względu na wielką skalę budowy bloków, wielka będzie skala problemu, a ten według szacunków, czeka nas za mniej więcej 25 lat¹⁷.

¹⁷ Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 59 (2019)

3. MOŻLIWOŚCI KSZTAŁTOWANIA BUDOWNICTWA DOSTĘPNEGO

3.1 Czym jest mieszkanie dostępne

„Przestrzeń, która jest wygodna i bezpieczna dla ósmiolatki i osiemdziesięcioletki, jest dobra dla wszystkich”

Gil Peñalosa

Na początku należy sobie odpowiedzieć na pytanie, czym jest budownictwo dostępne? Po pierwsze jest to mieszkanie dostępne dla każdego, dla osób z niepełnosprawnościami, samotnych, w związkach, z dziećmi czy bez. Szukając wzorców należy spojrzeć na Wiedeń, gdzie zapisy prawa budowlanego zakładają, że wszystkie nowe mieszkania w budynkach wielorodzinnych muszą być dostępne dla dzieci, osób starszych i osób z niepełnosprawnościami¹⁸. Jednocześnie nawet najlepiej zaprojektowane uniwersalne mieszkanie niewiele nam da, jeśli będzie zbyt drogie.

Co natomiast oznacza dostępne mieszkanie w kontekście ekonomicznym? Według UN-Habitat mieszkanie dostępne to takie, którego koszt nie pochłania więcej niż 30% dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego (suma pieniędzy, którą dysponuje rodzina po opłaceniu wszystkich podatków). W Polsce jednak przyjmuje się wartość 40% dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego. Tak określił to Narodowy Program Mieszkaniowy, a Komisja Nadzoru Finansowego posługuje się tą wartością do określania maksymalnej wysokości raty kredytu hipotecznego. Jak widać, powszechnie akceptuje się wyższy procent, ponieważ wydawanie prawie połowy pensji na mieszkanie, w szczególności wśród pierwszego pokolenia osób, które przybyły do miast, nie jest niczym niezwykłym¹⁹. W 2020 roku płaca minimalna w Polsce wynosiła 2600 złotych brutto, co daje około 1920 złotych netto w przypadku umowy o pracę, 1965 złotych netto na umowę zlecenie i 2246 złotych netto na umowę o dzieło. Jest to mniej więcej kwota jaką trzeba przeznaczyć na wynajem kawalerki w dużym mieście wojewódzkim.

Jak zauważa J. Erbel, jest to w dużej mierze zależne od poglądów politycznych. Czy bliżej nam do państwa dobrobytu z szerokim wachlarzem usług publicznych, czy opowiadamy się za podejściem neoliberalnym, który od blisko trzydziestu lat obowiązuje w Polsce? Czy, przywołując znany lokatorski slogan „mieszkanie prawem, nie towarem”, jest bardziej prawem właśnie, aniżeli towarem. Jeszcze do niedawna główna narracja dotycząca mieszkalnictwa w Polsce koncentrowała się na dwóch skrajnych obszarach: budowie niewielkiej liczby mieszkań komunalnych (w tym socjalnych) dla osób najmniej zamożnych oraz na wspieraniu dojścia do własności przez klasę średnią. Pomagano grupom znajdujących się po dwóch stronach spektrum dochodowego- najbiedniejszym oraz stosunkowo zamożnym. Dla tych pierwszych budowano mieszkania komunalne. Tym drugim proponowano wsparcie przy zakupie mieszkania. Kryteria dochodowe do mieszkań komunalnych są tak niskie, że przeciętna rodzina, która myślałaby o tym, żeby starać się o mieszkanie komunalne, stanęłaby przed wyborem: albo praca, albo zapisanie się do kolejki i czekanie kilka lat na mieszkanie. Jest jeszcze druga grupa osób mieszkających w zasobie komunalnym. Są to ci, których rodziny miały szczęście dostać je kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat wcześniej i przekazały prawo do niższego czynszu kolejnym pokoleniom²⁰. W tym całym systemie zabrakło miejsca dla osób zbyt zamożnych, aby ubiegać się o mieszkanie komunalne, bez prawa do mieszkania komunalnego otrzymanego w trybie spadku, a posiadających niewystarczające przychody, bądź zatrudnione w ramach innego trybu niż umowa o pracę. Mowa tu o osobach w tak zwanej luce czynszowej, w której według statystyki Habitat for

¹⁸ Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 143 (2020)

¹⁹ Tamże, s.146

²⁰ Tamże, s. 144

Humanity jest aż 40% Polaków. Do takich osób kierowana jest oferta TBS-ów, czyli samorządowe spółki budujące mieszkania dla średniozamożnych.

3.2 Tbs-y czyli towarzystwo budownictwa społecznego

Mieszkania w TBS-ach to rozwiązanie dla osób niezamożnych lub średniozamożnych znajdujących się w luce czynszowej, które z pewnych przyczyn nie mogą lub nie chcą kupić własnego mieszkania, a pragną zamieszkać w nowym mieszkaniu, gdzie czynsz nie jest tak wysoki, jak na wolnym rynku najmu. Mają one jednak jedną barierę, którą jest wymóg wkładu własnego w wysokości od 10% do 30% wartości odtworzeniowej mieszkania (do 2015 roku było to 30%). Po wpłacie następuje tzw. cesja partycypacji. Następnie najemca otrzymuje klucze do mieszkania i może z niego korzystać zgodnie z regulaminem obowiązującym w danym TBS-ie. Nowy najemca może także wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu. W momencie, gdy najemca chce zrezygnować z wynajmowania mieszkania, wkład jest w całości zwracany, a TBS ma rok na zwrot całej kwoty. Wynajem mieszkania z TBS-u ma sporo zalet. Przede wszystkim wysokość wkładu własnego (partycypacja) do TBS-u jest o wiele niższa niż koszty kredytu hipotecznego. Dodatkowo wkład własny do kredytu hipotecznego to minimum 20%. Zaletą jest też niewielka ilość formalności, nieproporcjonalnie mniejsza w stosunku do kredytu hipotecznego w banku. Aby ubiegać się o mieszkanie w ramach budownictwa TBS, potencjalny najemca musi na stałe zamieszkiwać w danej gminie, w której znajduje się mieszkanie TBS. Ponadto najemca nie może przekroczyć pewnego poziomu zarobków oraz nie może posiadać innego mieszkania. Musi także mieć stałe zatrudnienie na terenie gminy, w której znajdują się mieszkania TBS. Mieszkanie w TB-ach można wynajmować przez lata, a najemca ma pełen komfort wynajmu. Nie ma możliwości niespodziewanego zerwania umowy przez właściciela nieruchomości. Mieszkanie w tego typu budownictwie jest już wyposażone i wykończone- posiada wyposażoną łazienkę, kuchnię, szafy w zabudowie, wykończone podłogi i ściany. W przypadku nowych inwestycji przyszły lokator może nawet wybrać jeden z wariantów wyglądu wnętrza przyszłego mieszkania. Wysokość czynszu jest różna w różnych miastach. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego podaje, że średni czynsz w Polsce waha się od 10 do 11 złotych za metr kwadratowy. Dużym minusem jest często ich peryferyjne położenie. Gminy w celu minimalizacji kosztów lokują inwestycję na źle skomunikowanych i pozbawionych infrastruktury obrzeżach miast.

Szczegóły wynajmu i progów finansowych określa „Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, rozdział 4, art. 30”. Na podstawie ustawy Towarzystwo Budownictwa Społecznego może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli: „dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

- a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.”

W ustawie nie ma nic o minimalnych dochodach, jednak niektóre TBS-y chcąc zwrócić uwagę przyszłych najemców na wyższe opłaty czynszowe w porównaniu do lokali komunalnych, wymagają, by np. zarobki rodziny nie były niższe niż 50 procent tych górnych. Aby urzeczywistnić te wytyczne należy przywołać tabelę opracowaną na rok 2020 dla województwa Śląskiego. Dochód maksymalny został obliczony na podstawie Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 21 listopada 2019 roku w sprawie przeciętnego

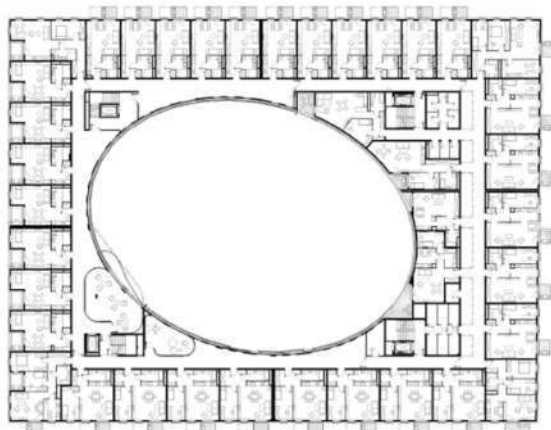
miesięcznego wynagrodzenia brutto w 2018 roku dla województwa Śląskiego²¹. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w Województwie Śląskim wynosiło 4586,55 złotych brutto, dla porównania w Województwie Mazowieckim (najwyższy wskaźnik) było to 5601,44 złotych brutto, natomiast w Województwie Warmińsko-Mazurskim (najniższy wskaźnik) było to 3855,79 złotych brutto.

Tabela 8: Wysokość średnich miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym (obliczenia te obowiązywały do końca 2020 roku)

Ilość osób w gospodarstwie domowym	Dochód/mies. (zł) MIN	Dochód/mies.(zł) MAX
1	4.056,00	7.155,02
2	6.084,00	10.732,53
3	7.436,00	13.117,53
4	8.788,00	15.502,54
5	10.140,00	17.887,55
6	11.442,00	20.272,55

Źródło: Opracowanie własne na podstawie progów dochodowych, Progi dochodowe dla osób ubiegających się o mieszkanie z TBS

Grafika 1: Przykład budynku zrealizowanego w formule TBS na Osiedlu Nowe Żerniki we Wrocławiu (obiekt został zaprojektowany przez wrocławskie biuro architektoniczne MAJOR ARCHITEKCI)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://majorarchitekci.pl/portfolio/tbs/> [dostęp 27.01.2021]

2.2.3 Tbs Motława na Dolnym Mieście w Gdańsku - zabudowa śródmiejska typu TBS-ów.

TBS Motława we współpracy z gminą, przy wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego, przystąpiła do programu budowy tanich mieszkań komunalnych w rewitalizowanej dzielnicy Gdańska. Uzupełnienie tkanki miejskiej oraz zasiedlenie nowymi mieszkańcami tej części Gdańska było ważnym punktem działań rewitalizacyjnych. Całą inwestycję podzielono na etapy, sukcesywnie uzupełniając pierzeję ulic wokół

²¹<https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-wysokosci-przecietnego-miesiecznego-wynagrodzenia-brutto-w-gospodarce-narodowej-w-województwach-w-2018-roku,295,5.html> [dostęp 27.01.2021]

kwartału zabudowy. Pod całym założeniem zaprojektowany został parking podziemny. Z uwagi na śródmiejski charakter dzielnicy, niemożliwym było sprostanie karcie parkingowej na terenie przeznaczonym do zabudowy. Poza budowę nowych budynków TBS Motława prowadzi również zabiegi renowacyjne kamienic Dolnego Miasta.

Za projekt budynków wzdłuż ulicy Kieturakisa odpowiedzialna jest pracownia MESO Architekci z Gdańska. Architekci zaprojektowali elewacje z cegły klinkierowej nawiązującą do istniejącej zabudowy tej części miasta. Od strony dziedzińca elewacje pokrywa biały tynk, a dla mieszkańców przewidziano zielone patio pozbawione ruchu kołowego oraz słoneczne balkony.

3.3 Program Mieszkanie plus

W okresie kilkunastu poprzednich lat funkcjonowały następujące programy w ramach polityki mieszkaniowej:

- a) Rodzina na Swoim, wsparcie w formie dopłaty do spłacanych w pierwszych 10 latach odsetek od kredytu hipotecznego,
- b) Mieszkanie dla Młodych, dopłata do wkładu własnego,
- c) Fundusz Mieszkań na Wynajem oferujący mieszkania po rynkowych stawkach najmu.

W ramach Programu Mieszkanie dla Młodych opłatami do wkładu własnego objętych zostało 61455 wnioskujących kredytobiorców. W okresie 4-letniego funkcjonowania tego programu budżet państwa został obciążony łącznie kwotą 1,5 mld zł. W tym czasie deweloperzy zrewidowali swoje oferty oddawanych do użytku nowych mieszkań i dostosowali je cenowo i metrażowo do ustalonych przez ustawodawcę limitów programu. Funkcjonujące w innych krajach programy typu Mieszkanie Plus wspomagają rozwój społecznego budownictwa czynszowego głównie poprzez instrumenty nisko oprocentowanych kredytów. W większości krajów Zachodniej Europy globalny kryzys finansowy z 2008 roku wymusił ograniczenie stosowania pomocy publicznej w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego²².

Z programu Mieszkanie dla Młodych skorzystały głównie osoby młode, posiadające stałe zatrudnienie, zdolność kredytową i oszczędności²³. Głównymi beneficjentami tych wcześniej prowadzonych programów polityki mieszkaniowej okazali się deweloperzy oraz banki udzielające długoterminowych kredytów hipotecznych, a nie obywatele, którzy te mieszkania na kredyt nabywali²⁴. Wymienione powyżej, stosowane w ostatnich latach programy wsparcia kredytobiorców okazały się głównie instrumentami powstrzymującymi spadki cen mieszkań, mimo rosnącej podaży. Zgodnie ze strategiczno-programowymi założeniami Narodowego Programu Mieszkaniowego program Mieszkanie Plus ma zapełnić lukę czynszową (o której szerzej w rozdziale *Czym jest mieszkanie dostępne*) szacowaną obecnie na około 1 milion mieszkań. Docelowo w perspektywie do 2030 roku luka ta ma być wypełniona mieszkaniami wybudowanymi

²² PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2020]

²³ Kwiatek K. (2017). Mieszkanie Plus. Informator. Serwis informacyjny. Mieszkanie+, witryna internetowa "Narodowy Program", 23.10.2017, za: Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce s.297 [dostęp 27.01.2021]

²⁴ Suskiewicz K. (2016). *Mieszkanie Plus to nie rozwój najmu, ale wsparcie własności*, wi-tryna internetowa „Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego”, <http://cakj.pl/2016/06/03/mieszkanie-plus-to-nie-rozwoj-najmu-ale-wsparcie-wlasnosci> (dostęp: 3.09.2017). za Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. dostęp z: <https://www.researchgate.net/publication/326663437> [dostęp 27.01.2021]

w ramach programu Mieszkanie Plus na zasadach komercyjnych, tj. bez udziału pieniędzy podatników²⁵. To właśnie możliwość wykupienia mieszkania odróżnia mieszkania z Programu Mieszkanie Plus od TBS-ów.

W związku z kwestią komercyjności i koniunkturalności kluczowych założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego główną różnicą mieszkań oferowanych w ramach programu Mieszkanie Plus względem mieszkań komunalnych i socjalnych jest kwestia komercyjności czynszu. Wysokość tego czynszu będzie ustalana odpowiednio względem średnich cen wynajmu mieszkań oferowanych na rynku w pełni komercyjnie na obszarze danej gminy. Jednak nie będzie to poziom średniego czynszu na rynku mieszkaniowym danej gminy, tylko znacznie niższy, a więc będzie to poziom czynszu dostosowany do możliwości rodzin osiągających niewysokie dochody. W ten sposób program docelowo komercyjny również w kwestii finansowania kolejnych osiedli mieszkalnych przewidzianych do wybudowania w kolejnych latach, będzie spełniał zasadnicze funkcje społeczne, tj. zwiększenia dostępności mieszkań.²⁶ W związku z tak przyjętą formułą w mieszkaniach budowanych w ramach programu Mieszkanie Plus obowiązywał będzie czynsz komercyjny, który zapewni zysk inwestorom.

Według Anny Korneckiej część rynekowa Mieszkania Plus to program budowy mieszkań na zasadach rynkowych, mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności, adresowany do osób posiadających zdolność czynszową. Ta część programu realizowana jest przez PFR Nieruchomości. Z kolei część społeczna to zintegrowany program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, który obejmuje program wsparcia inwestorów budujących mieszkania na wynajem lub mieszkania spółdzielcze lokatorskie dla osób o średnich dochodach, program wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu dla osób o niższych dochodach oraz program wsparcia samorządów lokalnych i organizacji pożytku publicznego w zakresie budownictwa komunalnego i wspomaganego dla osób o najniższych dochodach.²⁷

Opracowanie i uruchomienie programu Mieszkanie Plus²⁸ zostało poprzedzone analizami analogicznych programów funkcjonujących w niektórych innych krajach Europy Zachodniej. W związku z tym przy opracowywaniu kluczowych założeń strategiczno-programowych tego instrumentu polityki mieszkaniowej w Polsce korzystano z już sprawdzonych i prowadzonych od lat rozwiązań w innych krajach Unii Europejskiej²⁹. W kontekście całej UE Polska była jednym z nielicznych krajów, w których do tej pory nie prowadzony był tego typu program. Spośród krajów Unii Europejskiej najbardziej rozwinięte systemy tanich mieszkań czynszowych funkcjonują w takich krajach jak Holandia, Austria, Dania, Szwecja, Wielka Brytania i Francja. Jednak nie są to w pełni analogiczne systemy wobec rozwijanego w Polsce programu Mieszkanie Plus. Różnice występują w zakresie zastosowanych w poszczególnych krajach instrumentów, poprzez które realizowana jest pomoc publiczna, ponieważ są to przede wszystkim:

- a) włączenie nieruchomości Skarbu Państwa do zasobów gruntowych lokalizacji procesu budowy nowych mieszkań w systemie wynajmu na nie komercyjnych zasadach,

²⁵ dr Dariusz Prokopowicz, dr Mirosław Matosek *“Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce”* dostęp z: <https://www.researchgate.net/publication/326663437> [dostęp 27.01.2021]

²⁶ tamże s.301

²⁷ <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/program-mieszkanie-plus-ile-jest-mieszkan-wybudowanych-a-ile-w-budowie-na-koniec-2020-roku-4944673> [dostęp 27.01.2021]

²⁸ Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, s. 7. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]

²⁹ S. Gwoździewicz, D. Prokopowicz, Globalization and the process of the system and normative adaptation of the financial system in Poland to the European Union standards (w:) Globalization, the State and the Individual, “International Scientific Journal”, Free University of Varna “Chernorizets Hrabar”, Chayka, Varna, Bułgaria 9007, Varna 2016, nr 1(9) 2016, s. 65. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]

b) wsparcie finansowania budowy nowych mieszkań ze środków publicznych zgromadzonych w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym i udzielanych na podstawie tych środków przez Bank Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości linii kredytowych, z których korzystają budujący mieszkania na zasadach rynkowych deweloperzy,

c) ilościowym wzroście liczby rokrocznie oddawanych do użytku mieszkań w wyniku czego wzrastać będzie dostępność mieszkań także dla obywateli mniej zamożnej klasy średniej, następować będzie aktywizacja wzrostu gospodarczego i działać będzie presja na obniżanie rynkowych cen wynajmu i zakupu mieszkań.³⁰

W związku z powyższym rząd Zjednoczonej Prawicy w I połowie 2016 roku opracował kluczowe założenia tego programu, natomiast Program Mieszkanie Plus został oficjalnie zainaugurowany 12 października 2016 roku jako jeden z filarów Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju. Kluczowym celem programu Mieszkanie Plus jest wybudowanie i tym samym zapewnienie lokum mieszkalnego dla młodych rodzin charakteryzujących się formułą składu osobowego określanego jako przynajmniej 2+1. Mieszkania w ramach tego programu budowane są w formule średniego metrażu tj. o powierzchni 45-75 metrów kwadratowych.

Pierwszym miastem gdzie ruszyła budowa, była Biała Podlaska (dokładnie 22.12.2016). W ramach programu powstaną 3 bloki ze 186 mieszkaniami, które wybudowane zostaną przez trzy regionalnie działające firmy budowlane³¹. Kolejne inwestycje miały ruszyć zaraz po niej. Premier Mateusz Morawiecki obiecywał, że w 2019 roku w ramach programu Mieszkanie plus w budowie będzie 100 tysięcy mieszkań.

- *W 2019 roku to jest moje zobowiązanie, które też przed państwem tutaj niejako składam, w budowie będzie 100 tysięcy mieszkań* – mówił premier Mateusz Morawiecki w kwietniu 2018 roku.

- *Rozliczycie mnie państwo, popatrzcie na dzisiejszą datę i za rok w kwietniu zobaczymy, czy chociaż 40, 50, 60 tysięcy mieszkań z tego programu Mieszkanie plus zostanie wybudowanych* – dodał szef rządu kilka dni później.

Rzeczywistość daleko odbiega jednak od tych zapowiedzi. Na koniec 2020 roku wybudowanych oraz w budowie było w sumie 26 182 mieszkania- podała wiceminister rozwoju, pracy i technologii Anna Kornecka podczas wtorkowego posiedzenia komisji sejmowych.³² Program Mieszkanie plus składa się z części rynkowej i części społecznej- „W sumie liczba mieszkań wybudowanych i mieszkań w budowie to 26 182 mieszkania, w tym w części rynkowej 3 224 mieszkania, a w części społecznej 22 958 mieszkań” powiedziała, wskazując, że dane te odnoszą się do stanu na koniec 2020 roku. Jak podała Anna Kornecka podpisano z samorządami 51 porozumień o współpracy w celu utworzenia spółek celowych lub towarzystw budownictwa społecznego do budowy mieszkań. Wśród ukończonych osiedli w ramach tego programu opisane zostały przez autora 3.

³⁰ Narodowy Program Mieszkaniowy, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r., wrzesień 2016, s. 29. [dostęp 27.01.2021]

³¹ Mieszkanie Plus: Pierwsze lokale w 2018. Warunki normalnego życia (w:) „Tygodnik Podlaski”, 30 grudnia 2016 – 5 stycznia 2017, nr 52 (274), s. 1, 3. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]

³² <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/program-mieszkanie-plus-ile-jest-mieszkan-wybudowanych-a-ile-w-budowie-na-koniec-2020-roku-4944673> [dostęp 27.01.2021]

2.2.3 "Nowy Nikiszowiec" w Katowicach

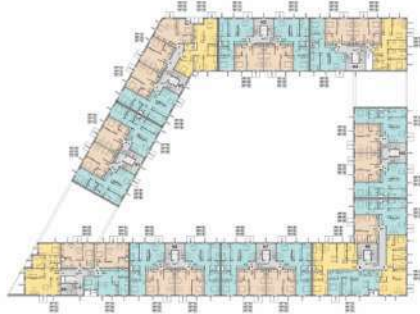
Grafika 2: Szwarcplan pokazujący lokalizację Nowego i Starego Nikiszowca



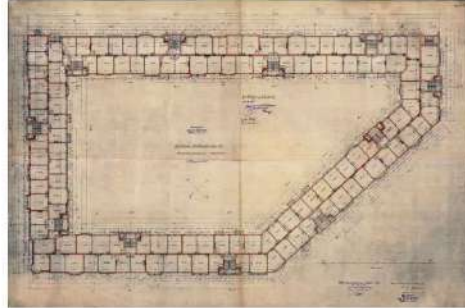
Źródło: Opracowanie własne

Jedną z inwestycji będących na wykończeniu jest "Nowy Nikiszowiec" w Katowicach projektu 22ARCHITEKCI sp. z o.o. z Warszawy. Firma ta w 2017 roku wygrała konkurs organizowany przez PFR Nieruchomości (dawniej BGK Nieruchomości), czyli spółkę państwową odpowiedzialną za realizację Programu. Propozycja architektów z Warszawy, zaangażowanych w problematykę mieszkalnictwa już wcześniej (udział w tworzeniu strategii Warszawa2030), zakłada nawiązanie kolorystyczne (cegłany kolor elewacji) i urbanistycznie (powstanie 3 kwartałów zabudowy) do charakterystycznej zabudowy katowickiego Nikiszowca. Architekci zaprojektowali 513 mieszkań od 36 do 95 m², a także ponad 1000 m² powierzchni handlowo-usługowej. Każdy z trzech budynków ma własne wewnętrzne patio, stanowiące część pieszą całego założenia. Parkingi znajdują się na poziomie „0”. Osiedle architekturą, kolorem i rytmicznym podziałem elewacji nawiązuje do założenia robotniczej kolonii Nikiszowiec, znajdującej się w pobliżu. Obok całego założenia znajduje się ogólnodostępny parking samochodowy. Kontrowersją wokół budowy tego osiedla jest jego położenie. Teren ten pierwotnie znajdował się w lesie tworzącym krąg zieleni dookoła Katowic. Miasto zaplanowało jednak w tym miejscu (poza nowym Nikiszowcem) budowę parku nowych technologii oraz dwupasmową arterie obsługującą tę część miasta w przyszłości.

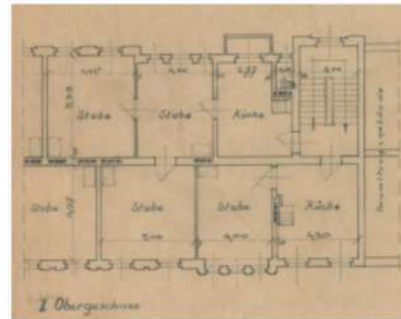
Grafika 3: Porównanie zwycięskiego i realizowanego projekt Nowego Nikiszowca z istniejącym



planeta typowa / typical floor plan



typowa bryła w mieszkaniu / typical apartment section



Źródło: Opracowanie własne: <http://www.22architekci.pl/projekty/nowy-nikiszowiec>, <https://dziennikzachodni.atavist.com/nanikiszu>
[dostęp 27.01.2021]

2.2.3 Osiedle „mieszkanie plus” w Gdyni- Kaczych Bukach

Grafika 3: Szwarcplan osiedla wraz z otoczeniem



Źródło: Opracowanie własne

Osiedle powstało w podmiejskiej części Gdyni- na Kaczych Bukach. Przedmiejskie położenie osiedla powoduje zwiększoną potrzebę posiadania samochodu przez mieszkańców. Czas dojazdu do centrum miasta około godziny 15 komunikacją miejską wynosi około jedną godzinę. Komunikacją indywidualną (samochodem) o tej samej godzinie jest to około 24 minuty, a w godzinach szczytu do 45 min. Znacząca różnica czasu dojazdu, brak rozwiniętej sieci transportu miejskiego powoduje położenie akcentu wśród mieszkańców na komunikację indywidualną. Chęć ograniczenia kosztów inwestycji i budowy parkingu podziemnego spowodowała, iż sercem założenia osiedla jest plac parkingowy. Taki stan rzeczy źle wpływa na relacje sąsiedzkie, na terenach wiejskich powstają wyspy ciepła spowodowane dużymi połaciami betonu pozbawionymi cienia. Zdecydowaną większość, bo aż 83% stanowią mieszkania 2- i 3-pokojowe. Jest też 7 kawalerek oraz 19 mieszkań M4 i 4 mieszkania M5. Wszystkie mieszkania są wyposażone w balkony.

Grafika 5: Szwarcplan osiedla wraz z otoczeniem



Źródło: Opracowanie własne

Osiedle powstanie przy ul. Okólnej, w niewielkiej odległości od parku miejskiego. Czas dojazdu komunikacją indywidualną to 8 minut, komunikacją zbiorową czas ten wynosi tyle samo co pieszo czyli około 40 minut. W promieniu 600 metrów od osiedla znajduje się pełna infrastruktura: przedszkole, szkoła, sklepy, centrum kultury, przychodnia lekarska oraz przystanki komunikacji miejskiej. W skład osiedla wchodzi osiem 4-kondygnacyjnych budynków, w których łącznie znajdzie się 320 mieszkań. Budynki posiadają zbudowane parkingi na parterze. Ruch kołowy został poprowadzony na zewnątrz całego założenia, co pozwoliło na stworzenie kameralnej, pieszej przestrzeni półpublicznej pomiędzy blokami.

Osiedle zostało zaprojektowane i powstało w technologii prefabrykowanych elementów. Technologia ta pozwoliła obniżyć koszty budowy oraz straty materiału na budowie, czyniąc budowę bardziej ekologiczną.

3.4 Mikromieszkania

Według obowiązujących Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozdział 7: Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych, § 94. [Metraż pokoju i kuchni]):

mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m².

Przepis ten jednak zaczęto obchodzić poprzez budowanie prywatnych akademików. Pierwszy obiekt tego typu powstał we Wrocławiu o nazwie "Starter". Obecnie w każdym dużym mieście w Polsce powstają takie obiekty. Dla najemców oferują mikromieszkania na wynajem długoterminowy. Formalnie nie jest to mieszkanie, a budynek zamieszkania zbiorowego- należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi³³. Inwestycja w ten typ wynajmu obarczona jest również niższym podatkiem VAT niż ma to miejsce przy zakupie tradycyjnej nieruchomości. Prywatne akademiki to tak naprawdę colivingi, aniżeli akademiki rozumiane w tradycyjnym tego słowa znaczeniu. Zamieszkiwać mogą je nie tylko studenci, ale również młodzi ludzie dopiero zaczynający swoją przygodę na rynku pracy. Przemysław Chimczak, który w Polsce uruchomił dyskusje o colivingach, stwierdza, że „Mieszkania adresowane do Generacji Y mają dużą szansę być narzędziem w walce o talenty. Nie staną się prawdopodobnie kolejnym dominującym modelem mieszkaniowym, ale mogą zapełnić istniejącą lukę w ofercie mieszkaniowej skierowanej do osób wchodzących dopiero na rynek mieszkaniowy”³⁴. W raporcie przygotowanym dla warszawskiego ratusza w 2017 roku stwierdza, że colivingi to również atrakcyjne rozwiązanie zarówno dla samorządu, jak i podmiotów prywatnych. Dla miasta jest to okazja na rewitalizację istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz akupunkturowe działanie na osiedlach, które najbardziej tego potrzebują. Colivingi są tutaj traktowane jako ten element polityki mieszkaniowej, w którym szczególnie silnie stykają się kwestie rozwoju gospodarczego oraz stylów życia. Takie colivingi to usługi i można je budować w miejscach, gdzie w planach miejscowych nieprzewidziana jest zabudowa mieszkaniowa. W Polsce jak na razie tego typu budownictwo jest tylko komercyjne i stosunkowo drogie w najmie. Dla przykładu podane zostały ceny nowo wybudowanego obiektu w Gdańsku, na skrzyżowaniu ulicy Kołobrzeskiej i Rzeczpospolitej projektu 22ARCHITEKCI sp. z o.o. o nazwie Student Depot Gdańsk. Ceny różnią się w zależności od wielkości i typu wynajmowanych pomieszczeń.

³³ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY 1 z dnia 12 kwietnia 2002 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07 Wersja obowiązująca od 25 grudnia 2020 r.Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.)

³⁴ Chimczak P, Coliving mieszkania adresowane do generacji y jako sposób na przyciąganie talentów, s.87 za Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 143 (2020)

Tabela 9: Oferta wynajmu w Colivingu Student Depot Gdańsk

NAZWA	OPŁATA	METRAŻ	WYPOSAŻENIE
JEDNOOSOBOWE STUDIO - NATURE	1485 zł / miesiąc	15 m2	Aneks kuchenny Lodówka 1 łóżko Prywatna łazienka Biuurko
STUDIO DLA DWÓCH OSÓB – TWIN	2000 zł / miesiąc 1000 zł / miesiąc / osobę	22 m2	Dwa łóżka Prywatna łazienka dla 2 osób Aneks kuchenny dla 2 osób Lodówka 2 biurka
STUDIO PREMIUM	1890 zł / miesiąc	23 m2	Aneks kuchenny Lodówka Podwójne łóżko Prywatna łazienka dla 1 osoby Rozkładana sofa Podwójne biurko
STUDIO DLA PARY – DOUBLE	1875 zł / miesiąc	22 m2	Podwójne łóżko Prywatna łazienka dla 2 osób Aneks kuchenny dla 2 osób Lodówka Podwójne biurko
POKÓJ 1-OSOBOWY W APARTAMENCIE DWUPOKOJOWYM	1190 zł/mc	9 m2	Łóżko dla 1 osoby Łazienka dla 2 osób Aneks kuchenny dla 2 osób Lodówka

Zródło: opracowanie własne na podstawie <https://studentdepot.pl/pl/akademik-gdansk> [dostęp 27.01.2021]

Z powyższej tabelki wynika jednak, że wynajem w takich miejscach jak na razie jest alternatywą dla atrakcyjnie położonych kawalerek w centrach miast, gdzie wynajem jest drogi. Na chwilę obecną nie można nazwać tego mieszkaniem dostępnym dla szerszego grona odbiorców. Jest to natomiast ciekawa alternatywa dla wielu młodych osób.

Pomysł obniżania minimalnych kryteriów metrażowych, aby uczynić mieszkania bardziej dostępnymi, dotyczy nie tylko Nowego Jorku. Podobnie jest w Wiedniu, gdzie nowy segment dostępnego mieszkalnictwa nazwano SMART. Nowy typ mieszkań powstaje w projektach, za które odpowiada Wohnfonds_Wien, czyli organizacja non profit, koordynująca działania pomiędzy właścicielami nieruchomości oraz miejskimi jednostkami (zwłaszcza tymi odpowiedzialnymi za finansowanie projektów mieszkaniowych). W projektach prowadzonych przez Wohnfonds_Wien jedna trzecia mieszkań, które powstają, to właśnie mieszkania typu SMART³⁵. Są one bardziej kompaktowe niż pozostałe i mają regulowane czynsze (maksymalna cena za metr kwadratowy najmu to 7,50 euro). Obniżone metraże to jednak niekoniecznie mikroapartamenty, chociaż mają wyznaczone maksymalne metraże. Kawalerka nie może być większa niż 40 m², mieszkanie dwupokojowe- 55 m², trzypokojowe- 70 m², czteropokojowe- 85 m², a pięciopokojowe- 100 m². Jednocześnie Wiedeń poważnie traktuje definicję przeludnienia Eurostatu (o

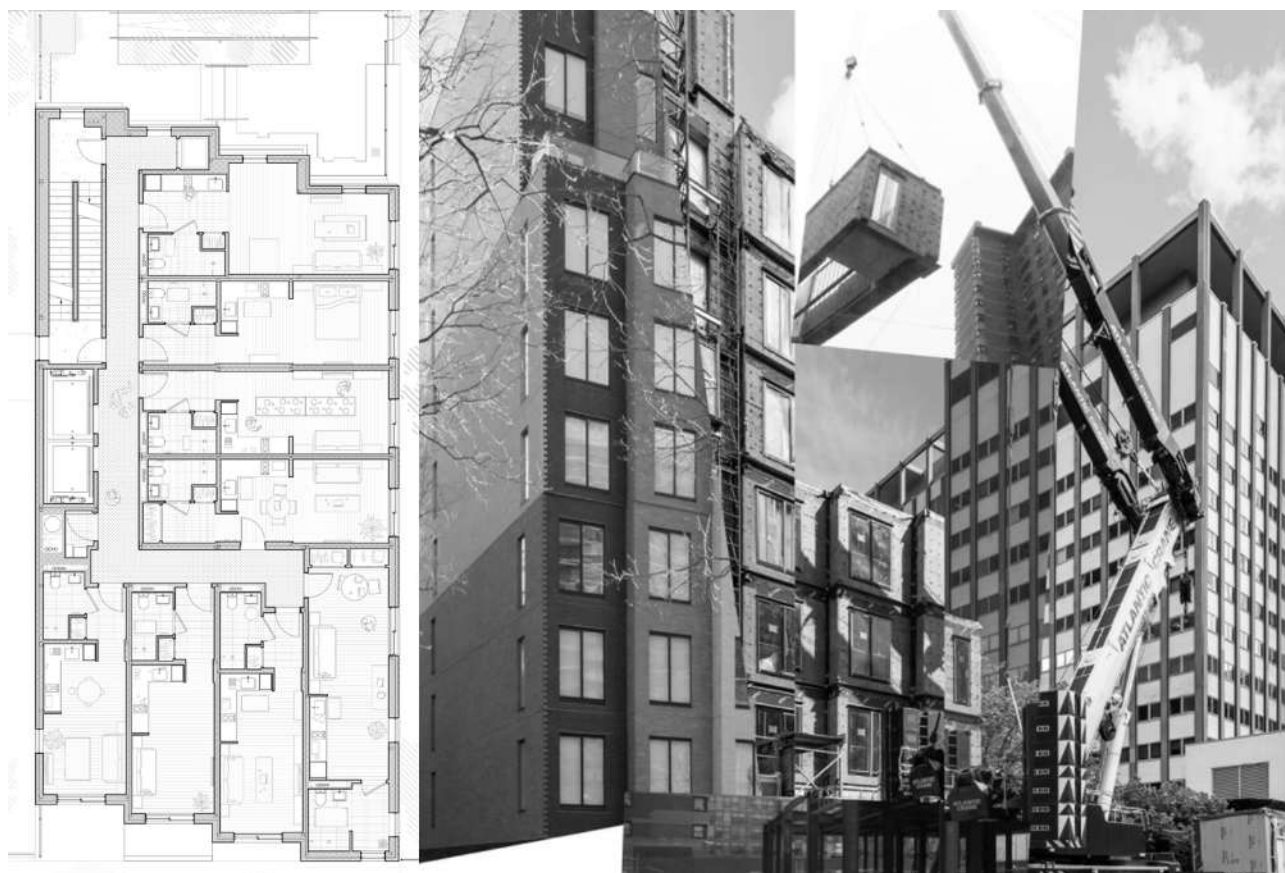
³⁵ Housing in Vienna..., dz.cyt, s.16 za Erbel, J. *Poza własności - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 206 (2020)

której więcej w rozdziale „2.1 Sytuacja mieszkaniowa w Polsce i Europie”). Odgórne ograniczanie metrażu to coś nowego w mieszkalnictwie w miastach, które szczycą się najlepszą polityką mieszkaniową, ale powoli i tam staje się to koniecznością ze względów cenowych, przestrzennych i ekologicznych. Normatyw maksymalnej powierzchni na osobę wprowadził Zurych w projekcie dostępnego cenowo osiedla Hunziker Areal, gdzie na osobę nie może przypadać więcej niż 35 metrów kwadratowych.³⁶ Sytuacja w Polsce jest natomiast zgoła odwrotna i to, co zostało opisane jako ograniczenie przestrzeni na Zachodzie Europy, z perspektywy polskiego rynku nieruchomości byłoby podniesieniem standardów.

Agata Twardoch pisząc o perspektywach rozwoju budownictwa mieszkaniowego, stwierdza: „Koncepcja, żeby rozwiązać problemy za pomocą zmniejszania metrażu mieszkania, nie jest niczym nowym. Współczesne myślenie o małym, nowoczesnym mieszkaniu miało swój początek w latach 20. XX wieku i od początku towarzyszyło rozwojowi modernizmu”³⁷.

Ciekawym obiektem jest zaprojektowany przez nARCHITECTS Camel Place. Ówczesny burmistrz Nowego Jorku Michael Bloomberg postanowił wprowadzić alternatywę dla mieszkańców miasta, których nie stać na czynsz w centralnych dzielnicach. Część mieszkań znalazły się mieszkania komercyjne oraz takie o obniżonym czynszu. Na uwagę zasługuje modułowość zaproponowanego przez nARCHITECTS rozwiązania. Projekt ten miał posłużyć jako pilotaż w programie budowy taniego budownictwa w mieście.

Grafika 6: Plan piętra w CamelPlace w Nowym Jorku oraz proces budowlany



Źródło: Opracowanie własne na podstawie zdjęć z <https://narchitects.com/work/camel-place/> [dostęp z 27.01.2021]

³⁶ Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 208 (2020)

³⁷ Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 348 (2019)

3.5 Dom dla osób potrzebujących wsparcia, nie tylko finansowego

Dobrym przykładem domu dla osób borykających się z problemami życiowymi, nie tylko w sferze finansowej, jest budynek w gdańskim Matemblewie przy ulicy Dolne Młyny. Poza walorami architektonicznymi i technologicznymi (budynek zaprojektowany przez Pracownię Ecologią powstał w technologii drewnianej) jest przykładem udanego eksperymentu społecznego. Ekodom (wygrał nagrodę PLGBC Green Building Awards w kategorii na najlepszą ekologiczną zabudowę mieszkaniową ekologiczną) to innowacyjny projekt gdańskiego magistratu, który szukał odpowiedzi na pytania: co zrobić, żeby pomóc stanąć na nogi ludziom, którzy potrzebują wsparcia? W efekcie powstał program, którego celem jest stopniowe przywracanie ludzi do samodzielnego funkcjonowania. Kryterium, jakiego użyto do wyboru 25 rodzin (przyszłych mieszkańców domu), było czy są w stanie zapłacić 10 zł/m² czynszu. Miasto Gdańsk i spółki odpowiedzialne za politykę mieszkaniową miasta skupiają się na pomocy osobom w najtrudniejszej sytuacji. Mieszkańców starannie wybrano spośród zgłoszeń, odrzucając osoby po wyrokach karnych i z niebezpieczną przeszłością. Dzięki temu udało się uzyskać „stary ład społeczny” jak określa to Anna Kucharska, animatorka pracująca przy tym projekcie. Stary ład, czyli tradycyjna społeczność, w której mieszkańcy są blisko siebie i dbają o siebie wzajemnie.³⁸ Osoby zakwalifikowane do programu podpisywały umowę na dwa lata, która ma być prolongowana na kolejne lata, aż do podpisania umowy bezterminowej. Czynsz przez ten czas ma wzrosnąć z 6 zł/m² do 10 zł/m². Społeczność sąsiedzka integruje się: „Mieszkańcy dbają nie tylko o swoje mieszkania, ale i o cały budynek oraz jego otoczenie. Wspólnie sadzili kwiaty wiosną i jesienią, dbają o porządek. Przez te dwa lata sporo się tu wydarzyło. Odbły się m.in. dwa wesela (z czego jedno zorganizowano w tutejszej świetlicy). Była też huczna osiemnastka i inne duże imprezy, w tym Dni Sąsiadów czy Metamorfozy dla Kobiet”³⁹. Wygląda na to, że jest to jeden z najlepiej zintegrowanych bloków w Polsce. Działa jak wzorcowa kooperatywa. Również liczba mieszkań nie jest ani za duża, ani za mała. Niecałe pięćdziesiąt osób w dwudziestu pięciu mieszkaniach to właśnie tyle, ile wedle wytycznych Happy Homes powinna liczyć idealna społeczność sąsiedzka.

Należy również uruchomić wolne zasoby mieszkań. W polskich miastach jest niemal 46 tysięcy pustostanów. Zdecydowana większość znajduje się w miastach na prawach powiatu- 37 tysięcy. Najwięcej jest ich w Warszawie i Łodzi. Warszawa ma niemal 9 tysięcy takich lokali, a Łódź prawie 7 tysięcy.

³⁸ Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 233 (2020)

³⁹ Bieganowska, J, *Drugie urodziny wspólnoty na Dolnych Młynach*, <https://media.gdansk.pl/komunikaty/469344/drugie-urodziny-wspolnoty-na-dolnych-mlynach> [dostęp 27.01.2021] za: Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 237(2020)

Tabela 10: Liczba pustostanów i całkowitych zasobów mieszkaniowych w Polsce w 2016 roku na przykładzie wybranych gmin

Okres	Pustostany/Zasoby mieszkaniowe	2016
Polska	Pustostany	49 234
	Zasoby mieszkaniowe	14 272 010
Warszawa	Pustostany	8 931
	Zasoby mieszkaniowe	932 574
Kraków	Pustostany	846
	Zasoby mieszkaniowe	369 203
Wrocław	Pustostany	2 278
	Zasoby mieszkaniowe	311 010
Poznań	Pustostany	578
	Zasoby mieszkaniowe	254 074
Gdańsk	Pustostany	980
	Zasoby mieszkaniowe	216 092

Źródło: opracowanie *Twoje-miasto.pl* dla serwisu *Otodom* na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

źródło: <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-tysiac-pustych-mieszkan-w-polsce,nld,4206387> [dostęp 27.01.21]

Mieszkania dla osób potrzebujących wsparcia można tworzyć w nowopowstałych budynkach stawianych przez spółki miejskie, jak również w tych będących w zasobie prywatnym, spółdzielczym, czy w innym lokalu, którego nie można wynająć bezterminowo jako lokal komunalny (jest to budynek z niewyjaśnioną sytuacją prawną, bądź z różnych względów opuszczony), a istnieje możliwość, by wynająć go na trzy lata. W ten sposób działa poznańskie Miejskie Biuro Najmu, które wynajmuje lokale od prywatnych właścicieli, aby je następnie przeznaczyć na mieszkania dla osób potrzebujących. W ten sposób działa Habitat For Humanity i jego sztandarowy projekt Społeczna Agencja Najmu, w skrócie SAN. SAN-y polegają na tej samej zasadzie, co wiele innowacji społecznych: szukają w mieście wolnych zasobów, które można uruchomić. Widać w tym pewną analogię do mikromieszkań opisywanych przez Przemysława Chimczaka we wcześniejszym rozdziale. W Polsce nie ma podatku od pustostanów, dlatego wielu właścicielom nie opłaca się nimi zajmować i zmieniać tego stanu rzeczy.

3.6 Działania oddolne- oddolne budownictwo mieszkaniowe

Poza działaniami rynku komercyjnego i budową mieszkań przez miasta, należy również zwrócić uwagę na trzeci sektor- oddolne budownictwo mieszkaniowe, zwane również partycypacyjnym. Jest to forma pozyskiwania mieszkań, w której podstawowymi zasadami są: idea non-profit, partycypacyjny i wspólnotowy charakter przedsięwzięcia (od samego początku procesu projektowego co najmniej do momentu zamieszkania) oraz zazwyczaj inicjacja grupy przez przyszłych lokatorów. Taki typ budownictwa może być realizowany w ramach udziału w grupie budowlanej, małej spółdzielni mieszkaniowej, kooperatywie, bądź cohousingu. Różnice w tych modelach oddolnego budownictwa przedstawia tabelka poniżej.

Tabela 10: Trzy główne modele oddolnego budownictwa mieszkaniowego- podsumowanie

	grupa budowlana	cohousing	kooperatywa/ mała spółdzielnia mieszkaniowa
Główny cel organizacji grupy	pozyskanie jednostki mieszkalnej	pozyskanie jednostki mieszkalnej zbudowanie silnej więzi sąsiedzkiej często: dodatkowe cele związane ze wspólnym światopoglądem	pozyskanie jednostki mieszkalnej Wspólne zarządzanie nieruchomością
Sposób organizacji	Umowa ogólna	Umowa ogólna/ Spółdzielnia	Umowa Spółdzielcza
podstawa prawna	Umowa oparta na prawie o spółkach cywilnych/ umowa cywilno prawna	Umowa oparta na prawie o spółkach cywilnych/ umowa cywilno prawna/ umowa oparta na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i na prawie spółdzielczym	umowa oparta na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i na prawie spółdzielczym
Dokument regulujący	umowa	umowa/ statut spółdzielni	statut spółdzielni
Lider	Wyznaczony lider	Niehierarchiczna struktura oraz zewnętrzny lub wewnętrzny facilitator	Prezes/ rada nadzorcza/ walne zgromadzenie
Włączenie członków w proces projektowy	Zazwyczaj	Obligatoryjne/ ściśle	Zazwyczaj
Sposób podejmowania decyzji	Kompromis (większością głosów)	konsensus (głęboka demokracja)	Kompromis (większością głosów), czasem tylko przez radę nadzorczą
Własność jednostki mieszkalnej po ukończeniu procesu	Lokatorów (mieszkania własnościowe)	Lokatorów lub grupy (mieszkania własnościowe lub lokatorskie)	kooperatywy (mieszkania spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe)
Pomieszczenia wspólne	czasem	obligatoryjne	zazwyczaj
Forma prawna wspólnoty	Wspólnota mieszkaniowa	Wspólnota mieszkaniowa/ spółdzielnia mieszkaniowa	spółdzielnia mieszkaniowa
Lokalizacja	dowolna: wiejska, podmiejska, miejska		
Forma urbanistyczna	dowolna: grupy zabudowy, działki miejskie, luki w zabudowie, brownfields		
Forma architektoniczna	Dowolna: domy jednorodzinne, budynki wielorodzinne, uzupełnienia zabudowy, nadbudowy/ rozbudowy, adaptacje obiektów		

Wielkość zespołu	dowolna, zazwyczaj 10-20 mieszkań	dowolna, zazwyczaj 10-20 mieszkań	minimalna liczba członków potrzebnych do założenia spółdzielni : 10 (5 dla spółdzielni socjalnej); zazwyczaj 10-20 mieszkań
Możliwość zbycia jednostki mieszkalnej	tak/ grupa może zastrzec możliwość pierwokupu lub akceptacji nabywcy	Możliwa, ale niepożądana/ grupa może zastrzec możliwość pierwokupu lub akceptacji nabywcy	Zbycie udziałów w spółdzielni/ wycofanie wkładu własnego
Możliwość do zaadaptowania do warunków polskich	tak		
inne			zgodnie z rozporządzeniem art. 15a, pkt 2.2 jest szansa uzyskania preferencyjnego kredytowania od BGK, pod warunkiem zawarcia umowy z gminą

Źródło: Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 209 (2019)

3.7 Przykłady niedeweloperskich osiedli z zagranicy

3.7.1. Baugruppe gbr, Oderberger Str. 56 w Berlinie- śródmiejska lokalizacja

Grafika 7: Szwarcplan budynku wraz z otoczeniem oraz szkic elewacji frontowej



Źródło: Opracowanie własne

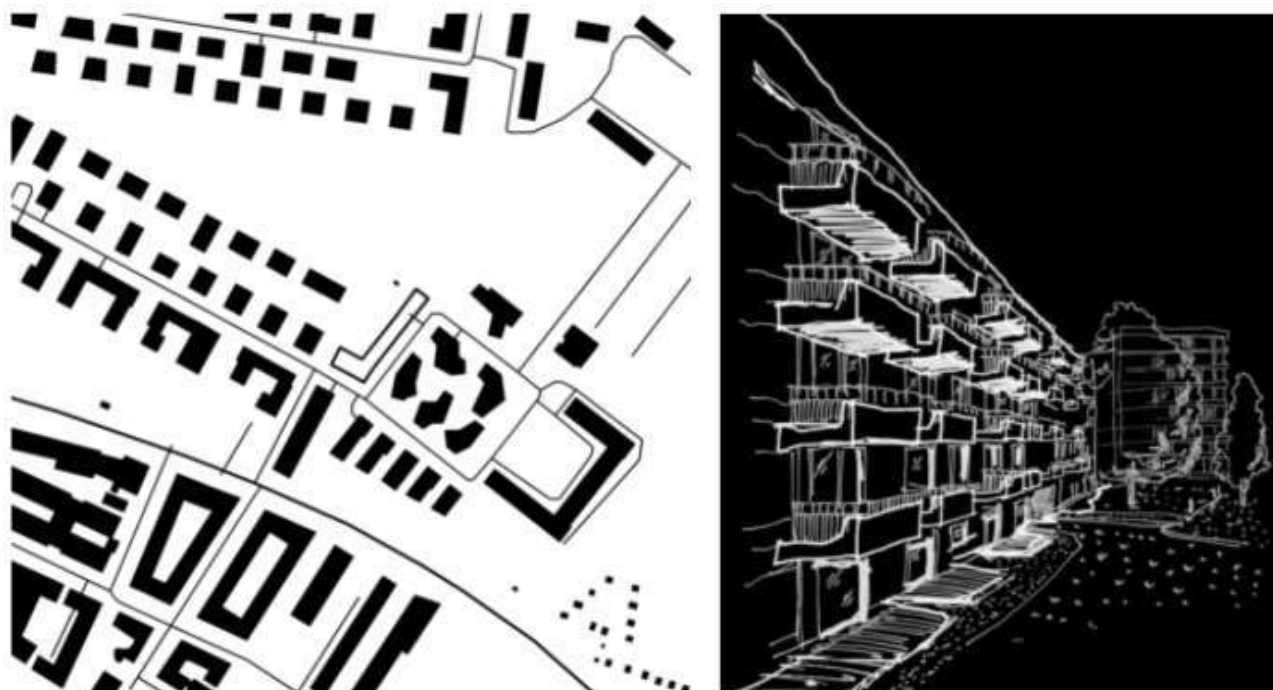
Budynek znajduje się w modnej berlińskiej dzielnicy Prenzlauer Berg. Dzielnica ta, znajdująca się wcześniej we wschodniej części Berlina, po upadku muru stała się śródmiejską dzielnicą miasta. Na niewielkiej, mającej zaledwie 315 metrów kwadratowych powierzchni powstał 7-kondygnacyjny budynek, którego budowę w 50% opłacił inwestor, a w połowie grupa budowlana. Parter i pierwsze piętro inwestor, a mieszkania wyżej grupa. W budynku znajduje się 5 mieszkań o powierzchni od 76 do 128 m², część z nich można połączyć z mniejszymi o metrażu od 27 do 45 m². Dodatkowo w budynku znajduje się 5 kawalerek (o powierzchni 31- 45 m²), apartament gościnny na wynajem, taras na dachu dla wszystkich, wspólny

coworking, warsztat dla majsterkowiczów oraz gastronomia i sklep w parterze. Pomieszczenia zaprojektowane zostały o różnych wysokościach: od 2,27 m do 5,2 m. Dzięki temu część mieszkań stanowią duplexy.

W budynku nie przewidziano żadnego miejsca parkingowego dla mieszkańców. W najbliższej okolicy inwestycji znajdują się linie kolei miejskiej naziemnej i podziemnej, tramwajowe oraz autobusowe. Budynek został zaprojektowany przez berlińskie biuro architektoniczne BARarchitekten, które uczyniło z niego również i swoją siedzibę. Budowa zakończyła się w 2010 roku.

3.7.2. Wogeno-Link w Monachium- mieszkania dotowane

Grafika 8: Szwarcplan budynku wraz z otoczeniem oraz szkic elewacji od wnętrza kwartału



Źródło: Opracowanie własne

Budynek jest położony w północnej części miasta, w nowopowstającej dzielnicy, na terenie byłej bazy wojskowej. Powstał w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, 60% mieszkań jest dotowanych, a 40% finansowanych ze środków prywatnych. Darmowe i dotowane mieszkania są prawie takie same, 1-6 pokojowe mieszkania, wspólne zakwaterowanie, kłustry. Jedna część przeznaczona jest na mieszkania dla młodych ludzi (praktykantów, studentów, młodych profesjonalistów), druga natomiast dla osób, które założyły już rodziny, a ich potrzeby metrażowe są większe. Wiele mieszkań jest zaprojektowanych w formie kłustra (wspólna część- kuchnia, jadalnia, salon oraz prywatna- sypialnia z łazienką). Rozwinięta sieć komunikacji miejskiej i infrastruktura rowerowa dała szansę na obniżenie współczynnika miejsc parkingowych do liczby mieszkań. W ramach całego założenia zaprojektowano: 3-piętrową przechowalnię dla rowerów, pojazdy do wynajęcia (od rowerów po samochody elektryczne), wspólne bilety okresowe na transport publiczny. To pozwoliło uzyskać tylko 0,5 miejsca parkingowego/mieszkanie. Ponadto z udogodnień dla mieszkańców dostępne są: wspólny dziedziniec, panele fotowoltaiczne na dachu, gastronomia w parterze. Za projekt odpowiada biuro ARCHiTEKTUR:ZWINGEI/DiIG z Monachium, specjalizujące się w architekturze mieszkaniowej. Budowa zakończyła się w 2016 roku.

3.7.3. Osiedle socjalne w Lier, Belgia- zróżnicowana typologia

Grafika 9: Szwarcplan budynku wraz z otoczeniem oraz szkic elewacji frontowej budynku wielorodzinnego



Źródło: Opracowanie własne

Zespół zabudowy socjalnej w miejscowości Lier, leżącej w aglomeracji Antwerpii. Charakterystyczną dla tego miasta jest zabudowa szeregowa, piętrowa, ceglana. Architekci z pracowni META Architectuur bureau stanęli przed zadaniem zaprojektowania taniej, socjalnej zabudowy, która harmonijnie wpisze się w tkankę miasta. Zaprojektowali zespół trzech domów wielorodzinnych z parkingami podziemnymi częściowo zagłębionymi w ziemi oraz zabudowę bliźniaczą szeregową z wyznaczonym miejscem parkingowym przed budynkiem. Elewacja budynków została pokryta cegłą klinkierową, w dwóch kolorach: pomarańczowym i czerwonym, a poziome pasy na elewacji wyznaczają wysokości kondygnacji, subtelnie nawiązując do architektury miasta zdominowanej przez architekturę manierystyczną. Mieszkania zostały podzielone na: 33 mieszkania socjalne na wynajem i 27 mieszkań socjalnych na sprzedaż. Rok budowy: 2019.

3.7.4. Wallisblok w Rotterdamie- rewitalizacja kwartału

Grafika 10: Szwarcplan budynku wraz z otoczeniem oraz szkic elewacji od wnętrza kwartału



Źródło: Opracowanie własne

Grupa budowlana może zostać wykorzystana jako czynnik wspomagający rewitalizację zdegradowanej i opuszczonej dzielnicy. W październiku 2004 roku miasto ogłosiło projekt, zgodnie z którym zamierzało oddać lokale przyszłym mieszkańcom, pod warunkiem że: 1) na remont przeznaczą co najmniej 1000 euro na każdy metr kwadratowy mieszkania, 2) zaangażują się w proces, 3) proces będzie koordynowany przez specjalistów: architekta i menadżera projektu, 4) inwestycja osiągnie ustalone standardy jakości oraz 5) rozpocznie się nie później niż rok po rozpoczęciu procesu, a 6) mieszkańcy będą zamieszkiwali na miejscu co najmniej rok po zakończeniu budowy. Ze swojej strony miasto wyremontowało fundamenty oraz wydało zgodę na całkowitą przebudowę wnętrza zabytkowego kwartału, łącznie z wyburzeniem wewnętrznych fasad. Do procesu wybrano 35 gospodarstw, powołano stowarzyszenie i rozpoczęto proces. W ramach prac warsztatowych z przyszłymi mieszkańcami zaproponowano model reorganizacji kwartału, który zakładał maksymalną liczbę współistniejących rozwiązań: mieszkania, studia, miejsca pracy lub segmenty z dostępem z poziomu ogrodu. Na powierzchni mieszkaniowej wykorzystano także poddasza. Co istotne, koszty wyrównania standardów w całym zespole zostały podzielone w równym stopniu pomiędzy mieszkańców, bez względu na to, w jakim stanie znajduje się przeznaczona dla nich konkretna część budynku. Przed rozpoczęciem prac przyszli mieszkańcy podzielili się na grupy, do których przypisana została odpowiedzialność za poszczególne elementy budowy (ogród, budowa, finanse, organizowanie spotkań sąsiedzkich). Większość mieszkańców pozostała ta sama od samego początku, sąsiedzi są zintegrowani i zadowoleni, dzielą wspólny ogród, w którym hodowane są kury (sic!), warzywa i różne rośliny, wszyscy mają dostęp do tarasu na dachu. W sukcesie inwestycji kluczowe wydają się wsparcie miasta, zaangażowanie mieszkańców, fachowa opieka nad przebiegiem inwestycji. W kwestii bezpieczeństwa ważny okazał się aspekt grupowy – w jednym czasie do obiektu wprowadzili się już zaprzyjaźnieni mieszkańcy, którzy od początku sprawowali kontrolę sąsiedzką, nie czuli się więc zagrożeni, nawet mimo to, że dzielnica miała bardzo złą sławę. Obiekt powstał w 2007 roku.

4. SUBURBANIZACJA W POLSCE - PROBLEM ROZLEWAJĄCYCH SIĘ MIAST

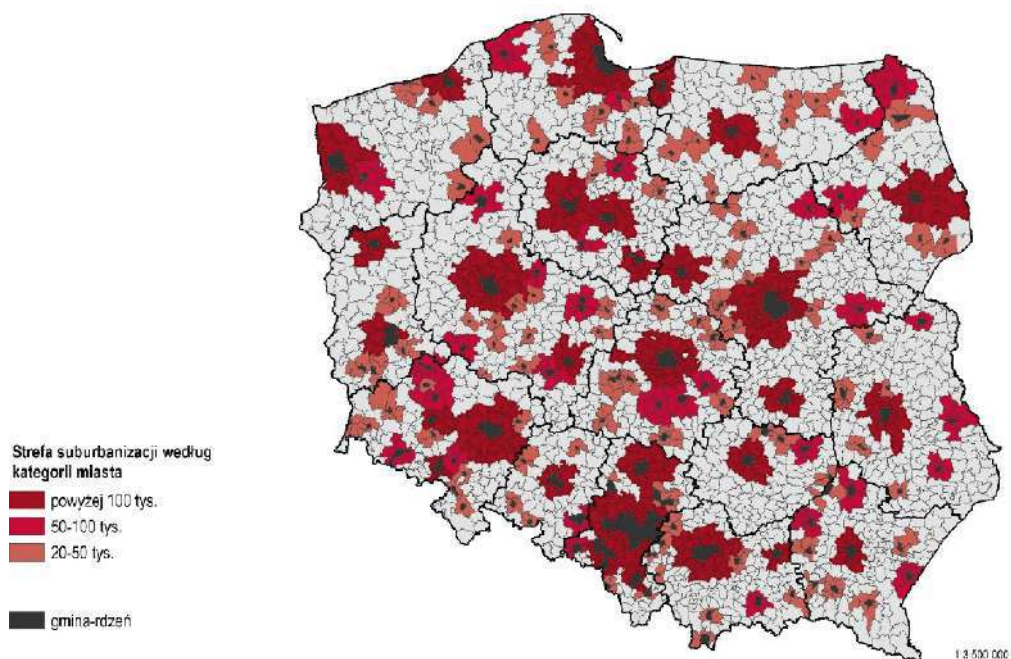
4.1 Skala suburbanizacji w Polsce

Skalę suburbanizacji pokazuje diagram stworzony przez A. Muchę na podstawie danych GUS, a opublikowanym w raporcie roboczym grupy eksperckiej kongresu polityki miejskiej ds. Nowej krajowej polityki miejskiej w listopadzie 2019 roku. Z tego raportu możemy odczytać, iż strefy suburbanizacji demograficznej w Polsce obejmują w sumie 846 gmin o łącznym obszarze 103 900 km², czyli w sumie 34,2% terytorium całego kraju.

Jak zauważa Wojciech Dawid: „Polską specyfiką jest przeszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminach. Wiele samorządów ponosi z tego powodu dodatkowe koszty. Są to między innymi wykupy gruntów pod budowę dróg oraz koszty rozwoju infrastruktury technicznej”. Według szacunków Polskiej Akademii Nauk (PAN 2011) jest to 40–59 mld zł, szacunki Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/Głównego Urzędu Statystycznego (2012) wskazują na 67 mld zł, natomiast dane z Raportu Kozińskiego i Olbrysa (2011) – 129 mld zł.⁴⁰ Warto zwrócić uwagę na datę tych raportów. Przez dziesięć lat koszty budowlane zdecydowanie wzrosły. Daje to jednak poczucie skali kosztów tego elementu suburbanizacji.

⁴⁰ Potencjalne koszty suburbanizacji. Zarzys problematyki oraz praktyka badawcza, Wojciech Dawid, Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Rysunek 2: Strefa suburbanizacji według kategorii miasta



Źródło: opracowanie A. Mucha na podstawie danych GUS., Raport roboczy grupy eksperckiej kongresu polityki miejskiej ds. Nowej krajowej polityki miejskiej, 11.2019

4.2 Historia suburbanizacji na przykładzie USA

Niestety, ale polskie suburbia różnią się znacznie od anglosaskich przedmieść, gdzie ta forma zamieszkania została wymyślona i również jest obecnie mocno krytykowana. Przedmieścia swoją genezę mają w koncepcji miasta ogrodu Ebeneza Howarda. W odpowiedzi na przeludnienie, choroby, brak doświetlenia i zły standard mieszkania w dzielnicach śródmiejskich zaproponował on koncepcję miast/osiedli satelickich połączonych transportem zbiorowym umożliwiającym przemieszczanie się pomiędzy strefami mieszkalnymi - produkcyjnymi - centrum kulturalno-biznesowym. Przed rokiem 1934 kredyty hipoteczne były trudne do otrzymania, wymagane było od 30 do 50% wkładu własnego oraz spłata już po 5 latach. Jednak Nowa Federalna Administracja Mieszkalnictwa (FHA) postanowiła pomóc swoim obywatelom spełnić marzenia o własnym kącie. Wprowadziła nowe ustawy o mieszkalnictwie, ubezpieczała kredyty hipoteczne, zmniejszając zaliczki do 20% i przedłużając hipotekę do standardowych obecnie 30 lat. Wszystko to sprawiło, że kupowanie domu stało się osiągalne i niedrogie. Rozwój amerykańskich przedmieść lat 50. to czas rozwoju Ameryki, potrzeba osiedlenia weteranów wracających z wojny w komfortowej i sprzyjającej spokojnemu życiu okolicy.

Zalecenia FHA obejmowały również planowanie miasta i dzielnic, w tym traktów poruszania się. W biuletynach takich jak „Planowanie zyskownych dzielnic” FHA przedstawiła „idealne” plany podmiejskie, które były wyraźnie oznaczone jako złe lub dobre. Federacja wykorzystwała plany Jednostki Sąsiedzkiej Clarence’a Perry’ego, będącej odpowiedzią na problem rosnącej samochodyzacji. Podstawowe cechy Jednostki określały jej rozmiar – odpowiadający granicy uczęszczania do szkoły podstawowej oraz koncentrowały życie społeczne w jej wnętrzu. Szkoła położona była w centrum, a granice obszaru wyznaczały główne ulice. W narożnikach Jednostki umiejscowiono sklepy i kościoły. Wewnątrz zaś unikano ruchliwych ulic, stosowano kręte ulice, stawiano na spowolniony ruch. 10% terenów miały okrywać tereny zielone. Przedmieście takie było z góry zaprojektowane, a planiści przewidywali liczbę osób zamieszkującą dany teren, rozlokowanie szkół, budynków usługowych czy miejsc rozrywki. Niestety, mimo potencjalnie idealnego planu, problem uzależnienia od samochodów zaczął w USA narastać. Monofunkcjonalność osiedli

sprawiła, że samochód stał się jedynym środkiem transportu. Stygmatyzowane były przy tym osoby nieposiadające pojazdu samochodowego. Sposób udzielania kredytów, który sprzyjał osobom białym sprawił, że do dzisiaj około 1% osób zamieszkujących przedmieścia to osoby niebiałe. Taka forma doprowadziła do bardzo dużych różnic społecznych w dostępie do edukacji, jakości życia czy możliwości dostania dobrze płatnej pracy. Tym, co charakterystyczne dla amerykańskich przedmieść było ich zaplanowanie. Dzisiaj krytykowane, jednak nie można odebrać twórcom planu i konsekwencji.

4.3 Suburbanizacja po polsku- urbanistyka łanowa

Polskie przedmieścia, w odróżnieniu od amerykańskich nie są zaplanowane. Problem takich miejsc jest świeży, ponieważ suburbanizacja w polskim wydaniu rozpoczęła się w latach 2004-2005, kiedy rozpoczął się pierwszy boom budowlany, zakończony krachem na światowych giełdach w 2008 roku. Fascynacja Ameryką, która zalała Polskę w okresie transformacji ustrojowej, swoje pokłosie miała w polskiej wersji American Dream i domku pod miastem. Polskim odpowiednikiem amerykańskich suburbs jest urbanizacja łanowa. Zjawisko to tłumaczy Joanna Kusiak w książce o chaosie przestrzennym polskich miast, na przykładzie Warszawy. O urbanistyce łanowej pisze tak: „Urbanizacja łanowa to zabudowywanie łanów rolniczych architekturą o charakterze miejskim. W Polsce działki rolne są najczęściej podłużne i ułożone pod kątem względem drogi. Oryginalnie ten kształt miał służyć temu, by podczas orania pola koń rzadziej musiał zawracać, nachylenie działki również miało ułatwiać orkę. Gdy synowie chłopów dziedziczyli ziemię, takie pasy ziemi rolnej były dzielone i stawały się coraz węższe. Dziś na nich buduje się miasto. Oczywiście, żeby wycisnąć z takiej działki kapitał, trzeba ją najpierw odrolnić. Jeśli odbywałoby się to według merytorycznych reguł planowania urbanistycznego, działki należałoby najpierw scalić, a następnie podzielić na nowo, rozdając właścicielom kawałki o tej samej wielkości, ale innym kształcie. Tak tworzy się miejską sieć ulic. W Polsce samorządy panicznie boją się scalać grunty, bo ideologicznie kojarzy się to z wywłaszczeniem i wymaga nakładów finansowych. Żeby wydzielić ulice, trzeba by było wypłacić rekompensaty. Znacznie łatwiej jest po prostu postawić coś na działce o nietypowym kształcie.”

Doskonale widać to na przykładzie podmiejskich wsi, które stały się miejskimi sypialniami. Taka sytuacja jest jednak na rękę podmiejskim gminom. Obecnie każda gmina planuje swój rozwój indywidualnie i chce być bardziej ludna- bogaci się z poboru podatków od liczby mieszkańców. Wizja szybkich zysków dla gminy z tytułu podatków, przesłania późniejszą wizję kosztów jak budowa infrastruktury, szkół itd.

Grafika 11: Porównanie przedmieść Kopenhagi z podmiejską dzielnicą Warszawy - Wawrem



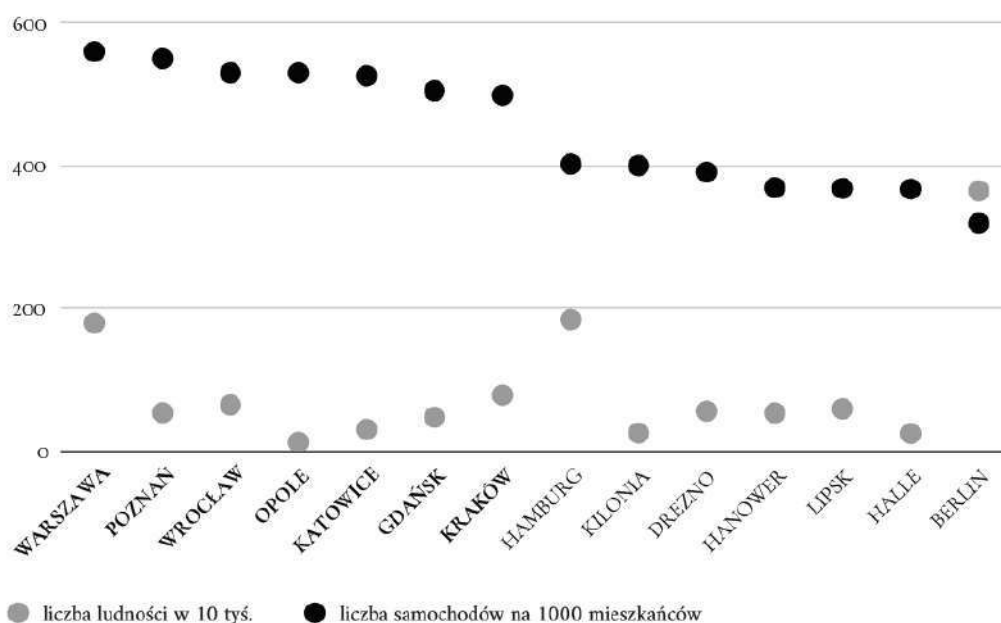
Źródło: Opracowanie własne

Na wyżej wymienionym przykładzie możemy porównać wskaźniki urbanistyczne:

1. Przedmieścia Kopenhagi: wskaźnik powierzchni zabudowy: 15%; wskaźnik powierzchni parków publicznych: 39%; transport publiczny: kolej miejska, autobusy
2. Warszawa-Wawer: wskaźnik powierzchni zabudowy: 18%; wskaźnik powierzchni parków publicznych: 0%; transport publiczny: autobusy

Porównując obydwie te miejsca, zauważyć można, iż mimo podobnej powierzchni zabudowy na dokładnie tej samej przestrzeni, w Kopenhadze planiści zaprojektowali ogólnodostępne przestrzenie publiczne w formie parków, które stanowią aż 39% całego tego obszaru. Na Wawrze nie ma ani jednego takiego miejsca. Chaotyczna, niezaplanowana zabudowa powoduje brak przestrzeni wspólnych, zieleni czy parków. Planując dzielnicę miejską władze Kopenhagi projektują transport publiczny obsługujący dany teren. Dzięki temu mieszkańcy podmiejskich dzielnic nie muszą posiadać samochodu, żeby wszędzie dojechać, a zaoszczędzone miejsce rozróżnionej infrastruktury drogowej mogą przeznaczyć na publiczny park.

Wykres 12: Ludność i liczba samochodów w wybranych miastach w Polsce i Niemczech



Źródło: opracowanie własne na podstawie - www.kongresbudownictwa.pl/pliki/konferencja%20kongresu%202014.06.30.pdf

Dwie stolice dzieli bardzo wiele jeśli chodzi o podejście do transportu publicznego, infrastruktury rowerowej i ograniczenia ruchu kołowego w mieście. Należy zwrócić jednak uwagę na monocentryczność Polski i liczbę firm, które mają swoje siedziby w Warszawie i posiadają floty samochodów. Niemcy to kraj policentryczny, a firmy rozlokowane są w wielu regionach i miastach. Na powyższym wykresie widać przywiązanie, kulturę, chęć i potrzebę posiadania przez Polaków samochodu. Na przykładzie Gdańska i Krakowa można zauważyć jak zurbanizowanie miasta, gęstość zabudowy i monocentryczność całej aglomeracji sprawia, że tyle samo krakowian co gdańszczan posiada samochód. A to Kraków jest jednak 1,6 razy bardziej liczniejszym miastem, z powierzchnią miasta 1,2 raza większą niż Gdańsk.

W polskich miastach wciąż tylko 30% powierzchni jest zabudowanych i zurbanizowanych. Występuje w nich znaczny rezerwar terenów inwestycyjnych oraz potencjał terenów typu brownfield (poprzemysłowych, pokolejowych, powojkowych).

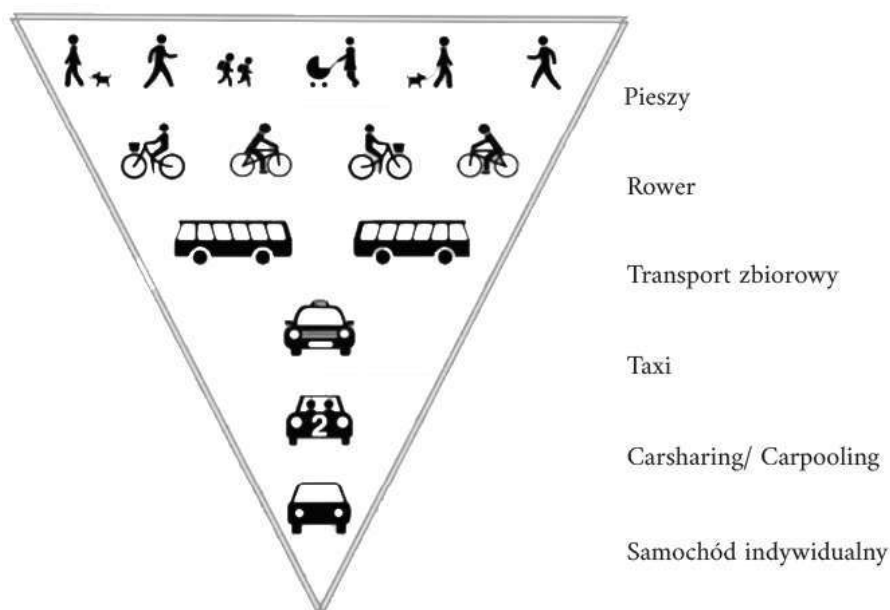
4.2 Koszty suburbanizacji

Dla 62- 300 mln osób, według różnych statystyk, zostało przewidzianych w Polsce obszarów pod zabudowę mieszkaniową⁴¹. Gdy te osoby przeprowadzą się za miasto, gmina będzie musiała wybudować dla nich dojazd. Od 40 do 59 mld złotych wynoszą koszty wykupu gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej na terenach, które nigdy nie będą (według szacunków Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN w 2011) zabudowane, na skutek wielokrotnie przeszacowanego bilansu potrzeb terenowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz na terenach zabudowanych ekstensywnie. Prognozowane skutki uchwalenia planów miejscowych według Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/GUS z ankiet gminnych nt. prognozowanych skutków uchwalenia planów miejscowych według stanu z końca 2012 roku mają wynieść 67 mld złotych.

Same dojazdy do pracy kosztują Polaków bardzo dużo. Według statystyk Polacy na dojazdach do pracy spędzają 610 mld osobogodzin rocznie, co przeliczając na średnią stawkę godzinową daje 15,7 mld złotych strat. Wydatkiem są też koszty zużycia infrastruktury (bądź jej budowy), koszty zużywania środków komunikacji (przeważnie samochodu)⁴².

4.3 Normatywy parkingowe

Grafika 12: Piramida zrównoważonych potrzeb transportowych przyjętych przez Miasto Gdańsk w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska



Źródło: opracowanie własne na podstawie-

www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uw warunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska zostały wyznaczone 3 strefy wskaźników parkingowych:

A - centralny obszar Śródmieścia- strefa ograniczonego i kontrolowanego parkowania

B - obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej, CPU- strefa ograniczonego parkowania

C - obszary zabudowy miejskiej- strefa nieograniczonego parkowania

⁴¹ <https://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/konferencja%20kongresu%202014.06.30.pdf>

⁴² Źródło: Na podstawie badań faktycznej urbanizacji terenów w gminach Lesznowola i Piaseczno, między innymi: „Analiza faktycznych skutków uchwalenia planu dla rejonu Bobrowca”. J.Koziński z zespołem

Grafika 13: Strefy obowiązywania wskaźników parkingowych w Gdańsku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska

Zauważyć można, że strefa C, gdzie obowiązuje stosunek 1,2 miejsca postojowego na jedno nowopowstałe mieszkanie, obejmuje prawie całe miasto, bez znaczenia, czy dany teren położony jest tuż obok przystanku tramwajowego, węzła komunikacyjnego czy jest pozbawiony sąsiedztwa w promieniu 1 km.

4.4 Skutki suburbanizacji

4.4.1 Skutki środowiskowe

Główne skutki suburbanizacji to zwiększone zużycie energii i wpływu na środowisko. Jej oddziaływania zagrażają środowisku znacznie bardziej niż miasto. To na wsi jest największa emisja gazów cieplarnianych (na mieszkańca) powodujących zmiany klimatu. Pojedynczy dom mieszkalny narażony jest na straty ciepła z 5 stron, mieszkanie z jednej lub dwóch (maksymalnie z trzech). Rozbudowujące się przedmieścia niszczą zieleń, lasy czy tereny krajobrazowe. Dojazdy do pracy czy szkoły samochodem, zwiększone natężenie ruchu sprawia, że więcej gazów cieplarnianych dostaje się do atmosfery, a w miastach powstaje smog. Idylliczne przekonanie o mieszkaniu w bliskości z naturą szybko mija, gdy pobliskie tereny zielone stają się kolejnymi osiedlami, codzienna jazda samochodem do pracy, po dzieci, do sklepu staje się koszmarem, a koszty eksploatacyjne samochodu zatrważająco szybko rosną.

Brak dostępu do miejskiego ciepła sprawia, że każdy dom wyposażony jest w piec, bardzo często na ekogroszek, czyli oczyszczony węgiel- następuje pogorszenie uwarunkowań aerosanitarnych (stan czystości powietrza) prowadzące do obniżenia warunków życia. Suburbanizacja zakłóca rodzimą florę i faunę oraz wprowadza inwazyjne rośliny do ich środowisk, następuje redukcja naturalnych ekosystemów i przerywanie naturalnych korytarzy ekologicznych i krajobrazu.

4.4.2 Skutki zdrowotne

Uzależnienie poruszania się tylko od jednego środka transportu (samochodu) sprawia, że mieszkańcom przedmieść brakuje ruchu, przez co stają się bardziej otyli. Brak infrastruktury rowerowej, pieszej czy komunikacji miejskiej sprawia, że posiadanie samochodu nie jest wyborem, a obowiązkiem. Innym problemem jest brak infrastruktury drogowej, uciążliwy i zbyt długi dojazd karetki, czego również przyczyną jest brak ośrodków medycznych w miejscach położonych za miastem. Szybka, chaotyczna urbanizacja powoduje znaczące pogorszenie się powietrza, co również negatywnie wpływa na zdrowie, podobnie jak stresy związane z codziennym stanem w korkach rano- jadąc do pracy oraz po południu- wracając z niej.

4.4.3 Skutki społeczne

Brak zaplanowanych przestrzeni publicznych stanowiących miejsca spotkań/integracji skutkuje osłabieniem więzi społecznych. Tereny suburbiów nie są wystarczająco wyposażone w miejsca kultury, place miejskiej, parki, co nie wpływa pozytywnie na relacje międzyludzkie. Konieczność ciągłych dojazdów, zmęczenie związane z ilością czasu spędzaną w samochodzie może skutkować zanikiem życia społecznego. Niestety, to potwierdza tylko tezę, że w wyniku pogorszenia się jakości transportu publicznego w Polsce po roku 1989, samochód stał się jedynym środkiem lokomocji mogącym sprostać wyzwaniom szybkiego tempa współczesnego życia na takich terenach. Chaotycznie powstające osiedla są także w większości przypadków grodzone i ogólnie niedostępne powodując konflikt pomiędzy „my” (sąsiedzi na jednej ulicy), a „on”i (ludzie z zewnątrz). Brak infrastruktury i oddolna chęć zapewnienia jej przez mieszkańców może powodować konflikty między sąsiadami. W przypadku, gdy mieszkańcy chcą samodzielnie utwardzić drogę na osiedlu, nie każdy z nich zamierza dokładać się po równej części, najbardziej zależeć zaczyna temu mieszkającemu najdalej, a najmniej pierwszemu od zjazdu z drogi utwardzonej. Więzy społeczne ulegają zaniknięciu, często dochodzić może do wykluczenia społecznego, osoby z niepełnosprawnościami są wyjątkowo pokrzywdzone. Brak utwardzonych traktów sprawia, że są przywiązane do swoich mieszkań. Wykluczeni transportowo są szczególnie nastolatki, którzy chcąc prowadzić życie towarzyskie, a nie mając prawa jazdy, uzależnieni są od tego, czy rodzice ich podwieżą (i odbiorą).

4.4.4 Skutki ekonomiczne

Koszt wybudowania domu za miastem jest niższy od kosztu kupna mieszkania w mieście. Mieszkając jednak na przedmieściach narażeni jesteśmy na wiele ukrytych kosztów. To także rosnące koszty budowy i utrzymania podstawowych sieci i infrastruktury technicznej, które ponosi operator, czyli de facto całe społeczeństwo. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa szacuje, że koszt odszkodowań za przejmowane pod budowę infrastruktury działki sięga od 40 do 59 mld zł. Ilość roboczogodzin w przeliczeniu na przeciętne wynagrodzenie, które mieszkańcy przedmieść poświęcają na codzienne dojazdy do pracy szacuje się na 15,7 mld złotych. 67 mld złotych natomiast według prognoz kosztować będą gminy uchwalenie planów miejscowych, regulujących rozlewające się przedmieścia. Dodatkowo kosztem ekonomicznym jest nadwyżka smogu w powietrzu, koszty obsługi rozbudowanej infrastruktury czy opłaty za paliwo mieszkańców.

4.4.5 Skutki przestrzenne

Każdy kolejny rok w systemie chaotycznie rozproszonej zabudowy oraz zaburzenie układu kompozycyjno-funkcjonalnego struktur miejskich sprawia, że kryzys przestrzeni polskiej przestrzeni publicznej się pogłębia. Osiedla podmiejskie to monokultury, miejskie sypialnie, zupełnie nie stworzone do życia i utracone walory estetyczno-krajobrazowe. Nowoczesna zabudowa nie szanuje charakteru miejsca, powstaje w oderwaniu od tradycyjnej wiejskiej zabudowy i jej kontekstu. Brak tu też przestrzeni publicznych, ponieważ to, co głównie powstaje to zabudowa szeregowa na wąskich oraz sięgających w głąb pól uprawnych działkach- często bez podstawowej infrastruktury jaką jest droga pomiędzy domami. Niestety, ale winnym temu wszystkiemu jest polskie podejście do urbanistyki, brak regulacji planistycznych i planowania regionalnego. Jak podkreśla Ministerstwo Infrastruktury, istnieje potrzeba podjęcia szeregu istotnych działań, dla których oprzyrządowanie prawne powinno znaleźć się w przygotowanym Kodeksie Urbanistyczno-Budowlanym i proponowanych w nim zmianach do wielu ustaw. Niestety te argumenty powtarzają się co konferencję urbanistów polskich, jednak brak zmian jest widoczny.

4.5 Podsumowanie części teoretycznej pracy

Aby sytuacja na rynku mieszkaniowym uległa poprawie należy ułatwić osobom znajdującym się w luce czynszowej dostęp do mieszkań. Podane rozwiązania są możliwe w realizacji i stosunkowo nietrudne. Polska, zmagając się z ogromnym problemem demograficznym, powinna postawić sobie za cel zapewnienie obywatelom godziwych warunków do życia. Po trzydziestu latach od transformacji ustrojowej możemy stwierdzić, że „niewidzialna ręka rynku” nie poradziła sobie z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych Polaków. Dogęszczenie zabudowy, reurbanizacja miasta będąca panaceum na procesy określane jako Urban Sprawl może być kolejnym argumentem ku budowaniu dostępnych mieszkań w miastach.

4.5.1 Alternatywa dla obecnego systemu mieszkaniowego

Autor przedstawia możliwe i alternatywne formy, odpowiednie lokalizacje, formy zabudowy oraz wsparcia powstawania alternatywnego budownictwa mieszkalnego.

4.5.2 Odpowiednia lokalizacja

UZBROJONY TEREN- teren zurbanizowany, z dostępem do istniejących już mediów sprawia, że koszt podłączenia się do takiej infrastruktury zostaje zminimalizowany. Miejskie ciepło/sieć gazowa sprawia, że inwestycja ogrzewana będzie przy użyciu mniej szkodliwych dla środowiska surowców.

TEREN ZURBANIZOWANY- normatywy: 200 m od przystanku komunikacji miejskiej, 200 m od terenów zielonych

NORMY PARKINGOWE- jeśli teren jest zurbanizowany, mieszkańcy nie muszą przemieszczać się samochodem i zapotrzebowanie na nie spada. Wspólne samochody w formie carsharingu, rozbudowana infrastruktura rowerowa, sprawia, że mieszkańcy chętniej zrezygnują z tego środka komunikacji miejskiej.

REPARCELACJA GRUNTÓW- aby zabudowa nie była pokłosiem podziałów gruntów rolnych bądź podziałów z przeszłości należy skupić grunty w zaprojektowanym kwartale, a następnie podzielić je uwzględniając współczesne wymogi i standardy, tak aby zaprojektowany kawałek miasta był częścią większego planu zabudowy, a kształt i funkcjonalność budynków była jak najbardziej efektywna.

4.5.3 Forma zabudowy

ZRÓŻNICOWANA TYPOLOGIA ZABUDOWY- zróżnicowana zabudowa, pasująca do różnych części miasta oraz do różnych oczekiwań przyszłych mieszkańców. Zabudowa o różnym standardzie, mieszkania od M1 do M5. Określanie w MPZP terenów pod budowę mieszkań dostępnych.

MIESZKANIE ≠ WŁASNOŚĆ- dopuszczenie możliwości wynajmu instytucjonalnego w powstających budynkach, umożliwienie „kariery mieszkaniowej” dla mieszkańców, możliwość przeprowadzania się do coraz większych mieszkań, wraz z rozwojem sytuacji życiowej, bądź do mieszkań coraz mniejszych.

NIEKOMERCYJNE FORMY FINANSOWANIA - KREDYTY Z BGK- tanie kredyty dla instytucji budujących mieszkania dostępne.

GRUNT DLA NGO- organizacje pozarządowe typu non profit i non for profit mogą aplikować o miejsce i rządowe granty na budowę mieszkań.

PREFABRYKACJA- „najstarsza nowa technologia w budownictwie”. Prefabrykowane elementy są wykonane w lepszej jakości, z mniejszą stratą materiałów i w szybszym czasie niż elementy powstające na placu budowy. Rozwój technologii pozwoli na zaoszczędzenie czasu względem tradycyjnego budownictwa.

4.5.4 Formy wsparcia budowy mieszkań dostępnych

COMMUNITY LAND TRUST- forma stowarzyszeń non profit, które zajmują się organizacją procesu budowy najczęściej przez uwspólnianie terenu i wprowadzenie demokratyzacji zarządzania. Gdzie: Wielka Brytania, Szkocja. Plusy: tańsze mieszkania, bezpieczeństwo, zapobieganie finansjalizacji.

MIESZKANIA MIEJSKIE- silne stowarzyszenie lokatorów zapewnia ochronę i wsparcie lokatorom (konsultacje prawne, wzory umów, dobre praktyki). Gdzie: Niemcy. Plusy: same z punktu widzenia dostępności.

NARZĘDZIA PRZECIW PUSTOSTANOM- narzędzia w rękach miast, dzięki którym mogą likwidować pustostan (wzrost podatku, przymusowe zasiedzenie, wywłaszczanie). Plusy: zatrzymanie pustostanów, gdy są elementem spekulacji, więcej mieszkań na rynku.

ODDOLNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE- kooperatywy mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe ze wsparciem miast i banków. Gdzie: Niemcy, Szwajcaria. Plusy: większe zrównoważenie społeczne, więcej mieszkań non profit. Minusy: utowarowienie mieszkań.

PPP- współpraca sektora publicznego z prywatnym. Plusy: duże możliwości negocjacji warunków. Minusy: trudności w egzekwowaniu zapisów.

PEPPER POTTING- rozpraszanie zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) z sektora dostępnego wśród zabudowy wolnorynkowej. Gdzie: Wielka Brytania. Plusy: większe zrównoważenie społeczne. Minusy: trudniejsze zarządzanie i kontrola.

MIKROMIESZKANIA- budownictwo mikromieszkań na wynajem może być dobrą alternatywą dla osób chcących się usamodzielnąć, ale nie będącym jeszcze mieszkaniem. Plusy: szansa na szybsze usamodzielnienie się, brak potrzeby budowy miejsc parkingowych. Minusy: wysokie prawdopodobieństwo wykorzystywania przepisów w sposób niepożądany.

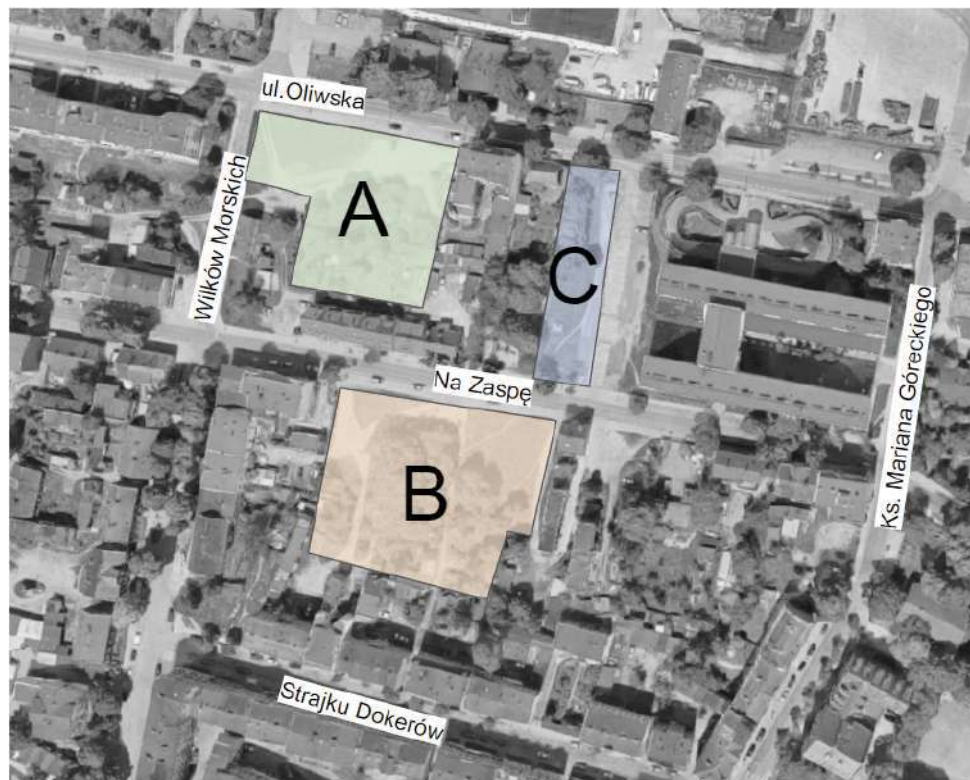
TBS-y/ SAN-y- budownictwo społeczne. Po wpłacie 30% wartości prac projektowych można zamieszkać w gotowym, wykończonym mieszkaniu. Przez lata mieszkania płaci się czynsz, o wiele mniejszy niż na rynku komercyjnym. Plusy: większe zrównoważenie społeczne. Minusy: wysoka wpłata własna.

5. OPIS KONCEPCJI

5.1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zabudowy dwóch kwartałów miejskich w Nowym Porcie w Gdańsku. W celu ułatwienia autor dzieli opisywane założenia na 3 części, każdej nadając osobną literkę (Grafika 14).

Grafika 14: Lokalizacja poszczególnych stref, osobno opisywanych przez autora



Źródło: Opracowanie własne

W zakresie opracowania części A jest projekt zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze- dalej nazywanej przez autora „Kamienicą miejską” i zabudowy zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze dalej nazywanej przez autora „Cohousingiem/Domem senioralnym” oraz zagospodarowanie wnętrza kwartału na działkach ewidencyjnych 204,203,202,201,213/3.

W zakresie opracowania części B jest projekt zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze- dalej nazywanej przez autora „Blokem mieszkalnym” i zabudowy zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze dalej nazywanej przez autora „Cohousingiem/Domem senioralnym” oraz zagospodarowanie wnętrza kwartału na działkach ewidencyjnych 240/3, 248,1,239, 246.

W zakresie opracowania części C jest projekt zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze- dalej nazywanej przez autora „zabudową szeregową” oraz zagospodarowanie wnętrza urbanistycznego na działkach ewidencyjnych 198, 197,215/1, 216.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania terenu 0412- MPZP Nowy Port- rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku- Uchwała nr XXXVII/944/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2021 roku oraz 0405- MPZP Nowy Port- Wschód w mieście Gdańsku- XXIV/715/04 Rady Miasta Gdańska z 27 maja 2004 roku, z zapisami którego autor polemizuje.

5.2. Podstawa opracowania

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów informacyjnych
2. Wizja lokalna
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 czerwca 2019 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065)
4. Analizy, materiały do analiz oraz przykłady projektów przedstawione w części teoretycznej pracy

5.3. Lokalizacja

Obszar opracowania znajduje się w Nowym Porcie w Gdańsku na terenie dwóch kwartałów zabudowy wyznaczonych przez ulice: Strajku Dokerów od południa, Wilków morskich od zachodu, Oliwską od północy oraz ks. Mariana Góreckiego od wschodu. Dwa kwartały przedziela ulica Na Zaspę. Obszar projektowy obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 240/3, 239, 241, 246, 248/3, 249/3, 209, 206/3, 208/3, 199, 198, 197, 215/2, 215/1, 216.

5.4. Analizy lokalizacji:

5.4.1. Analiza komunikacji

Obszar jest dobrze skomunikowany, a dzielnica ma charakter pożądaną współcześnie dzielnicy 15-minutowej. Niedogodnością wskazywaną przez mieszkańców i turystów jest brak przeprawy promowej w kierunku Twierdzy Wisłoujście, która została zawieszona po powstaniu tunelu pod Martwą Wisłą. Dla części mieszkańców posiadających samochody czas przejazdu jest podobny. Wykluczenie komunikacyjne, tak rażące dla współczesnej Polski dopadło rowerzystów i pieszych.

Odległość do przystanków komunikacji miejskiej:

- SKM: 1 km, 13 minut pieszo- w tym miejscu warto zaznaczyć, iż przystanek SKM Gdańsk-Nowy Port przy ulicy Oliwskiej jest „wygaszony”, a o jego przyszłości oraz linii SKM z Gdańska Głównego do Nowego Portu wciąż toczą się dyskusje. Obecnie najbardziej prawdopodobnym rozwiązaniem jest demontaż torów na tej linii. Argumentuje się to porównywalnym czasem dojazdu tramwajem do Śródmieścia Gdańska.
- Tramwaj: 300 m, 4 minut pieszo- z Nowego Portu dojechać można linią tramwajową nr 5 i 8 do Wrzeszcza przez Brzeźno oraz linią 10 wzdłuż ul. Marynarki Polskiej do Gdańska Głównego.
- Autobus: 300m, 4 minuty pieszo- Nowy Port obsługują autobusy nr 148 i 283 gdańskiego ZTM.

Na terenie dzielnicy znajduje się jedna z dwóch czynnych zajezdni tramwajowych w mieście.

5.4.2. Analiza demografii

Według danych w Załączniku do uchwały nr XXXVIII/1012/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 kwietnia 2017 roku ⁴³ Nowy Port zamieszkuje 10 001 osób, co w skali całego miasta stanowi tylko 2,28% ludności miasta.

Na podstawie opublikowanego w 2019 roku raportu Urzędu Miasta w Gdańsku na temat struktury płci i wieku mieszkańców dzielnic Gdańska odczytać można, iż najliczniejszą grupą wiekową mieszkańców Nowego Portu są 40-latkowie i osoby w przedziale wieku 65- 75 lat. Kształt wykresu jest dosyć

⁴³ Załącznik do uchwały nr XXXVIII/1012/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 kwietnia 2017 roku, Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017 - 2023, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2017

charakterystyczny dla starych, pozbawionych inwestycji dzielnic miasta takich jak Stogi, Siedlce czy Orunia Górna. Część mieszkalna Nowego Portu funkcjonuje nie tylko w oddaleniu fizycznym od centrum Gdańska: jest to teren, gdzie wyraźnie czuć ducha historii i nieco wolniejsze tempo życia.

5.4.3. Analiza przestrzenno-funkcjonalna

Układ urbanistyczny zdeterminowany jest przez historyczną siatkę ulic. Liczne kamienice wzniesione pod koniec XIX wieku i w pierwszych dwóch dekadach minionego stulecia nadają dzielnicy niepowtarzalny klimat okresu międzywojennego. Zachowana zabudowa mieszkaniowa pochodzi w większości z XIX i początku XX wieku. Jej część stanowią osiedla socjalne z lat 20. i 30. XX wieku, których budynki znajdują się w stosunkowo dobrym stanie szczególnie przy ul. Wyzwolenia, Krzywej, Marynarki Polskiej, Góreckiego, placu ks. Gustkowicza. Dostateczny lub nawet zły jest natomiast stan budynków pochodzących z XIX wieku. Planowane na najbliższe lata remonty w lokalach komunalnych są szansą na poprawienie złej sytuacji i zmniejszenie dysproporcji w standardzie mieszkań Nowego Portu w odniesieniu do całego miasta. Jest to działanie niezbędne i wymagające dalszych nakładów, ponieważ na terenie Nowego Portu zlokalizowanych jest ponad 140 lokali socjalnych o znacznie niższym standardzie. Warto zauważyć również, iż w ramach konsultacji społecznych złożono aż 71 zgłoszeń kart przedsięwzięć od wspólnot mieszkaniowych, które dotyczyły remontów modernizacji budynków mieszkalnych. Było to najwięcej zgłoszeń ze wszystkich rewitalizowanych dzielnic, co świadczy o widocznych potrzebach inwestycji na tym terenie.

Nowy Port jest wyposażony w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Nieliczne, zlokalizowane głównie w rejonie ul. Wyzwolenia, budynki i obiekty budowlane nie są wyposażone w przyłącza gazowe. Sieć centralnego ogrzewania na omawianym obszarze obejmuje jedynie 38% mieszkańców, natomiast sieć gazowa 95%. Sieci w większości przypadków poprowadzone są biegiem ulic.

Problemy wynikające ze struktury funkcjonalno-przestrzennej mogą być spowodowane sąsiedztwem funkcji mieszkaniowej i funkcji przemysłowo-składowej. Negatywnie na jakość techniczną zabudowy mieszkaniowej i standard zamieszkiwania wpływa przebieg drogi krajowej, z której korzysta ciężki transport związany z funkcją portową. Obowiązujące plany miejscowe przewidują przekształcenie istniejącego układu transportowego, co w konsekwencji zmniejszy negatywne oddziaływanie na istniejącą zabudowę mieszkaniową.

Po drugiej stronie kanału Martwej Wisły znajdują się magazyny i składowiska firmy Siarkopol wydzielające nieprzyjemny zapach, na który od lat skarżą się mieszkańcy Nowego Portu. Niska jakość powietrza w tej dzielnicy spowodowana jest również przez piece grzewcze o niskiej charakterystyce ekologicznej. Mimo podłączenia prawie wszystkich budynków do sieci miejskiej, do gazu, wielu mieszkańców wciąż wybiera tańszą metodę i pali często plastikowe śmieci w domowych piecykach.

5.4.4. Dziedzictwo kulturowe

Jak podaje Gedanopedia: „Dawniejsza, niemiecka nazwa dzielnicy *"Neufahrwasser"* pochodzi od *Neues Fahrwasser*, czyli *"nowy tor wodny"* i w XVIII wieku oznaczała pierwotnie akwen pomiędzy wybrzeżem w Nowym Porcie a wyspą w miejscu dzisiejszego półwyspu *Westerplatte*, obecny Kanał Portowy. Kanał ten zastąpił zamulone, pierwotne ujście Wisły przebiegające w okolicy dzisiejszej nasady półwyspu *Westerplatte*. Nazwę tę przeniesiono następnie na powstającą od 1772, położoną nad Kanałem Portowym osadę. W języku polskim pod koniec XIX wieku zaczęto używać nazwy w brzmieniu *Nowyport* lub *Nowy Port*, co dobrze określało dzielnicę w stosunku do *"starego"* portu Gdańska położonego na *Motławie*".⁴⁴

⁴⁴ https://gdansk.gedanopedia.pl/gdansk/?title=NOWY_PORT [dostęp listopad 2021]

5.4.5. Analiza zieleni i dostępu do terenów rekreacyjnych

Jednym z podstawowych problemów Nowego Portu jest brak większych powierzchniowo terenów rekreacyjnych w pieszym zasięgu mieszkańców oraz niewystarczająca liczba skwerów, a istniejące w większości są słabo wyposażone. Rejon Szańca Zachodniego wskazywano jako główne miejsce z potencjałem dla stworzenia terenu atrakcyjnego rekreacyjnie i turystycznie. Niezmiernie istotne w tym kontekście jest przywrócenie przeprawy promowej. Nowy Port nie ma swojego parku oraz dostępu do plaży czy rzeki. Teren wzdłuż Martwej Wisły jest, albo zaniedbany albo zamknięty dla mieszkańców i zagarnięty przez przemysł.

5.4.6. Problemy społeczne

Nowy Port boryka się z wieloma problemami społecznymi, a wiele z nich jest transgeneracyjnych. Osoby rodzące się w pewnej klasie społecznej bardzo często już nigdy nie zmieniają swojego życia, podążając po torach wyznaczonych przez swoich rodziców. Nierzadko jest to ścieżka w kierunku przestępczości czy alkoholizmu. W opracowaniu będącym częścią programu rewitalizacji wskazano następujące grupy osób wymagających wsparcia:

- rodziny korzystające z systemu pomocy społecznej, zwłaszcza te które, mają trudności w prawidłowym pełnieniu ról rodzicielskich,
- osoby bezrobotne ze szczególnym uwzględnieniem kobiet, osób młodych i tych podejmujących aktywność zawodową w szarej strefie,
- osoby w podeszłym wieku lub niepełnosprawne, które są niesamodzielne i potrzebują stałego wsparcia,
- dzieci i młodzież pochodząca z rodzin dysfunkcyjnych lub osiągająca niskie wyniki edukacyjne,
- osoby i rodziny zagrożone bezdomnością w związku z zadłużeniami, zwłaszcza mieszkaniowymi,
- grupy aktywnych mieszkańców działających na rzecz rozwiązywania problemów i poprawy wizerunku dzielnicy.

W ramach rewitalizacji miasto wspiera działania organizacji takich jak Youth Point, aktywizujących lokalną młodzież oraz pomagającą wyjść z nieciekawie zapowiadającej się ścieżki życiowej.

Poziom przedsiębiorczości na omawianym obszarze jest znacznie niższy niż w Gdańsku. W latach 2010–2015 zaobserwowano także niższy niż w pozostałych częściach miasta przyrost liczby nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Przeżywalność przedsiębiorstw na obszarze Nowego Portu w pierwszych 3 latach prowadzenia działalności jest porównywalna do przeżywalności przedsiębiorstw w Gdańsku. W Nowym Porcie brakuje przestrzeni biurowych i pod usługi, co może stanowić o genezie problemu, jednak równie ważny jest aspekt społeczny.

Biorąc pod uwagę analizę wybranych problemów społecznych klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, na obszarze Nowego Portu z Twierdzą Wisłoujście rysuje się następująca charakterystyka osoby korzystającej z pomocy i wsparcia:

- osoba w wieku produkcyjnym,
- najczęściej samotna (rodzina jednoosobowa),
- korzystająca z pomocy z powodu ubóstwa,
- z problemem niepełnosprawności lub długotrwale chora,
- w przypadku rodzin, często z problemem opiekuńczo-wychowawczym.

Blisko 5% mieszkańców obszaru Nowego Portu z Twierdzą Wisłoujście nie jest w stanie samodzielnie zabezpieczyć podstawowych potrzeb swoich rodzin. Osoby te są zmuszone korzystać z pomocy społecznej. Problem zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie dotyka blisko 900 mieszkańców obszaru (9% wszystkich mieszkańców!). Zestawiając liczbę osób żyjących w zadłużonych lokalach z liczbą osób korzystających z pomocy i wsparcia MOPR wydaje się, że większość osób z długami nie zwraca się o pomoc. Niskie wskaźniki przestępczości pozostają w sprzeczności z niskim poczuciem bezpieczeństwa zgłaszanym przez mieszkańców. Może to świadczyć o tym, że do policji nie docierają sygnały o wszystkich zdarzeniach, a przemoc w rodzinie czy nadużywanie alkoholu nie jest traktowane jako powód do zgłoszenia.

Uczniowie szkół z analizowanego obszaru osiągają słabsze wyniki w nauce w porównaniu z gdańskim statystycznym uczniem. Ma to zapewne związek ze zdiagnozowanymi trudnościami w prawidłowym pełnieniu ról rodzicielskich.

5.4.7. Podsumowanie- potencjały dzielnicy

W celu zobrazowania autor przedstawia analizę SWOT dzielnicy, w oparciu o wyniki badań przeprowadzone na potrzeby programu rewitalizacji miejskiej.

Tabela 12: Analiza SWOT dzielnicy

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Patriotyzm lokalny	Niedostosowanie oferty organizacji społecznych do potrzeb (ludzie młodzi niewykluczeni, kobiety, osoby w wieku 14–20 lat)
Atrakcyjne turystycznie położenie nad kanałem Martwej Wisły	Deficyt terenów rekreacyjno-sportowych
Bliskość atrakcji turystycznych, tj. Twierdzy Wisłoujście oraz Muzeum Westerplatte	Skażenie środowiska naturalnego na obszarze Szańca Zachodniego
Duża liczba organizacji społecznych działających na rzecz lokalnej społeczności	Brak porozumienia i współpracy pomiędzy organizacjami pozarządowymi
Komunikacja tramwajowa	Niska aktywność społeczna mieszkańców
Duży udział gruntów gminnych niezabudowanych	Bezrobocie wśród ludzi młodych z niskim wykształceniem
Bliskość i dostępność. W pełni wykształcona sieć usług podstawowych przedszkoli, szkół, ośrodka zdrowia oraz sklepów w dzielnicy	Niewystarczająca liczba miejsc opieki nad dziećmi do 3 lat
Dogodny dojazd do Śródmieścia	Brak bezpośredniego połączenia promowego z półwyspem Westerplatte
	Zła sława dzielnicy
SZANSE	ZAGROŻENIA
Integracja mieszkańców w celu aktywizacji społeczności lokalnej	Gettoizacja dzielnicy z uwagi na zły wizerunek
Niezabudowane nieruchomości miejskie dające możliwość rozwoju ekskluzywnej dzielnicy mieszkaniowej z zapleczem usługowym oraz dobrą dostępnością komunikacyjną	Zwiększenie się udziału osób wykluczonych społecznie
Zdefiniowana sytuacja planistyczna – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze objętym rewitalizacją	Alienacja dzielnicy z uwagi na opinię miejsca niebezpiecznego
Otwarcie się na kanał Martwej Wisły	Zwiększenie się udziału osób wykluczonych społecznie

	Zwiększenie się w okresie najbliższych lat liczby osób oddalonych od rynku pracy z uwagi na brak pracy z zagrożoną młodzieżą
	Brak integracji instytucji społecznych w celu kompleksowego działania na rzecz osób wykluczonych

Według autora największy potencjał Nowego Portu drzemie w jego oryginalności, kompleksowości oraz dotychczasowym położeniu, poza głównym nurtem inwestycyjnym. Nowy Port jest dzielnicą 15-minutową, gdzie w obrębie spaceru mieszkańców jest w stanie załatwić wszystkie potrzebne mu sprawy. W tej dzielnicy wciąż właścicielem wielu działek jest miasto Gdańsk, co pozwala na efektywną politykę miejską oraz, co sugeruje autor w swojej pracy- możliwość zabudowy wolnych działek zabudową dostępną.

5.5. Opis koncepcji zagospodarowania terenu:

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zakłada zagospodarowanie i uzupełnienie dwóch kwartałów zabudowy.

5.5.1 Opis koncepcji zagospodarowania terenu B:

Idea zagospodarowania części B terenu opracowania opiera się na uzupełnieniu pierzei wzdłuż ulicy Na Zaspę. Od północy budynek uzupełniający pierzeję roboczo został nazwany "Blokem Mieszkalnym". W tym typie budynku zostały zaprojektowane mieszkania M2 i M3 o podstawowym standardzie i metrażu. W zamiarze autora jest to rodzaj budownictwa dostępnego spełniający podstawowe potrzeby. Wjazd na halę parkingową znajduje się od strony północnej. Halę parkingową częściowo wkopaną w ziemię zaprojektowano na poziomie ław fundamentowych. W głębi podwórka umieszczone zostały dwa budynki zamieszkania zbiorowego. W założeniu autora jest to cohousing, mogący pełnić również funkcję domu senioralnego/domu opieki zdrowotnej. Zadaszenie hali garażowej stanowi wspólną część dla mieszkańców obydwu typów zabudowy. Zróżnicowanie wysokości i wyniesienie tej części na 1,5 m powyżej poziomu terenu sprawia, iż przestrzeń ta ma charakter półpubliczny. Jest jednak inkluzywna i otwarta dla każdego chętnego. Dzięki pochylniom korzystać mogą z niej również osoby z niepełnosprawnościami.

5.5.2 Opis koncepcji zagospodarowania terenu A i C:

Idea zagospodarowania tej części opiera się na uzupełnieniu pierzei wzdłuż ulicy Oliwskiej oraz odtworzenie reprezentacyjnego narożnika na skrzyżowaniu z ulicą Wilków Morskich. Od północy budynek uzupełniający pierzeję roboczo został nazwany "Kamienicą miejską". Ten typ zabudowy charakteryzuje się mieszkaniami o wyższym standardzie o typie M2, M3 i M4. W zamiarze autora jest to rodzaj budownictwa dostępnego spełniającego potrzeby rodzin oraz oczekiwania ponadpodstawowe osoby szukającej mieszkania. Wjazd na halę parkingową, zaprojektowaną na poziomie ław fundamentowych, znajduje się od strony północnej, od ulicy Oliwskiej. W głębi podwórka podobnie jak w przypadku kwartału południowego umieszczone zostały dwa budynki zamieszkania zbiorowego. W założeniu autora jest to cohousing, mogący pełnić również funkcję domu senioralnego/domu opieki zdrowotnej. Zadaszenie hali garażowej stanowi wspólną część dla mieszkańców obydwu typów zabudowy. Zróżnicowanie wysokości i wyniesienie tej części na 1,5 m powyżej poziomu terenu sprawia iż przestrzeń ta ma charakter półpubliczny. Jest jednak inkluzywna i otwarta dla każdego chętnego. Dzięki pochylniom korzystać mogą z niej również osoby o niepełnosprawnościach.

We wschodniej części terenu objętego interwencją projektową (teren C) przewidziana została zabudowa szeregowa z usługami w parterze. Taka zabudowa powstająca w charakterze zabudowy premium

zawiera w sobie mieszkania M2 oraz M5 o charakterze duplexu. W hali garażowej na poziomie zero zostały przewidziane miejsca postojowe na 2 samochody do każdego z mieszkań typu duplex i jedno dla każdego mieszkania M2.

Na poziomie +1, częściowo zagłębionego w ziemi parkingu czy przy wejściu do budynków zlokalizowanych w podwórkach przewidziano miejsca do parkowania rowerów. Projekt polemizuje z zapisami planu miejscowego oraz studium odnośnie ilości miejsc parkingowych przypisanych do każdego mieszkania. W zamian autor proponuje alternatywne formy poruszania się jak dostęp do carsharingu czy wspomniane miejsca parkingowe.

Takie zróżnicowanie typologii nawiązuje do różnorodności architektonicznej Nowego Portu oraz do szerokich i zróżnicowanych potrzeb ludzi szukających mieszkania.

5.6 Zagospodarowanie obiektu

Projekt może być budowany w założeniu współpracy publiczno-prywatnej, gdzie miasto oddaje działkę i otrzymuje część mieszkań pod mieszkania komunalne oraz małą przestrzeń pod usługi o charakterze społecznym, ogniskujące lokalne życie organizacjom. Pozostała część leży w gestii inwestora oraz przyszłych nabywców mieszkań. Autor podaje w pracy różne formy powstawania takich obiektów i podobnych.

Zakłada się powstanie na działce obiektu usługowo-mieszkalnego z częściowo wbudowanym w ziemię parkingiem podziemnym. Budynki mieszkalne wyróżniają się między sobą standardem i architekturą. Każdy z budynków będzie mieć dostęp dla osób z niepełnosprawnościami do wszystkich swoich kondygnacji za pomocą windy bądź pochylni na zieloną część wspólną będącą również zadaszaniem garażu. Każdy z mieszkańców posiadać będzie własną komórkę lokatorską oraz miejsce do parkowania 2 rowerów.

5.7. Zagospodarowanie zieleni towarzyszącej

Projekt zakłada zielone przestrzenie wspólne na dachu częściowo wkopanych w ziemię parkingów. Dzięki wyniesieniu na około 1 m przestrzeń ta miałaby charakter półpubliczny, dający mieszkańcom zagospodarowaną zielen, której tak bardzo w Nowym Porcie brakuje. Projekt przewiduje zagospodarowanie podwórek wewnątrz kwartałów, posprzątanie nieużytków, otworenie wspólnie z mieszkańcami przestrzeni do spędzania czasu. Przewidziane zostały nowe nasadzenia drzew uzupełniające szpaler drzew wzdłuż ulic oraz tworzące zieleńce wewnątrz kwartałów zabudowy.

5.8. Projekt regeneracji dwóch kwartałów zabudowy

Projekt zakłada koncepcję na regenerację dwóch kwartałów zabudowy wyznaczonych przez ulice: Strajku Dokerów od południa, Wilków morskich od zachodu, Oliwską od północy oraz ks. Mariana Góreckiego od wschodu. Został on podzielony na trzy etapy. Etap pierwszy- uporządkowanie podwórek oraz usunięcie zabudowy substandardowej takiej jak garaże/komórki lokatorskie w złym stanie technicznym. Drugi etap zakłada budowę obiektów wewnątrz podwórek- czyli cohousingów oraz domów senioralnych wraz z dodatkowymi usługami w parterach. Taka kolejność sprawi, że podwórka zachowają charakter bycia sercem życia dzielnicowego, a nowi mieszkańcy tych miejsc dadzą życia i kolorytu w tej okolicy. Trzecia faza to uzupełnienie pierzei ulic Na Zaspę i Oliwskiej budynkami typu: blok miejski, kamienica miejska i zabudową szeregową. Dopełnienie zabudowy kwartałowej, nowi mieszkańcy o zróżnicowanym statusie

majątkowym i okresie życia sprawią, iż dzielnica zachowa swój różnorodny charakter i uniknie zostania sypialnią miasta.

5.9. Ukształtowanie terenu

Teren w tym miejscu jest stosunkowo płaski, różnica poziomów w obrębie terenu projektowego wynosi 0,5 m. Poziom odniesienia +/- 0.00, czyli poziom wykończenia posadzki parteru kamienicy miejskich od ulicy Oliwskiej znajduje się na wysokości 2,1 m n.p.m. Główne wejścia do budynku oraz usług znajdują się na parterze i są przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Wejście od strony zachodniej i wschodniej na taras na dachu parkingu częściowo zagłębionego w ziemi znajduje się na wysokości + 1,75 m względem parteru. Poziom +/- 0.00, czyli poziom wykończenia posadzki parteru budynku cohousingu w północnym kwartale zabudowy od podwórka znajduje się na wysokości 1,5 m n.p.m.

Poziom odniesienia +/- 0.00, czyli poziom wykończenia posadzki parteru bloku mieszkalnego przy ulicy Na Zaspę znajduje się na wysokości 2,3 m n.p.m. Główne wejścia do budynku oraz usług znajdują się na parterze i są przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Wejście od strony zachodniej i wschodniej na taras na dachu parkingu częściowo zagłębionego w ziemi znajduje się na wysokości + 1,75 m względem parteru. Poziom +/- 0.00, czyli poziom wykończenia posadzki parteru budynku cohousingu w północnym kwartale zabudowy od podwórka znajduje się na wysokości 2,3 m n.p.m. Przyjęte rzędne dowodzą na małe ukształtowanie terenu.

5.10. Opis koncepcji architektonicznej

Koncepcją architektoniczną było zaprojektowanie powtarzalnych, modułowych budynków mieszkalnych, które mogłyby powstawać w wielu miejscach o podobnej charakterystyce co Nowy Port. Każdy z budynków został osobno opisany przez autora w kolejnych podrozdziałach.

Projektowany budynek kamienicy miejskiej posiada 4 kondygnacje naziemne z lokalnymi przewyższeniami w formie dominant. Budynek został zaprojektowany w technologii prefabrykacji, w oparciu o powtarzalną siatkę o wielokrotności 75 cm (1,5 m, 3 m, 6 m). Wysokość budynków w miejscu występowania lokalnych dominant to 16 m. Główne wejście do budynku oraz wjazd do parkingu częściowo wkopanego w ziemię znajduje się na rzędnej równej 2,1 m n.p.m. i mieści się od ul. Oliwskiej.

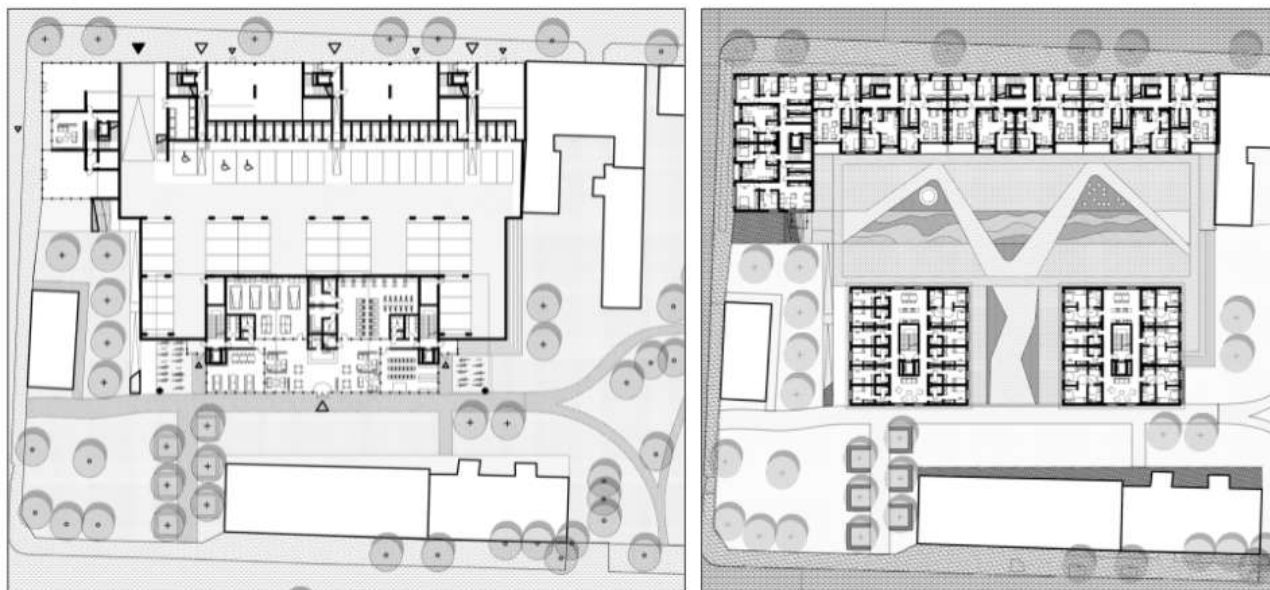
Na pierwszej kondygnacji w kamienicy zaprojektowane zostało wejście do budynku, wjazd na parking, pomieszczenia techniczne, miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz lokale usługowe. Wysokość pierwszej kondygnacji wynosi 4 m brutto. Kondygnacja posiada częściowo przeszkloną elewację od ulicy Oliwskiej prezentując wnętrza lokali usługowych. Od strony podwórka ulokowane zostały dwa bliźniacze budynki cohousingu. W parterze autor zaprojektował siłownię ogólnodostępną z zapleczem higienicznym, salę kinową, klubokawiarnię, miejsce cichej nauki, klub bilardowy.

W garażu częściowo zagłębionym w ziemi zostały przewidziane miejsca postojowe dla 43 samochodów w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami.

Na kondygnacji powtarzalnej zostały zaprojektowane mieszkania M2, M3 i M4. Wszystkie mieszkania mają dostęp z windy osobowej. Dla każdego mieszkania zaprojektowane zostały duże balkony. Różnice terenu pomiędzy poziomem hali garażowej, a wejściem do budynku są niwelowane za pomocą ramp.

5.10.1. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren A

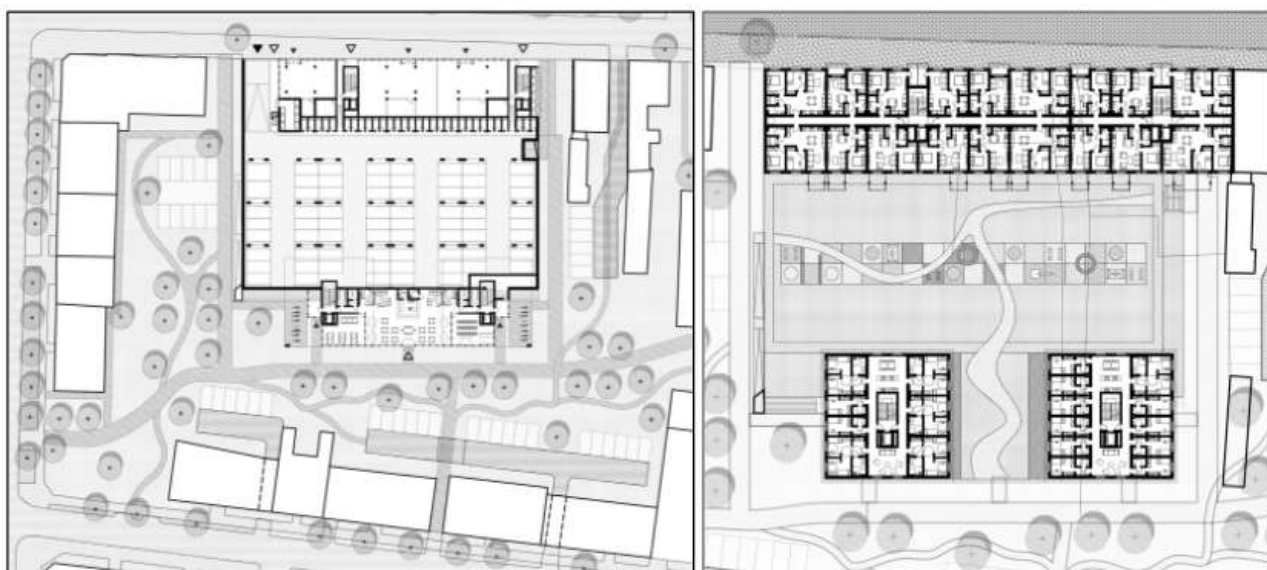
Grafika 15: Parter z przyziemiem oraz pierwsza kondygnacja terenu A



Źródło: Opracowanie własne

5.10.2. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren B

Grafika 16: Parter z przyziemiem oraz pierwsza kondygnacja terenu B



Źródło: Opracowanie własne

Projektowany budynek bloku mieszkalnego posiada 4 kondygnacje naziemne. Został zaprojektowany w technologii prefabrykacji, w oparciu o powtarzalną siatkę o wielokrotności 75 cm (1,5 m, 3 m, 6 m). Wysokość budynku to 13 m. Główne wejście do budynku oraz wjazd do parkingu częściowo wkopanego w ziemię znajduje się na rzędnej równej 2,5 m n.p.m. i mieści się od ul. Na Zaspę.

Kondygnacja pierwsza, na której znajduje się wejście do budynku, wjazd na parking, pomieszczenia techniczne, miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz lokale usługowe. Wysokość pierwszej kondygnacji wynosi 4 m brutto. Kondygnacja posiada częściowo przeszkloną elewację od ulicy Na Zaspę. Od strony

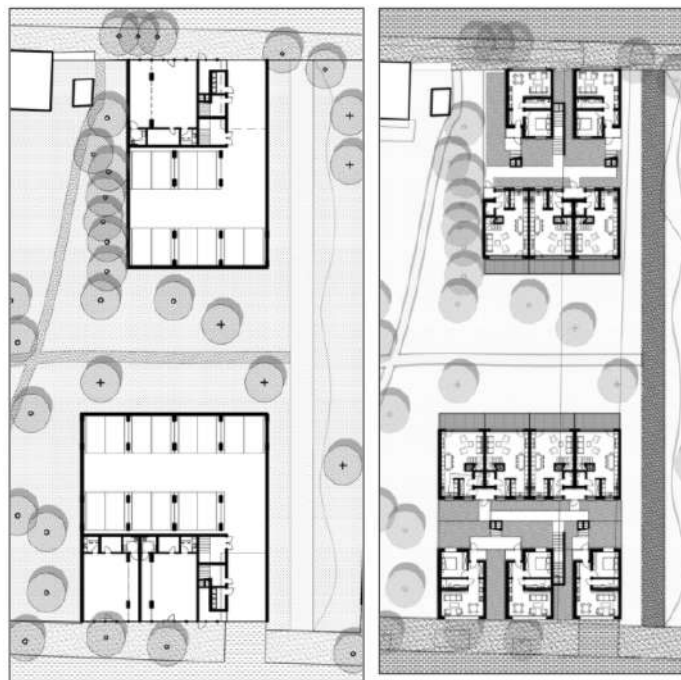
podwórka ulokowane zostały dwa bliźniacze budynki cohousingu. W parterze autor zaprojektował przestrzeń coworkingową, miejsce spotkań, klub towarzyski, salę kinową, parkingi rowerowe.

W garażu częściowo zagłębionym w ziemi zostały przewidziane miejsca postojowe dla 68 samochodów w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami.

Na kondygnacji powtarzalnej zostały zaprojektowane mieszkania M2 i M3. Wszystkie mieszkania mają dostęp z windy osobowej. Różnice terenu pomiędzy poziomem hali garażowej, a wejściem do budynku są niwelowane za pomocą ramp.

5.10.3. Projektowane rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne - teren C

Grafika 17: Parter z przyziemiem oraz pierwsza kondygnacja terenu C



Źródło: Opracowanie własne

Projektowany budynek w zabudowie szeregowej posiada 3 kondygnacje naziemne. Od strony ulicy zaprojektowane zostały budynki 2 kondygnacyjne, natomiast od strony wnętrza urbanistycznego 3 budynki kondygnacyjne. Na pierwszej kondygnacji umieszczono parking dla mieszkańców. Budynek został zaprojektowany, w oparciu o powtarzalną siatkę o wielokrotności 75 cm (1,5 m, 3 m, 6 m). Wysokość budynku od strony ulicy to 7 m, natomiast od strony wnętrza urbanistycznego 9 m. Główne wejście do budynku (mieszczącego się w południowej części) oraz wjazd do parkingu na pierwszej kondygnacji znajduje się na rzędnej równej 2,5 m n.p.m. i mieści się od ul. Na Zaspę. Główne wejście do budynku (mieszczącego się w północnej części) oraz wjazd do parkingu na pierwszej kondygnacji znajduje się na rzędnej równej 2,1 m n.p.m. i mieści się od ul. Oliwskiej.

Kondygnacja pierwsza, na której znajduje się wejście do budynku, wjazd na parking, pomieszczenia techniczne, miejsce gromadzenia odpadów stałych, lokale usługowe oraz parking dla mieszkańców. Wysokość pierwszej kondygnacji wynosi 4 m brutto. Kondygnacja posiada częściowo przeszkloną elewację od strony ulicy Na Zaspę. Na piętrze +1 zaprojektowane zostały duplexy M5 oraz mieszkania M2 o wysokim standardzie. Wejście prowadzi ze wspólnego patio.

5.10 Wykaz pomieszczeń:

5.10.1 Blok mieszkalny - zestawienie pomieszczeń na parterze budynku

TYP ZABUDOWY: BLOK MIESZKALNY		
LICZBA KONDYGNACJI POWTARZALNYCH:3		
MIESZKAŃ W SUMIE	M2	M3
	36	15

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M2	B1
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	2,2	
ŁAZIENKA	2,6	
SYPIALNIA 1	6,2	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	21,7	
BALKON	5,8	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	32,7
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	38,5
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	6
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	18

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M2	B2
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	3,2	
ŁAZIENKA	3,6	
SYPIALNIA 1	11,2	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	25	
BALKON	5,8	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	43
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	48,8
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	3
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	9

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M2	B3
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	3,3	
ŁAZIENKA	3,8	
SYPIALNIA 1	9	

STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	17,9
BALKON	2,2

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	34
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	36,2
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	3
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	9

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M3	B4
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	7,8	
ŁAZIENKA	3,9	
POM. GOSPODARCZE	2,3	
SYPIALNIA 1	10,3	
SYPIALNIA 2	9,5	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	21,9	
BALKON	BRAK	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	55,7
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	55,7
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	2
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	6

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M3	B5
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	7,8	
ŁAZIENKA	3,9	
POM. GOSPODARCZE	2,3	
SYPIALNIA 1	10,3	
SYPIALNIA 2	9,5	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	21,9	
BALKON	5,8	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	55,7
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	61,5
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	2
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	6

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M3	B6
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	

STREFA WEJŚCIOWA	3,2
KOMUNIKACJA	4,7
ŁAZIENKA	3,9
POM. GOSPODARCZE	2,3
SYPIALNIA 1	10,3
SYPIALNIA 2	9,5
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	28,5
BALKON	13

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	62,4
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	75,4
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	1
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	3

5.10.2. Cohousing/ dom senioralny

TYP ZABUDOWY: COHOUSING/ DOM SENIORALNY		
LICZBA KONDYGNACJI POWTARZALNYCH:3 (W DWÓCH BLIŹNIACZYCH BUDYNKACH)		
MIESZKAŃ W SUMIE	M1	M2
	48	12

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M1	C1

POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]
STREFA WEJŚCIOWA	2,9
ŁAZIENKA	2,9
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	10,3
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	16,1
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	8
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	48

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	CZĘŚĆ WSPÓLNA	C3

POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]
STREFA KOMUNIKACJI	21,8
KUCHNIA Z JADALNIĄ	31,6
STREFA DZIENNA	25

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	78,4
POMIESZCZEŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	1
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	6

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M2	C2

POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]
STREFA WEJŚCIOWA Z KUCHNIĄ	11
ŁAZIENKA	6,2
SYPIALNIA 1	11
SYPIALNIA 2	9,7
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	37,9
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	2
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	12

5.10.3. Kamienica miejska

TYP ZABUDOWY: KAMIENICA MIEJSKA			
LICZBA KONDYGNACJI POWTARZALNYCH:3 (WYSTĘPUJĄ DOMINANTY)			
MIESZKAŃ W SUMIE	M2	M3	M4
	18	12	15

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M2	K1
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	3,3	
ŁAZIENKA	3,6	
SYPIALNIA 1	9	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	17,8	
BALKON	2,3	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	33,7
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	36
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	6
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	18

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M3	K2

POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]
STREFA WEJŚCIOWA	7,6
ŁAZIENKA	4,9
POM. GOSPODARCZE/ GARDEROBA	4,9
SYPIALNIA 1	15,5
SYPIALNIA 2	8,7
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	22
BALKON	BRAK

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	63,6
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	63,6
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	2
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	6

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M3	K3
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	5,9	
ŁAZIENKA	4	
SYPIALNIA 1	14,2	
SYPIALNIA 2	10	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	22	
BALKON 1	1,2	
BALKON 2	6,3	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	56,1
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	63,6
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	2
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY	6

KONDYGNACJA	MIESZKANIE	TYP
POWTARZALNA	M4	K4
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M2]	
STREFA WEJŚCIOWA	6,1	
ŁAZIENKA	3,8	
POM. GOSPODARCZE	3,9	
SYPIALNIA 1	10	
SYPIALNIA 2	14,2	
ŁAZIENKA 2	4	
STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	22,2	
SYPIALNIA 3	10,3	
BALKON 1	1,2	

BALKON 2	6,3
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	74,5
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	82
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	4
LICZBA MIESZKAŃ TEGO TYPU W SUMIE W TYM TYPIE ZABUDOWY (3 KOND. POWT + DOMINANTY)	15

5.10.4. Zabudowa szeregowa

TYP ZABUDOWY: ZABUDOWA SZEREGOWA		
DWA ZESPOŁY ZABUDOWY SZEREGOWEJ		
MIESZKAŃ W SUMIE	M2	M5
	5	7

LICZBA KONDYGNACJI	MIESZKANIE	TYP
2	M5	Sz1
POMIESZCZENIE 1.kondygnacja		POWIERZCHNIA [M2]
STREFA WEJŚCIOWA	5,6	
TOALETA	2,6	
KUCHNIA	5,7	
STREFA DZIENNA (SALON + JADALNIA)	29,5	
WEWNĘTRZNA KLATKA SCHODOWA	4,5	
TARAS	12	
POMIESZCZENIE 2.kondygnacja		POWIERZCHNIA [M2]
KOMUNIKACJA	3,9	
ŁAZIENKA	5	
SYPIALNIA 1	8,9	
SYPIALNIA 2	8,9	
SYPIALNIA 3	12,2	
BIURO	5,9	

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	92,7
SUMA POW. UŻYTKOWEJ Z BALKONEM:	104,7
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	7

LICZBA KONDYGNACJI	MIESZKANIE	TYP
1	M2	C2
POMIESZCZENIE		POWIERZCHNIA [M2]
WIATROŁAP	3	
STREFA WEJŚCIOWA	4,4	
ŁAZIENKA	5	
SYPIALNIA 1	13	

STREFA DZIENNA Z ANEKSEM KUCHENNYM	24
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:	46,4
MIESZKAŃ TEGO TYPU NA 1 PIĘTRZE	5

5.11. Rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe

Budynki zostały zaprojektowane w technologii prefabrykowanej. Dzięki modułowości opartej na siatce o wielokrotności 75 cm prefabrykaty można dowolnie ze sobą konfigurować. Dzięki braku parkingu podziemnego i zdecydowaniu się na parking częściowo zagłębiony w ziemi nie ma potrzeby posadowienia budynku poniżej poziomu morza (0.0 budynku to od 2,1 m n.p.m do 2,5 m n.p.m.). Budynki zostały tak zaprojektowane, aby w jak największym stopniu były modułowe, tanie w budowie i użytkowaniu. Strop płytowy, ściany prefabrykowane, niewykończone tynkiem. W zależności od poziomu i dostępności budynków zmieniają się materiały zewnętrzne użyte na elewacjach. Budynek Cohousingu pokryty został blachą falistą elewacyjną, blok mieszkalny tynkiem silikatowo-silikonowym z efektem ryflowania, kamienica miejska jako materiał elewacyjny posiada płyty włókno cementowa, natomiast zabudowa szeregową, o najwyższym budżecie cegłą klinkierową.

5.12. Instalacje wewnętrzne

a. Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej

Woda doprowadzona z miejskiej sieci wodociągowej.

b. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Budynki zostały przyłączone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

c. Instalacja kanalizacji deszczowej

Stropodachy oraz dach zielony nad garażem odwadniane są poprzez wpusty dachowe, z których woda wpływa następnie w rury spustowe umieszczone w szachtach kanalizacyjno-wodnych. Balkony są odwadniane liniowo. Garaż odwadniany jest liniowo w posadzce. Odpływ liniowy w garażu jest zaopatrzony w separator olejowy z piaskownikiem do oczyszczenia wody. Odwodnienie budynku za pomocą drenażu opaskowego wokół płyty fundamentowej. Woda deszczowa jest magazynowana na terenie inwestycji w nieckach deszczowych, które znajdują się na terenie inwestycji.

d. Instalacja centralnego ogrzewania

Węzeł ciepłowniczy w garażu podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

e. Instalacje elektroenergetyczne

Główna rozdzielnia prądu na kondygnacji podziemnej.

f. Wentylacja

Przewidziana wentylacja nawiewno-wywiewna.

5.13. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami

Budynki są w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie obsługiwane są przez windę osobową, rampy zapewniają dostęp do parkingu, na którym znajdują się zawsze po 3 miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami.

5.14. Zieleń

Na stropodachach zostały zaprojektowane stropodachy zielone, ze zróżnicowaną zielenią i zagospodarowaniem.

6. ZAGADNIENIA PRZECIWPOŻAROWE BUDYNKU

6.1 Charakterystyka budynku

Założenie projektowe składa się z 4 różnych kategorii zagrożenia ludzi.

6.2 Odległość od sąsiedniej zabudowy

Budynek kamienicy miejskiej został dobudowany do istniejącego budynku, dopełniając pierzeję zabudowy. Zaprojektowana została w tamtym miejscu ściana oddzielenia przeciwpożarowego.

6.3 Substancje palne

W projektowanym budynku nie przewiduje się składowania ani używania substancji palnych i niebezpiecznych pożarowo.

6.4 Kategoria zagrożenia ludzi

Część usługowa w kondygnacji parteru ZL III

Część mieszkaniowa ZL IV

Część garażowa i techniczna PM

Cohousing ZL V

Restauracja/ Usługa dla pow. 50 os. ZL I

6.5 Pomieszczenie i strefy zagrożone wybuchem

W obiekcie nie przewiduje się wyznaczania stref zagrożenia wybuchem. W garażu będą parkowane pojazdy osobowe. W garażu nie przewiduje się możliwości parkowania pojazdów zasilanych LPG.

6.6 Strefy pożarowe

Obiekt podzielony został na trzy strefy pożarowe. PM dla garażu częściowo zagłębionego w gruncie oraz ZL III, ZL IV, ZL V dla kondygnacji nadziemnych. Strefy te rozdzielono ścianami i stropem oddzielenia pożarowego REI60 oraz drzwiami przeciwpożarowymi EI60. Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego powinny mieć klasę odporności dla nich wymaganą.

6.7 Warunki ewakuacyjne

W każdym z budynków ewakuacja odbywa się przez wydzielone klatki schodowe na zewnątrz budynku. W budynkach mieszkalnych występuje jedno dojście ewakuacyjne. W budynku zamieszkania zbiorowego występują dwa dojścia.

6.8 Droga pożarowa

Funkcję dróg pożarowych spełniają istniejące ulice Na Zaspę i Oliwska. Zapewniono dostęp do 100% długości elewacji od frontu budynku. Zabudowa szeregowa nie przekracza 3 kondygnacji i według Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zaprojektowane ścieżki piesze w przypadku pożaru stanowią również drogi pożarowe dla obiektów z kategorii cohousingu.

7. PODSUMOWANIE CZĘŚCI PROJEKTOWEJ

Zaprojektowane przez autora rozwiązania przy odpowiednich możliwościach i chęciach samorządów czy władz centralnych mogłyby przyczynić się do ograniczenia rozlewania się miast, problemów młodych ludzi, których nie stać na usamodzielnienie się oraz zerwać z dualizmem na rynku nieruchomości, gdzie wybór musi paść pomiędzy budownictwem deweloperskim bądź budową domów indywidualnych za miastem. Dzięki 4 typom zabudowy różniącymi się między sobą metrażem i standardem mieszkań, materiałem elewacyjnym oraz formą architektoniczną szansa jest na implementowanie tych różnych rozwiązań w innych dzielnicach miasta i kraju.

Nowy Port wyróżnia zróżnicowana typologia zabudowy, dobra komunikacja i liczba działek należących do miasta w tej dzielnicy. Dzięki temu przy użyciu jednej z metod wymienionych przez autora miasto w kooperacji z firmami, organizacjami czy stowarzyszeniami mogłoby zacząć budować mieszkania dostępne.

8. PRZYPISY

1. Dane Eurostatu; <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> [dostęp 27.01.2021]
2. Sawulski, J., Pokolenie'89 młodzi o polskiej transformacji, Warszawa: Wydawnictwo krytyki politycznej, 26,27(2019)
3. Twardoch, A., Architektura jest zawsze polityczna. Urządzenia kolektywne w międzywojennych osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Warszawa, https://www.researchgate.net/publication/332622843_Architektura_jest_zawsze_polityczna_Urzadzenia_kolektywne_w_miedzywojennych_osiedlach_Warszawskiej_Spoldzielni_Mieszkaniowej [dostęp 12.02.2021] (2018) cyt. za: Stanisław Tołwiński, Bogactwo form spółdzielczego ruchu mieszkaniowego „Spółnota Pracy” 1936, nr12, cyt. za: <http://lewicowo.pl/bogactwo-form-spoldzielczego-ruchu-mieszkaniowego/>, [dostęp 3.12.2017].
4. Mieszkania - Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS, Warszawa 2013r.
5. Twardoch, A., System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana,43 (2019)
6. Jacek Frączyk, Nowych mieszkań więcej niż "za Gierka". Pobity wynik z 1980 roku(2021), <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/budownictwo-mieszkaniowe-pobilo-wynik-czasow-gierka-nowy-rekord-iii-rp/46q5l5v> [dostęp 12.02.2021]
7. Sawulski, J., ... s.26,27

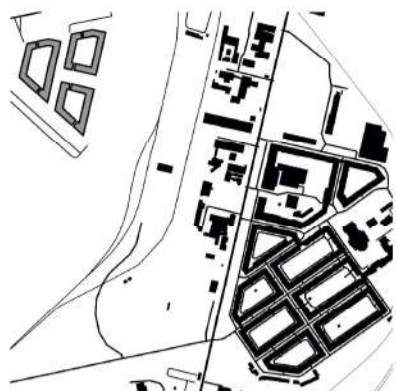
8. Tamże
9. Twardoch, A., ... s.59
10. Twardoch, A., ... s.60-65
11. Springer, F. *13 Pięter*, Warszawa, Wydawnictwo Czarne, (2015)
12. Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Kraków: Wysoki Zamek, 143 (2020)
13. Tamże, s.146
14. Tamże, s. 144
15. <https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-wysokosci-przecietnego-miesiecznego-wynagrodzenia-brutto-w-gospodarce-narodowej-w-województwach-w-2018-roku,295,5.html> [dostęp 27.01.2021]
16. PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2020]
17. Kwiatek K. (2017). Mieszkanie Plus. Informator. Serwis informacyjny. Mieszkanie+, witryna internetowa "Narodowy Program", 23.10.2017, za: Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce s.297 [dostęp 27.01.2021]
18. Suskiewicz K. (2016). *Mieszkanie Plus to nie rozwój najmu, ale wsparcie własności*, wi-tryna internetowa „Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego”, <http://cakj.pl/2016/06/03/mieszkanie-plus-to-nie-rozwoj-najmu-ale-wsparcie-wlasnosci> (dostęp: 3.09.2017). za Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. dostęp z: <https://www.researchgate.net/publication/326663437> [dostęp 27.01.2021]
19. dr Dariusz Prokopowicz, dr Mirosław Matosek *“Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik polityki społeczno-gospodarczej oraz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce”* dostęp z: <https://www.researchgate.net/publication/326663437> [dostęp 27.01.2021]
20. tamże s.301
21. <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/program-mieszkanie-plus-ile-jest-mieszkan-wybudowanych-a-ile-w-budowie-na-koniec-2020-roku-4944673> [dostęp 27.01.2021]
22. Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, s. 7. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]
23. S. Gwoździewicz, D. Prokopowicz, Globalization and the process of the system and normative adaptation of the financial system in Poland to the European Union standards (w:) Globalization, the State and the Individual, “International Scientific Journal”, Free University of Varna “Chernorizets Hrabar”, Chayka, Varna, Bułgaria 9007, Varna 2016, nr 1(9) 2016, s. 65. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]

24. Narodowy Program Mieszkaniowy, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r., wrzesień 2016, s. 29. [dostęp 27.01.2021]
25. Mieszkanie Plus: Pierwsze lokale w 2018. Warunki normalnego życia (w:) „Tygodnik Podlaski”, 30 grudnia 2016 – 5 stycznia 2017, nr 52 (274), s. 1, 3. za PD. Prokopowicz, W. Wereda, *Program Mieszkanie Plus jako istotny czynnik reformy polityki mieszkaniowej i aktywizacji wzrostu gospodarczego w sektorze publicznym w Polsce* (w:) „Nowoczesne systemy zarządzania. Modern Management Systems”, Kwartalnik Naukowy, Wojskowa Akademia Techniczna, Warszawa 2017, [dostęp 27.01.2021]
26. <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/program-mieszkanie-plus-ile-jest-mieszkan-wybudowanych-a-ile-w-budowie-na-koniec-2020-roku-4944673> [dostęp 27.01.2021]
27. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY 1 z dnia 12 kwietnia 2002 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07 Wersja obowiązująca od 25 grudnia 2020 r.Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.)
28. Chimczak P, Coliving mieszkania adresowane do generacji y jako sposób na przyciąganie talentów, s.87 za Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej* , Kraków: Wysoki Zamek, 143 (2020)
29. Housing in Vienna..., dz.cyt, s.16 za Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej* , Kraków: Wysoki Zamek, 206 (2020)
30. Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej* , Kraków: Wysoki Zamek, 208 (2020)
31. Twardoch, A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 348 (2019)
32. Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej* , Kraków: Wysoki Zamek, 233 (2020)
33. Bieganowska, J, *Drugie urodziny wspólnoty na Dolnych Młynach*, <https://media.gdansk.pl/komunikaty/469344/drugie-urodziny-wspolnoty-na-dolnych-mlynach> [dostęp 27.01.2021] za: Erbel, J. *Poza własnością - W stronę udanej polityki mieszkaniowej* , Kraków: Wysoki Zamek, 237(2020)

PUBLICZNEJ W POLSKICH MIASTACH

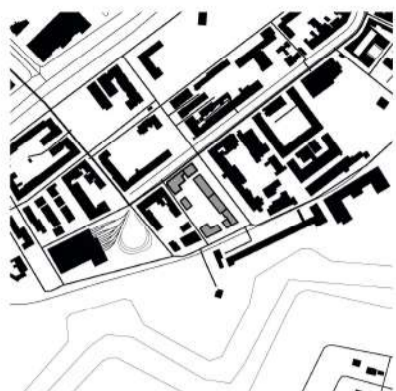
W POLSCE I EUROPIE

SYNTEZA I WYTYCZNE PROJEKTOWE



OSIEDLE „MIESZKANIE PLUS”
W KATOWICACH
NOWY NIKISZÓWIEC

Osiedle położone w zblizowanej dzielnicy miasta - na Nikiszowcu. Projekt przewiduje 23 budynki, którymi zaprojektowano 513 mieszkań od 36 do 95 m², a także ponad 1000 m² powierzchni handlowo-usługowej. Każdy z trzech budynków ma własne wewnętrzne patio, stanowiące część pięciu całego zabudowania. Parkingi znajdują się na poziomie „0”. Osiedle architektura, kolorem i rytmicznym podziałem elewacji nawiązuje do zabudowy robotniczej kolonii Nikiszowiec, znajdującej się w pobliżu. Obok całego zabudowania znajduje się ogólnodostępny parking samochodowy. Kontrowersyjną budowlą tego osiedla jest jego położenie. Teren ten pierwotnie znajdował się w linii tworzącej krąg zieleni dookoła Katowic. Miesto zaplanowało jednak w tym miejscu (przy nowej Nikiszowcu) budowę parku nowych technologii oraz dwusporną arterię obsługującą tę część miasta w przyszłości.



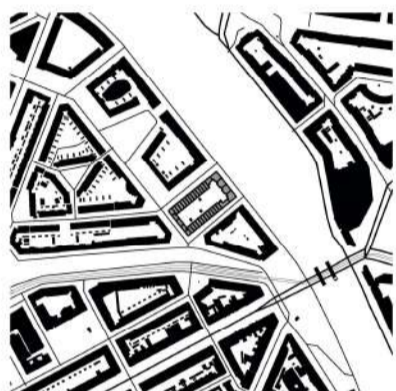
TBS MOTŁAWA NA DOLNYM
MIĘŚCIE W GDAŃSKU

TBS czyli Towarzystwo Budownictwa Społecznego przy współpracy z gminą, przy wsparciu BIK przystąpiło do programu budowy tanich mieszkań komunalnych w rewitalizowanej dzielnicy Gdańsk. Uzupełnienie tkanki miejskiej oraz zasiedlenie nowymi mieszkańcami tej części Gdańska było ważnym punktem działań rewitalizacyjnych. Całą inwestycję podzielono na etapy, sukcesywnie uzyskując pierzeję ulic wokół kwartału zabudowy. Pod całym zabudowaniem zaprojektowano strefę parking podziemną. Z uwagi na średniowiecki charakter dzielnicy, niezmiernym było wyzwanie kwestia parkingowej na terenie przeznaczonym do zabudowy. Rozwiązaniem było budowanie nowych budynków. TBS Motława prowadzi również zabiegi renowacyjne kamienic w tej Dolnym Miście. Za projekt budynków wzdłuż ulicy Kietrakowa odpowiedzialna jest pracownia M&S O Architektura i Gdańsk-Architektura zaprojektowała elewacje z cegły klinkierowej nawiązującą do istniejącej zabudowy tej części miasta. Od strony dziedzińca elewacje pokrywa białe tynk, a dla mieszkańców przewidziano zielone patio pozbawione ruchu kołowego oraz: balkonów.



OSIEDLE SOCJALNE
W LIEGE, BELGIA
ZRÓŻNICOWANA FUNKCJA

Zespół zabudowy socjalnej w miejscowości Liege, leżącej w aglomeracji Antwerpii. Charakterystyczna dla tego miasta jest zabudowa szeregowa, piętrowa, ceglana. Architekt z pracowni META architektururbanista stanął przed zadaniem zaprojektowania nowej, socjalnej zabudowy, która charmonicznie wpisałaby się w tkankę miasta. Zaprojektował on zespół trzech domów wielokondygnacyjnych z parkingami podziemnymi częściowo zagłębionymi w ziemi oraz zabudowę bliźniaczą szeregową z wyznaczonym miejscem parkingowym przed budynkiem. Elewacja budynków pokryta została cegłą klinkierową, w dwóch kolorach: pomarańczowym i czerwonym, a poziome pasy na elewacji wyznaczają wysokości kondygnacji, subtelnie nawiązując do architektury miasta zdominowanej przez architekturę maszynistyczną. Mieszkania zostały podzielone na 33 mieszkań społecznych na wynajem i 27 mieszkań społecznych na sprzedaż. Rok budowy: 2019.

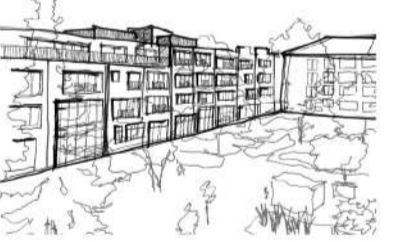


WALLISBLOK
W ROTTERDAMIE
REWITALIZACJA KWARTAŁU

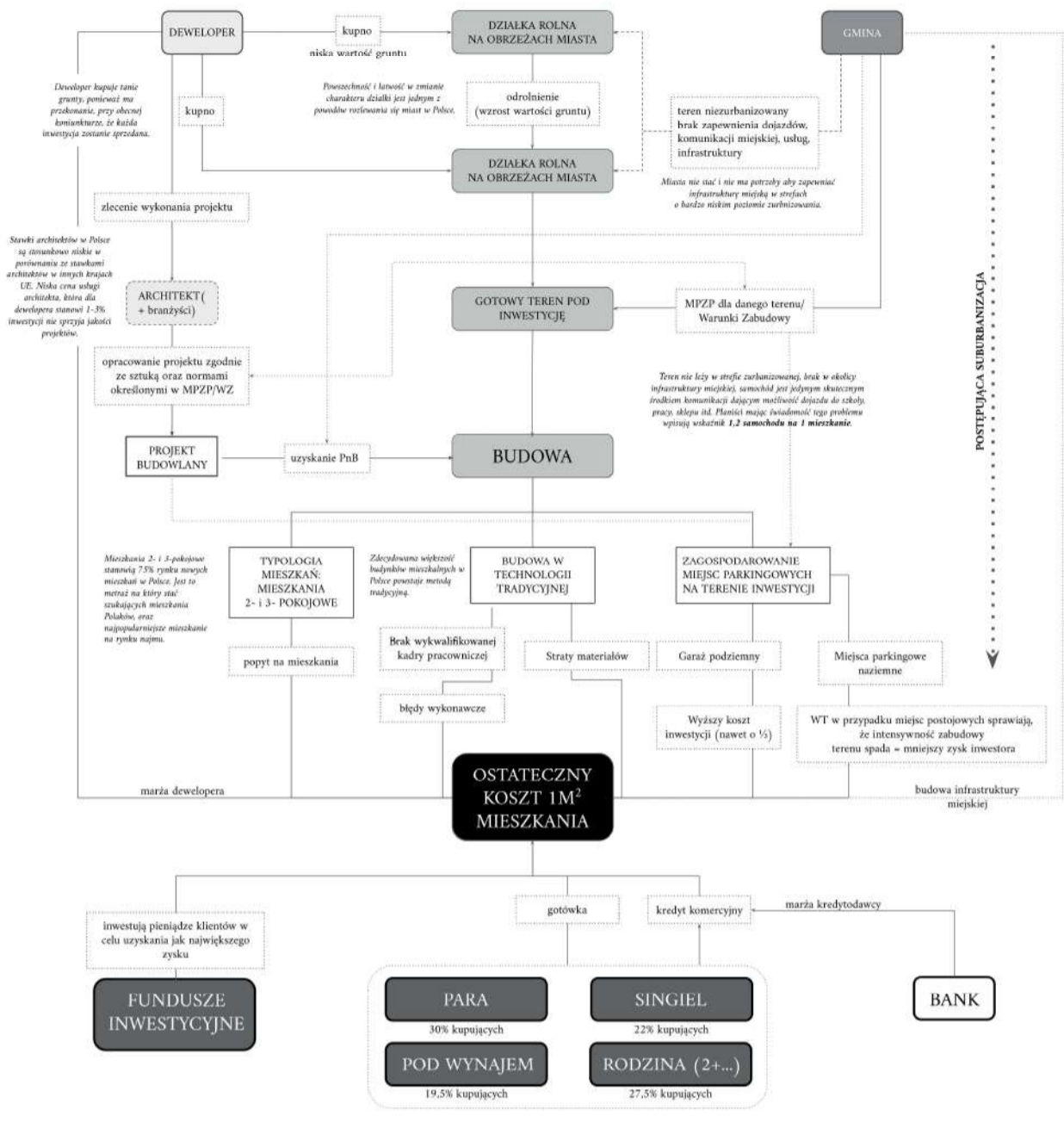
W październiku 2004 miasto ogłosiło projekt, zgodnie z którym zamierzano oddać lokale przyszłym mieszkańcom, pod warunkiem że: 1) na remoncie przeznaczą co najmniej 1000 euro na każdy metr kwadratowy mieszkania, 2) zaangażują się w proces, 3) proces będzie koordynowany przez specjalistów architektury i menedżera projektu, 4) inwestycja osiągnie ustalone standardy jakości oraz 5) rozpoczęcie się nie później niż rok po rozpoczęciu procesu, a 6) mieszkańcy będą zamieszkać na miejscu co najmniej rok po zakończeniu budowy. Ze swojej strony miasto wyremontowało fundamenty oraz wydało zgodę na całkowitą przebudowę wnętrza zabyczonego kwartału, łącznie z wyburzeniem wewnętrznych ścian. Do procesu wybrano 15 gospodarstw, powołano stowarzyszenie i rozpoczęto prace. W ramach prac warsztatowych z przyszłymi mieszkańcami zaproponowano model reorganizacji kwartału, który zakładał maksymalną liczbę wspólnotniczych rozwiązań: mieszkania, studia, miejsca pracy lub segmety z dostępem z poziomu ogrodu. Na poszerzenie mieszkalnictwa wykorzystano także poddasza. Przed rozpoczęciem prac przyszli mieszkańcy podzielili się na grupy, do których przypisano została odpowiedzialność za poszczególne elementy budowy (ogrod, budowa, finanse, organizowanie spotkań sąsiedzkich). Rok budowy: 2007.



Forma stowarzyszeń non profit, które zajmują się organizacją procesu budowy najczęściej przez wspólnictwo terenu i wprowadzenie demokratyzacji zarządzania. Gdzie: UK, Skocja + także mieszkania, bezpieczeństwo, zapobieganie finansjacji

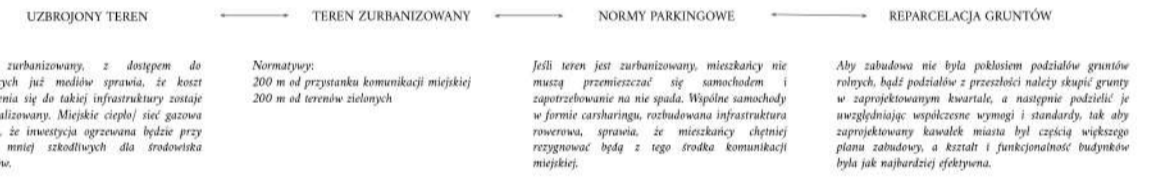


Opis: Współpraca sektora publicznego z prywatnym + duże możliwości negocjacji warunków - trudności w egzekwowaniu zapisów

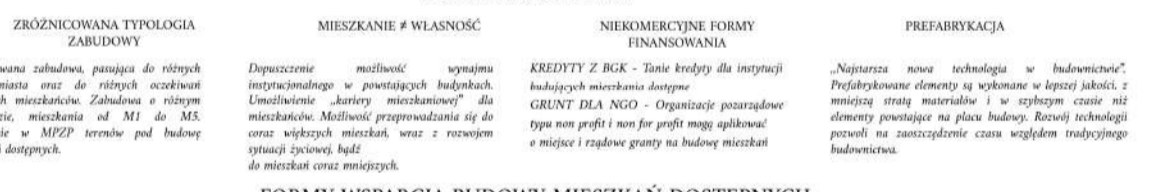


ALTERNATYWA:

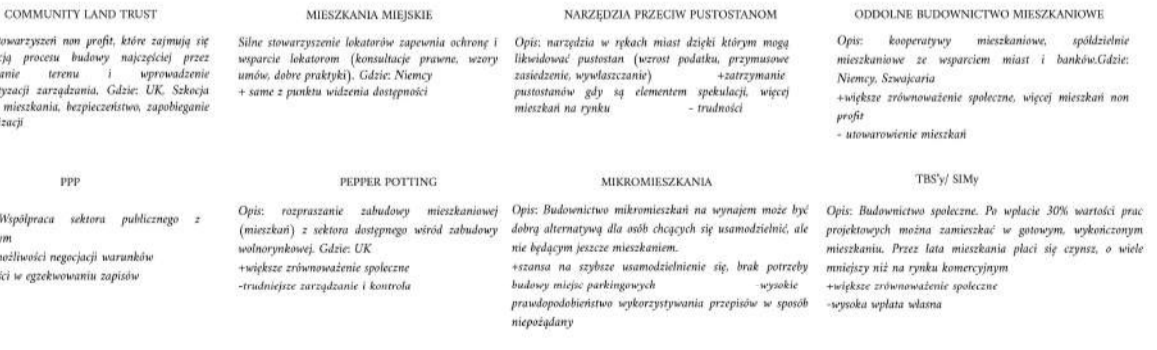
LOKALIZACJA:



FORMA ZABUDOWY:



FORMY WSPARCIA BUDOWY MIESZKAŃ DOSTĘPNYCH:



30%
tyle terenu miasta pokrywają grunt zabudowane i zurbanizowane. W polskich miastach występuje znaczny rezerwar terenów inwestycyjnych oraz potencjał terenów typu brownfield (poprzemysłowych, polewnych, powojennych)

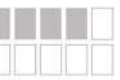
min. 1,2
Wskaznik parkingowy dla samochodów osobowych w strefie C, w której znajduje się zdecydowana większość Gdańska. Dla tej samej strefy wskaźnik miejsc rowerowych wynosi 0,8.

INNE ROZWIĄZANIA:
• wprowadzenie możliwości ustanawiania maksymalnych limitów dotyczących liczby miejsc parkingowych
• umożliwienie budowy wyciecznych parkingów przez inwestorów dla całego miasta.
• uzależnienie limitów parkingowych od rzeczywistej dostępności do transportu publicznego

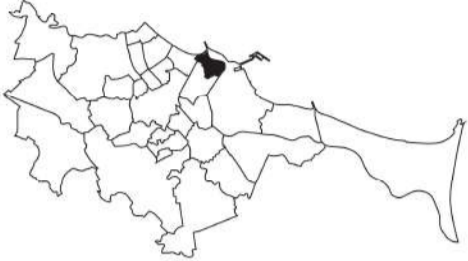
MOBILNOŚĆ JAKO USŁUGA:
• usługi niekomercyjne - autobusy, rowerzysty, car-pooling
• usługi komercyjne - Uber, Taxis, hulajnogi elektryczne
• usługi publiczne - rowery miejskie, hulajnogi

NOWY PORT

Powierzchnia obszaru: 165,29 ha (Udział % na tle Gdańska = 0,63%)
Liczba ludności: 10 001 os. (Udział % na tle Gdańska = 2,28%)



GDĄSK NA MAPIE POLSKI



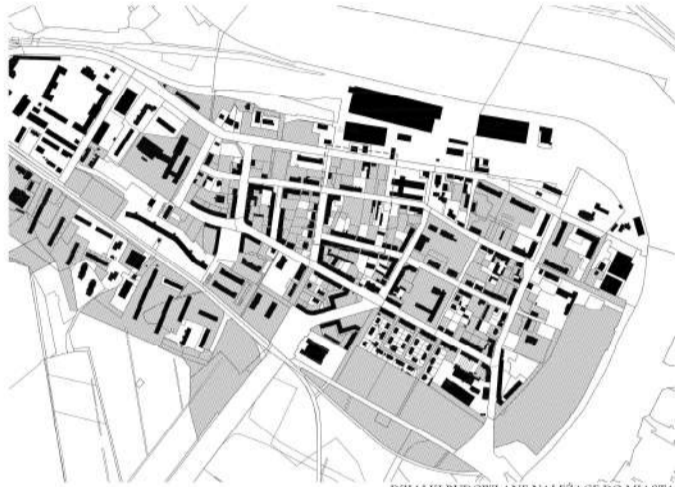
MAPA GDĄSKA Z ZAZNACZONĄ DZIELNICĄ



SCHWARZPLAN
SKALA 1:40 000

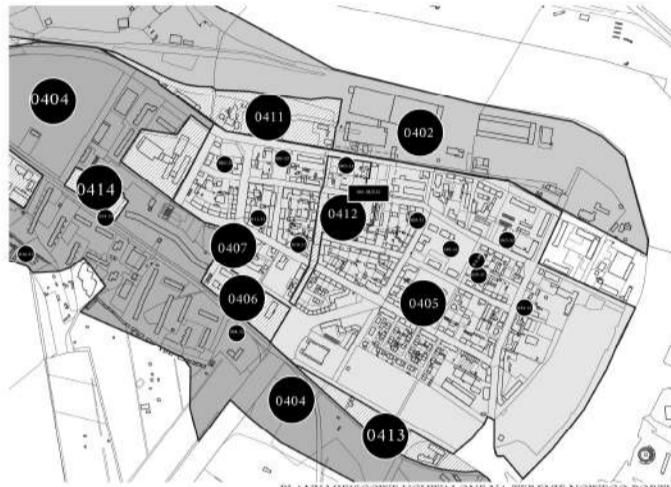


SCHWARZPLAN
SKALA 1:20 000



DZIAŁKI BUDOWLANE NALEŻĄCE DO MIASTA
SKALA 1:7500

■ zabudowa □ działki budowlane należące do miasta — obrys działek

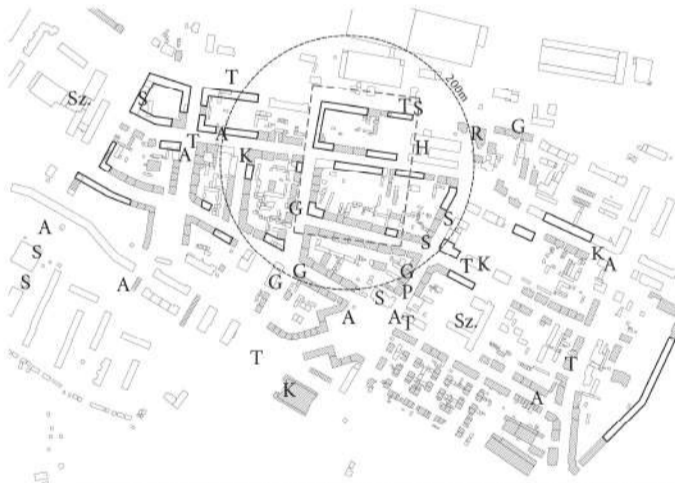


PLANY MIEJSCOWE UCHWAŁONE NA TERENIE NOWEGO PORTU
SKALA 1:7500



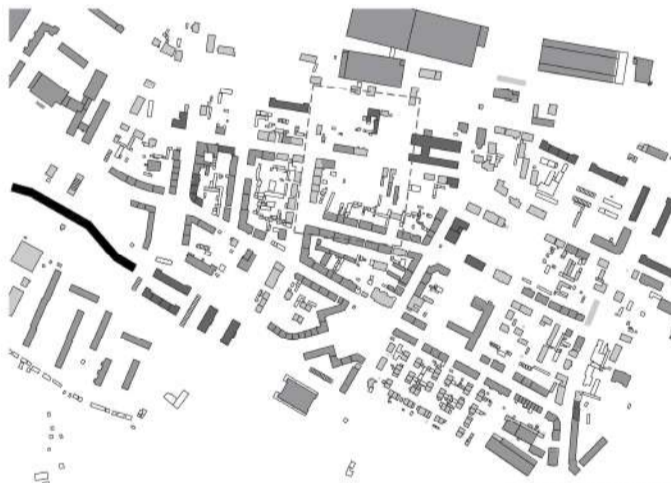
ZABUDOWY SUBSTANDARDOWA
SKALA 1:7500

■ zabudowa standardowa □ zabudowa substandardowa (garaże, komórki lokatorskie)



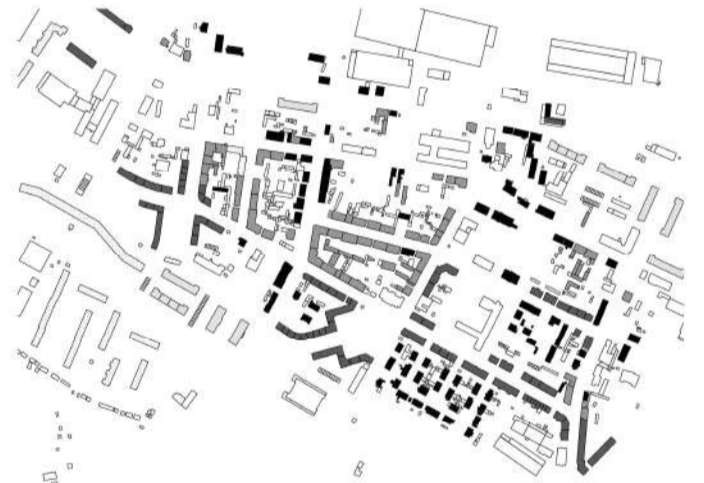
ANALIZA HISTORYCZNA Z ZAZNACZONĄ POTENCJALNĄ ZABUDOWĄ DOMYKAJĄCĄ KWARTALY
SKALA 1:5000

■ obiekty wpisane do rej. zabytków □ możliwa zabudowa domykająca kwartaly zabudowy
A przystanek autobusowy T przystanek tramwajowy G gastronomia S sklep Sz szkoła
R miejsce kultura religijnego K miejsce kultury



LICZBA PIĘTER BUDYNKÓW
SKALA 1:5000

■ 1-2 kondygnacje ■ 3-4 kondygnacje ■ 4-5 kondygnacji ■ >5 kondygnacji



TYPOLOGIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NOWEGO PORTU
SKALA 1:5000

■ zabudowa niska, szeregowa ■ eklektyczne kamienice miejskie z przełomu XIX i XXw. ■ kamienice komunalne z okresu WMG
■ zabudowa socrealistyczna/ lata 50te ■ bloki mieszkalne taka 60/70te ■ zabudowa współczesna po 1990 roku



ZABUDOWA NISKA, SZEREGOWA
Pierwszymi zabudowaniami Nowego Portu były karcezyne obsługujące port. W podobnej skali powstawały kolejne zabudowania. Były to przeważnie domy rybackie. Na zdjęciu domy kolonii robotniczej przy ulicy Wilków Morskich. Domy te sfinansowała fundacja Ahegga.



EKLEKTYCZNE KAMIENICE MIEJSKIE
Po połączeniu Nowego Portu z Gdańskiem linią tramwajową do dzielnicy zaczęły sprowadzać się zamożni mieszkańcy. Zdobione, eklektyczne kamienice tamtego czasu znaleźć można głównie przy ulicy Na Zaspę i Rybolowców.



ZABUDOWA KOMUNALNA WMG
Borykające się z przedłużeniem i złymi warunkami socjalnymi WMG rozbudowywało mieszkania komunalne. Zabudowa ta wyznacza dwa placce Nowego Portu: Wolności i ks.Gustowicza.



ZABUDOWA LAT 50'YCH
Z lat 50'ych w Nowym Porcie znajdujemy zabudowę w postaci bloków mieszkalnych oraz najważniejszy budynek usługowy tej dzielnicy czyli Morski Dom Kultury. Obiekt mieścił w sobie kino, sale teatralną i wiele więcej. Instytucja pełniła funkcję centrum kultury tej części miasta.



ZABUDOWA LAT 60-70'YCH
W latach 60 i 70'ych wybudowano Nowy Nowy Port, jak określają tę część miasta mieszkańcy. Poza 4 piętrowymi blokami, powstały wieżowce mieszkalne oraz falowce, jedyny w Gdańsku poza Przymorzem.



ZABUDOWA PO 1990 ROKU
Po 1990 roku w Nowym Porcie powstał tylko jeden budynek mieszkalny. Inwestycją tą są Kamienice Magellana. Obecnie trwają prace projektowe nad osiedlem mieszkalnym w zachodniej części dzielnicy. Nowy Port pozostał jedną z niewielu gdańskich dzielnic bez zabudowy deweloperskiej.

ANALIZA SWOT

MOCNE STRONY

Patriotyzm lokalny
Atrakcyjne turystycznie położenie nad kanałem Martwej Wisły
Duża liczba organizacji społecznych działających na rzecz lokalnej społeczności
Dobra komunikacja miejska (autobusy i tramwaje)
Duży udział gruntów gminnych niezabudowanych
Bliźność i dostępność. W pełni wykształcona sieć usług podstawowych (przedszkola, szkoły, ośrodka zdrowia oraz sklepów w dzielnicy)
Dogodny dojazd do Śródmieścia (komunikacja zbiorowa i indywidualna)
Infrastruktura rowerowa wysoko rozwinięta, dobry dojazd do Gdańska Głównego, Sopotu, Wrzeszcza

SZANSE

Integracja mieszkańców w celu aktywizacji społeczności lokalnej
Niezabudowane nieruchomości miejskie dające możliwość rozwoju ciekawej dzielnicy mieszkaniowej z zapleczem usługowym oraz dobrą dostępnością komunikacyjną
Zdefiniowana sytuacja planistyczna – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze objętym rewitalizacją
Otwarcie się na kanał Martwej Wisły

SŁABE STRONY

Niedostawanie oferty organizacji społecznych do potrzeb (ludzie młodzi niewykluczeni, kobiety, osoby w wieku 14–20 lat)
Deficyt terenów rekreacyjno-sportowych
Skażenie środowiska naturalnego na obszarze Śródmieścia Zachodniego
Brak porozumienia i współpracy pomiędzy organizacjami pozarządowymi
Niska aktywność społeczna mieszkańców
Bezrobocie wśród ludzi młodych z niskim wykształceniem
Niewystarczająca liczba miejsc opieki nad dziećmi do 3 lat
Brak bezpośredniego połączenia promowego z półwyspem Westerplatte
Zła sława dzielnicy

ZAGROZENIA

Gettoizacja dzielnicy z uwagi na zły wizerunek
Zwiększenie się udziału osób wykluczonych społecznie
Alienacja dzielnicy z uwagi na opinie miejsca niebezpiecznego
Zwiększenie się w okresie najbliższych lat liczby osób oddalonych od rynku pracy z uwagi na brak pracy z zagrożoną młodzieżą
Brak integracji instytucji społecznych w celu kompleksowego działania na rzecz osób wykluczonych

PLAN MIEJSCOWY 0412

LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH

1 mp/ mieszkanie
9,1mp/ pokój studencki

FRONTY USŁUGOWE WZDŁUŻ ULIC

TAK

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

TAK

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

50%

WYSOKOŚĆ BUDYNKU

STREFA A: 14m
STREFA B: 12m

KĄT NACHYLENIA DACHU

15–40%

PROJEKT

112 miejsc parkingowych wg planu miejscowego powinno być to 135 mp

TAK

TAK

50%

TAK

15%

UWAGI

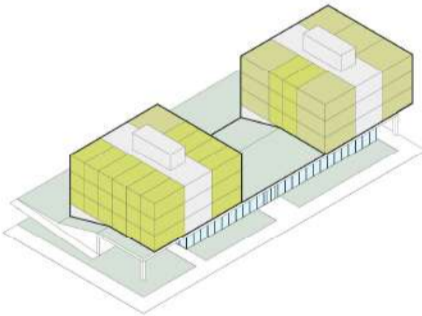
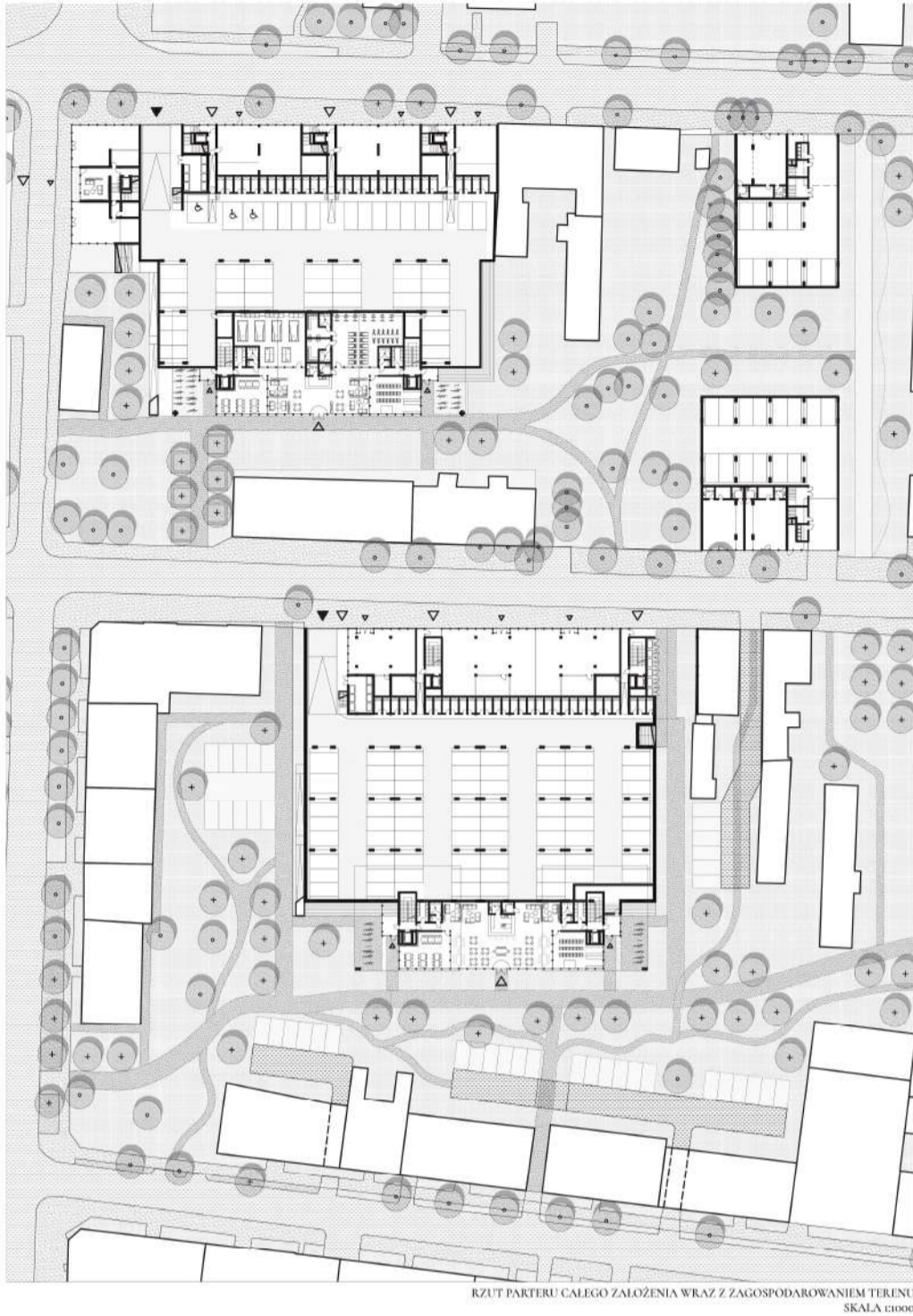
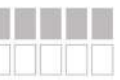
Autor w projekcie przewiduje 112 miejsc postojowych w częściowo wkomponym w ziemię parkingu. Zabudowa podwojek wiąże się z utratą dzikich miejsc parkingowych przez mieszkańców Nowego Portu. Autor w projekcie 3 miejsca rowerowe dla każdego mieszkańca, aby wspomóc komunikację indywidualną, nie samochodową. W tak słomnikowanej dzielnicy, przy wysokich kosztach budowy parkingów podziemnych autor sugeruje dostosowanie liczby miejsc parkingowych do działki, tak aby powstający budynek był możliwie jak najtańszy, najbardziej przystępny.

Autor znając zapotrzebowanie na powierzchnie handlowe/ usługowe zaprojektował w partnerach powierzchnie usługowe różnego typu i wielkości.

Analizując zabudowę historyczną Nowego Portu autor zaprojektował zabudowę w kształcie i skali odpowiadającej istniejącej zabudowie

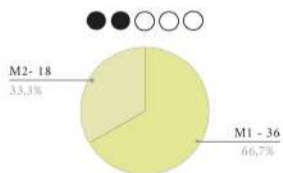
Dla obszaru gdzie została zaprojektowana kamienica miejska Dla obszaru gdzie została zaprojektowany jest blok mieszkalny

Dach skłony został ukryty pod attyką.

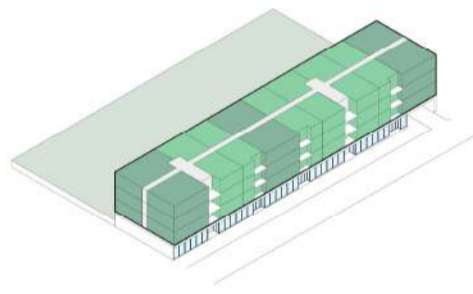


COHOUSING/ DOM SENIORALNY

punktowiec

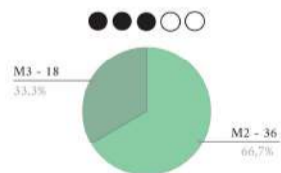


studenci, młodzi profesjonalści, seniorzy



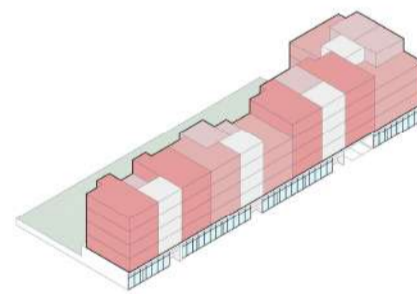
BLOK MIESZKALNY

korytarzowiec



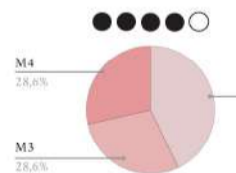
pary, rodziny 2+1

Winda, komórki lokatorskie przypisane do każdego mieszkania, lokale usługowe na parterze, ogólnodostępne patio dla mieszkańców, zadane miejsca parkingowe dla rowerów



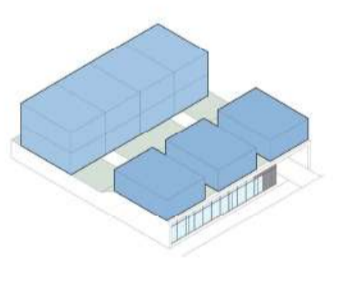
KAMIENICA MIEJSKA

klatkowiec



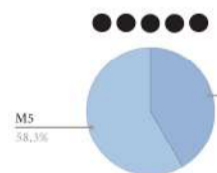
pary, rodziny

Winda, komórki lokatorskie przypisane do każdego mieszkania, lokale usługowe na parterze, ogólnodostępne patio dla mieszkańców, zadane miejsca parkingowe dla rowerów



ZABUDOWA SZEREGOWA

szeregowiec

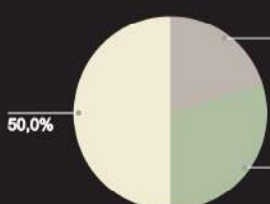


pary, rodziny

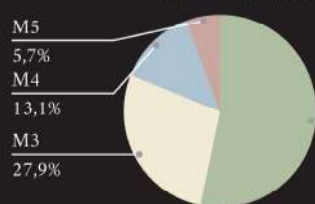
Wewnętrzne zielone patio dla mieszkańców, zadane miejsca parkingowe dla rowerów, mieszkania typu duplex, usługi na parterach

DANE LICZBOWE PROJEKTU:

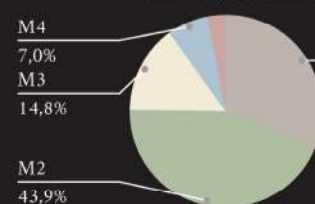
MIKS CENOWY



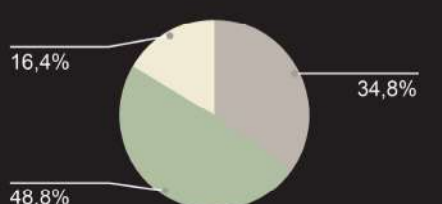
PROCENT DANEGO TYPU MIESZKANIA (BEZ COHOUSINGU)



PROCENT DANEGO TYPU MIESZKANIA W CAŁYM ZAŁOŻENIU



MIKS SPOŁECZNY

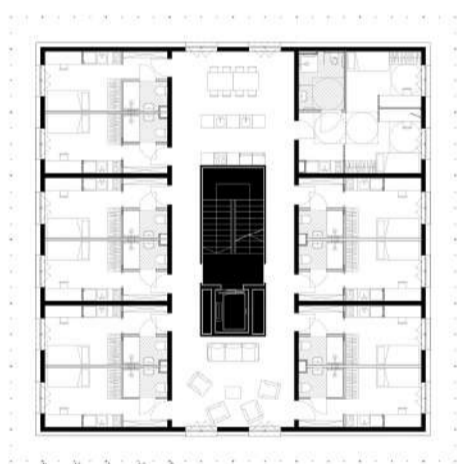


■ MIESZKANIA SOCJALNE I KOMUNALNE mieszkania na wynajem po cenach nie wyższych niż 13,5zł/m², średni 7,5 zł m²
■ MIESZKANIA KOMERCYJNE wynajem po cenach rynkowych 45-55 zł/m²
■ MIESZKANIA DOSTĘPNE CENOWO czynsz nie przekracza 70% ceny rynkowej oraz zasów TBS

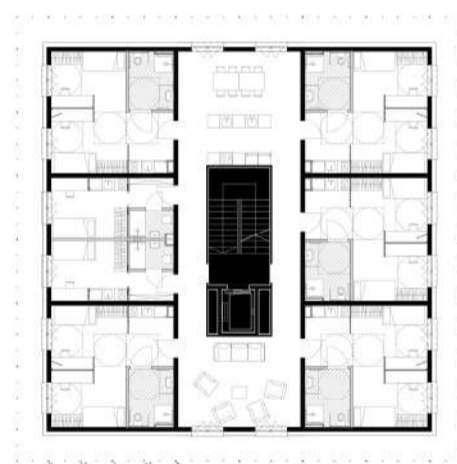
Powyższy podział odpowiada podziałowi zastosowanemu w jednej z dzielnic referencyjnych, Clichy-Batignolles (Paryż) - gdzie 3400 mieszkań jest podzielonych na: 30% - segment komercyjny; 50% - mieszkania socjalne (logements sociaux), 20% - mieszkań o regulowanym czynszu. W każdym budynku minimum dwie grupy dochodowe. Minimum 70% mieszkań przeznaczonych do długoterminowego zamieszkiwania (trwającego powyżej 10 lat). Mieszkania na krótkoterminowy najem (do 3 lat) powinny stanowić maksimum 10%. W zasobie znajdują się wyłącznie mieszkania na wynajem.

■ studenci, młodzi profesjonalści, osoby starsze
■ pary, seniorzy, rodziny z małymi dziećmi
■ rodziny

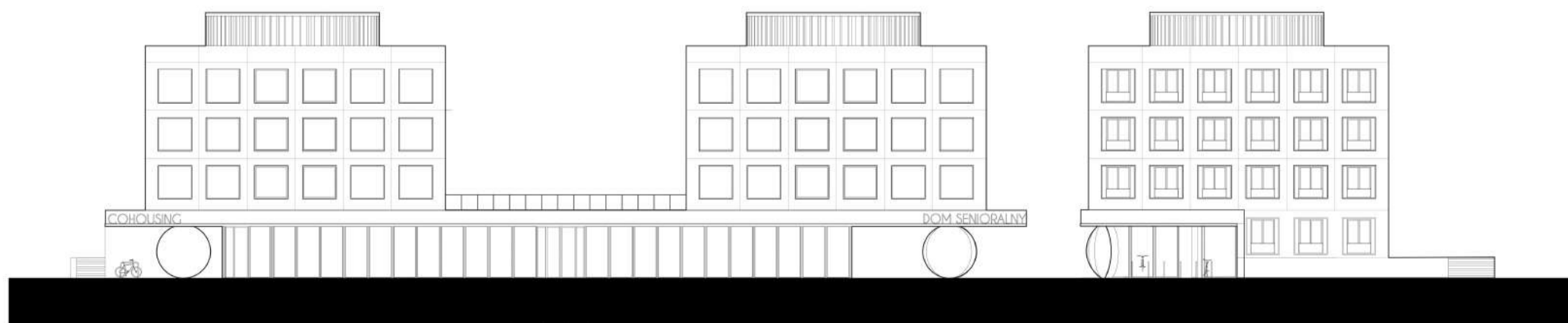
COHOUSING/ DOM SENIORALNY



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ COHOUSINGU SKALA 1:50

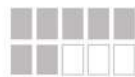


RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ DOMU SENIORALNEGO SKALA 1:50

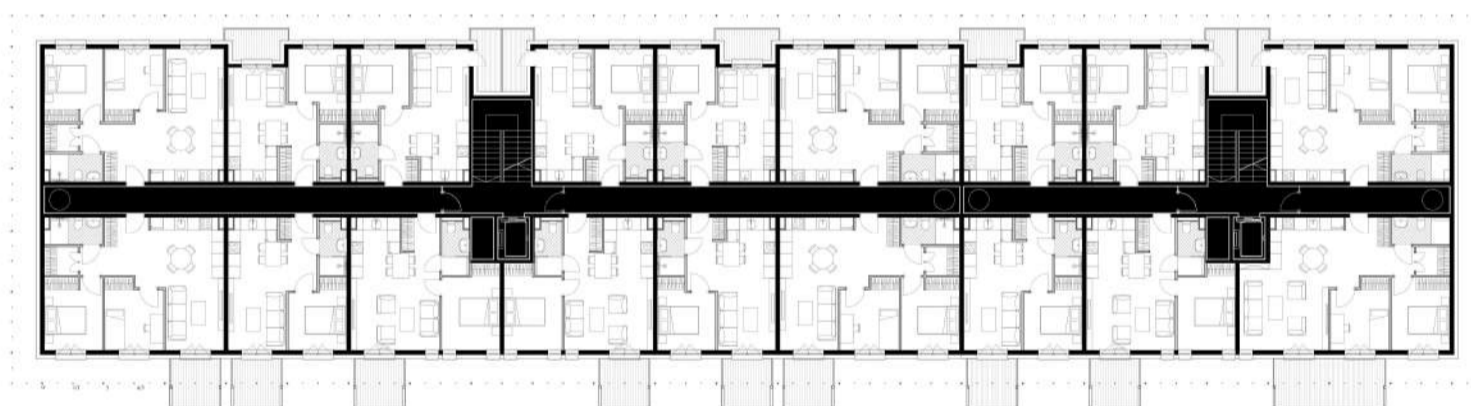


ELEVACJA FRONTOWA SKALA 1:50

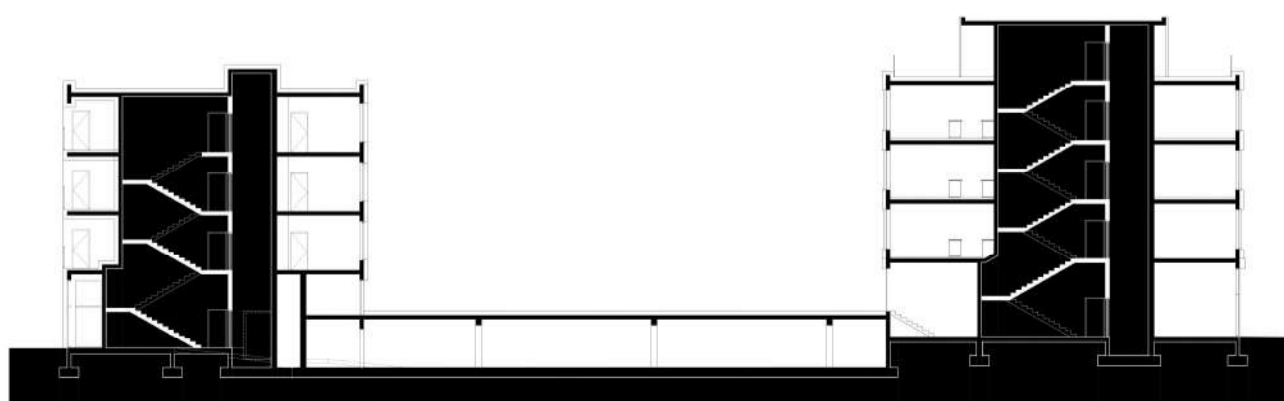
ELEVACJA BOCZNA SKALA 1:50



BLOK MIESZKALNY

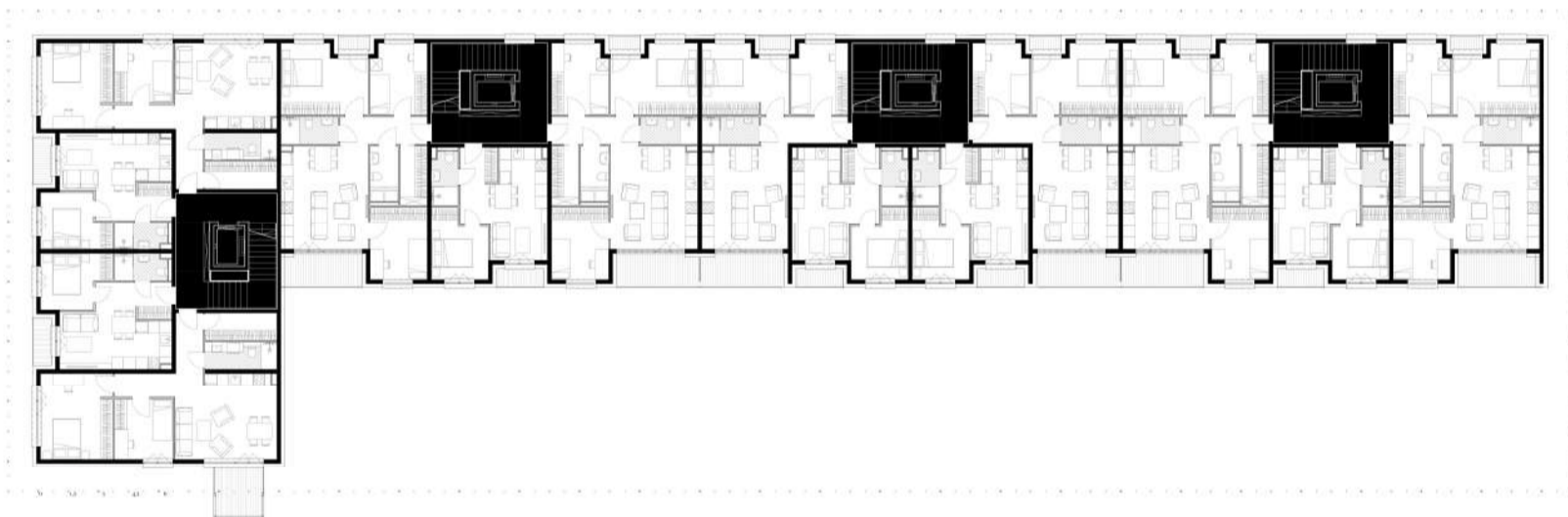
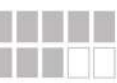


RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ SKALA 1:150

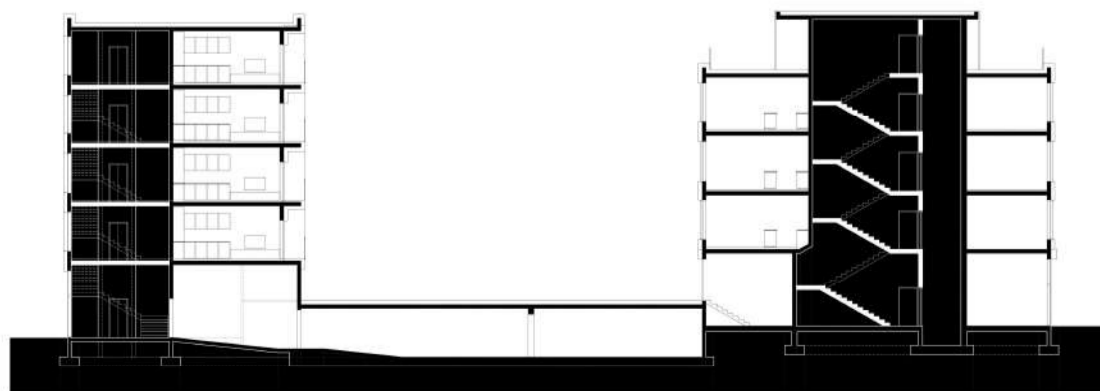


PRZEKÓJ PRZEZ BLOK MIESZKALNY, WSPÓLNY PARKING ORAZ BUDYNEK COHOUSINGU SKALA 1:150

KAMIENICA MIEJSKA

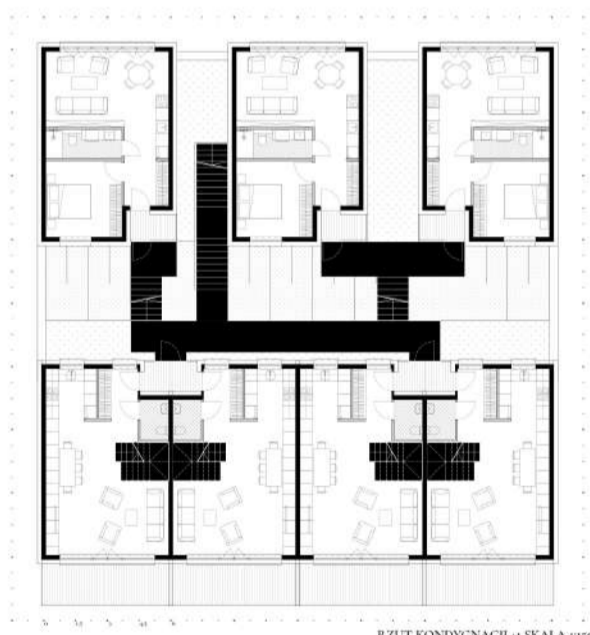


RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ SKALA 1:50

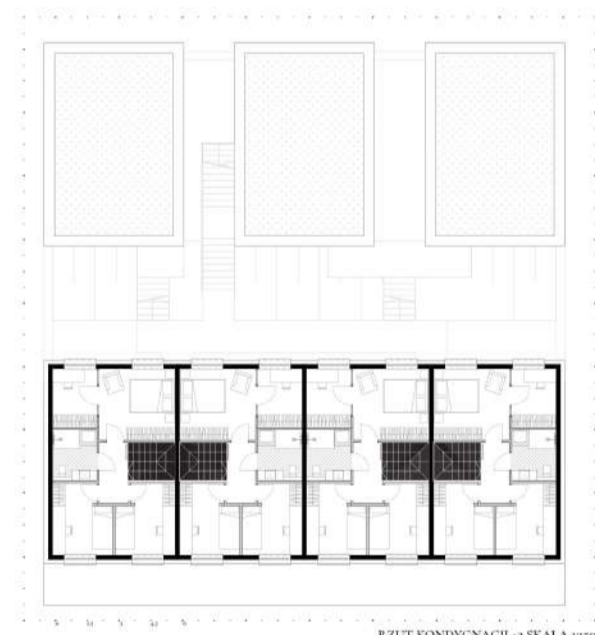


PRZEKÓJ PRZEZ KAMIENICĘ MIEJSKĄ, WSPÓLNY PARKING ORAZ BUDYNEK COHOUSINGU SKALA 1:50

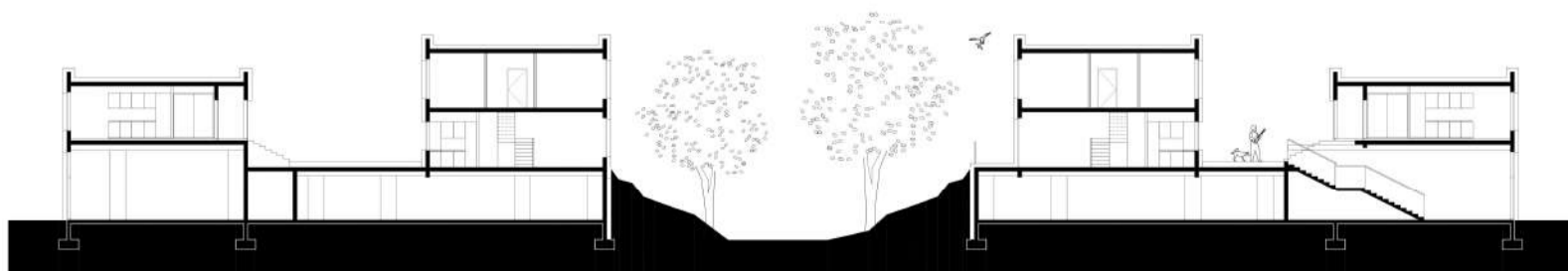
ZABUDOWA SZEREGOWA



RZUT KONDYGNACJI +1 SKALA 1:150



RZUT KONDYGNACJI +2 SKALA 1:150

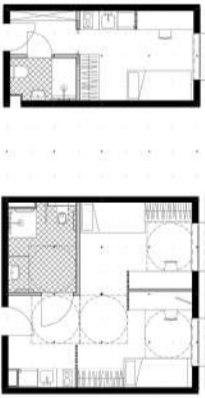


PRZEKRÓJ PRZEZ BUDYNKI W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ SKALA 1:150

AKSONOMETRIA CAŁEGO ZAŁOŻENIA



ZESTAWIENIE MIESZKAŃ



M1
COHOUSING/ DOM SENIORALNY

strefa wejściowa 2,9
łazienka 2,9
strefa dzienna z aneksem kuchennym 10,3
suma: 16,1 [m²]

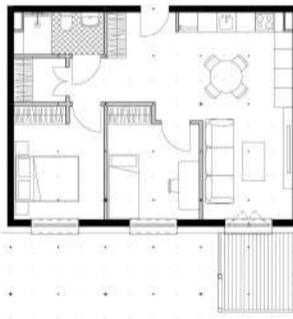
M2
COHOUSING/ DOM SENIORALNY

strefa wejściowa 11
łazienka 6,2
sypialnia 1 11
sypialnia 2 9,7
suma: 37,9 [m²]



M2
BLOK MIESZKALNY

strefa wejściowa 2,2
łazienka 2,6
sypialnia 1 6,2
strefa dzienna z aneksem kuchennym 21,7
balcon 5,8
suma: 23,7 [m²]



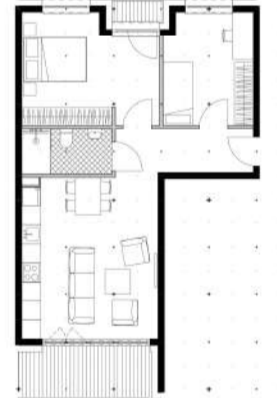
M3
BLOK MIESZKALNY

strefa wejściowa 7,8
łazienka 3,9
pom. gospodarcze 2,3
sypialnia 1 10,3
sypialnia 2 9,5
strefa dzienna z aneksem kuchennym 21,9
balcon 5,8
suma: 55,7 [m²]



M4
KAMIENICA MIEJSKA

strefa wejściowa 6,1
łazienka 3,8
pom. gospodarcze 3,9
sypialnia 1 10
sypialnia 2 14,2
łazienka 2 4
strefa dzienna z aneksem kuchennym 22,2
sypialnia 3 10,3
balcon 1 1,2
balcon 2 6,3
suma: 74,5 [m²]



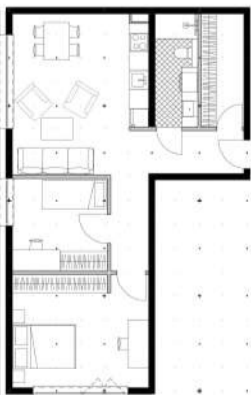
M5
KAMIENICA MIEJSKA

strefa wejściowa 5,9
łazienka 4
sypialnia 1 14,2
sypialnia 2 10
strefa dzienna z aneksem kuchennym 22
balcon 1 1,2
balcon 2 6,3
suma: 56,1 [m²]



M2
KAMIENICA MIEJSKA

strefa wejściowa 3,3
łazienka 3,6
sypialnia 1 9
strefa dzienna z aneksem kuchennym 17,8
balcon 2,3
suma: 33,7 [m²]



M3
KAMIENICA MIEJSKA

strefa wejściowa 7,6
łazienka 4,9
pom. gospodarcze/ garderoba 4,9
sypialnia 1 15,5
sypialnia 2 8,7
strefa dzienna z aneksem kuchennym 22
balcon brak
suma: 63,6 [m²]



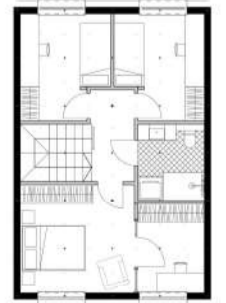
M2
ZABUDOWA SZEREGOWA

wiatrołap 3
strefa wejściowa 4,4
łazienka 5
sypialnia 1 13
strefa dzienna z aneksem kuchennym 24
suma: 46,4 [m²]



PARTER

strefa wejściowa 5,6
toaleta 2,6
kuchnia 5,7
strefa dzienna (salon + jadalnia) 29,5
wewnętrzna klatka schodowa 4,5
taras 12



M5
ZABUDOWA SZEREGOWA

PIĘTRO 1

kommunikacja 3,9
łazienka 5
sypialnia 1 8,9
sypialnia 2 8,9
sypialnia 3 12,2
biuro 5,9
suma: 92,7 [m²]