



**POLITECHNIKA  
GDAŃSKA**

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

Imię i nazwisko studenta: TYMON SKWARŁO  
Nr albumu: 154772  
Studia drugiego stopnia  
Forma studiów: stacjonarne  
Kierunek studiów: Architektura  
Specjalność: Architektura (studia w j. polskim)

## **PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA**

Tytuł pracy w języku polskim: Nowa jakość mieszkalnictwa. Studium zagospodarowania terenów  
wzdłuż ul. Jana  
z Kolna w Gdańsku

Tytuł pracy w języku angielskim: New quality of living. Development study for the site along the Jana  
z Kolna street in Gdańsk

Potwierdzenie przyjęcia pracy	
Opiekun pracy	Kierownik Katedry/Zakładu (pozostawić właściwe)
<i>podpis</i>	<i>podpis</i>

Data oddania pracy do dziekanatu:

## **STRESZCZENIE**

Przedmiotem pracy jest sytuacja mieszkaniowa i problemy jakie tworzy obecny model rynkowy. W pierwszej części pracy przybliżone zostaje studium problemu i konsekwencje społeczne i przestrzenne jakie niesie za sobą obecna sytuacja. Poruszane zostają kwestie tego jakie modele i systemy mogą zastąpić rynek deweloperski, który zdominował mieszkalnictwo, a nastawiony przede wszystkim na zysk prowadzi do różnych patologii i wypaczeń. Poruszone zostają też kwestie konkretnych rozwiązań zastosowanych w innych krajach, takich jak Wiedeń czy Zurych. W drugiej części podjęta zostaje próba rozwiązania problemu za pomocą modelowego przekształcenia terenów postoczniowych, tak by znalazło się w nim miejsce dla rozwiązań proponowanych w części pierwszej.

### **Słowa kluczowe:**

mieszkalnictwo, system mieszkaniowy, dostępne mieszkalnictwo, inkluzywna przestrzeń, tereny postoczniowe, zrównoważony rozwój

## **ABSTRACT**

The subject of the work is the housing situation and the problems created by the current market model. The first part of the work presents the study of the problem and the social and spatial consequences of the current situation. Questions are raised as to what models and systems can replace the development market, which has dominated the housing industry, and which is primarily profit-oriented and leads to various pathologies and distortions. The issues of specific solutions applied in other countries, such as Vienna or Zurich, are also discussed. In the second part, an attempt is made to solve the problem by means of a model transformation of the post-shipyard areas, so that there is a place in it for the solutions proposed in the first part.

### **Keywords:**

housing, housing system, accessible housing, inclusive space, post-shipyard land, sustainable development

# SPIS TREŚCI

## CZĘŚĆ I – STUDIUM PROBLEMU

1. Problemy miast.	4.
1.1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce.	4.
1.2. Problemy przestrzenne.	9.
2. Mieszkalnictwo dofinansowywane.	12.
2.1. Mieszkania do zadań specjalnych.	12.
2.2. Mieszkalnictwo socjalne i komunalne.	13.
2.3. TBS-y i inne formy oddolne.	14.
3. Przykładowe realizacje	18.
3.1. Przykłady wiedeńskie.	18.
3.2. Inne realizacje.	20.
4. Wnioski z opracowania.	22.

## CZĘŚĆ II – OPIS KONCEPCJI

1. Analiza otoczenia, miejsca i terenu.	23.
1.1. Historia obszaru.	24.
1.2. Analiza powiązań środowiskowych.	25.
1.3. Analiza transportowa.	26.
1.4. Analiza dostępności usług społecznych.	28.
1.5. Podsumowanie.	29.
2. Idea i założenia projektu.	31.
2.1. Skala globalna projektu.	32.
2.2. Średnia skala założenia.	34.
2.3. Założenie z perspektywy człowieka.	36.
3. Podsumowanie.	39.

## BIBLIOGRAFIA

# CZĘŚĆ I – STUDIUM PROBLEMU

## 1. Problemy miast.

Miasta są żywą i stale rozwijającą się tkanką, zarówno społeczną, środowiskową, architektoniczno-urbanistyczną, jak i ekonomiczno-gospodarczą. Choć wyżej wymienione aspekty wydają się nie być ze sobą wzajemnie powiązane, to stanowią jednak całość a wszelkie zawirowania i problemy dotyczące miast w którymkolwiek z zakresów, odbijają się problemami w innym aspekcie. Do problemów miast zaliczyć można suburbanizację, tzw. „samochodozę” i „betonozę” jak i wszelkiego rodzaju wykluczenia od ekonomicznych, przez komunikacyjne aż po mieszkaniowe. W poniższej pracy zajmę się istotą problemu wykluczenia lokalowego, które jest jedną z przyczyn rosnących nierówności społecznych. Rozwiązanie kwestii mieszkaniowej może mieć także ogromny wpływ w procesie naprawy przestrzeni miast i tworzenia zrównoważonego rozwoju[1].

Mieszkalnictwo komunalne, dostępne i społeczne są przykładami różnych form własności i finansowania, które jednak można by nazwać ogólnie mieszkalnictwem alternatywnym ze względu na cechę łączącą te różnorodne formy zarówno organizacyjne jak i własnościowe. Cechą wspólną, dla mieszkalnictwa alternatywnego, jest traktowanie kwestii mieszkaniowej na zasadach nierynkowych. Jest to alternatywne podejście do modelu deweloperskiego i prywatnych inwestycji, które nie chronią mieszkalnictwa przed procesami spekulacyjnymi i degradującymi. Mieszkalnictwo alternatywne natomiast podyktowane jest dobrem i sprawiedliwością społeczną nie zaś potrzebą

### 1.1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce.

Tak samo jak w przypadku sytuacji problemowej miasta, tak i w kwestii kondycji mieszkaniowej, złożoność uwarunkowań sprawy mieszkaniowej wymaga szerszego spojrzenia na omawiany temat. Żeby jednak zrozumieć specyfikę problemu, należy na każdym kroku pamiętać o podstawowej kwestii omawianej materii. Według zapisów Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka uchwalonej w 1948 roku potrzeba mieszkaniowa stanowi podstawowe prawo człowieka, którego zapewnienie jest niezbędnym elementem jego godnego funkcjonowania oraz zaspokajania kolejnych potrzeb[2].

*Każdy człowiek ma prawo do stopy życiowej zapewniającej zdrowie i dobrobyt jego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, opiekę lekarską i konieczne świadczenia socjalne oraz prawo do ubezpieczenia na wypadek bezrobocia, choroby, niezdolności do pracy, wdowieństwa, starości lub utraty środków do życia w inny sposób od niego niezależny.*

Słuszność owego zapisu potwierdza Agata Twardoch zauważając, że mieszkalnictwo znajduje się w grupie podstawowych składowych piramidy Abrahama Masłowa, w grupie potrzeb fizjologicznych[2]. Takie zdefiniowanie podstawy tematu jest koniecznym do dalszej analizy oraz postawienia diagnozy oraz poszukiwania lekarstwa na problemy rozpatrywanego zagadnienia lokalowego. Skoro sytuacja bytowa Polaków należy do pierwszego szczebla wcześniej wspomnianej struktury potrzeb, to należy przywrócić temu, jak do omawianego zagadnienia podchodzi polskie państwo reprezentowane przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej.

*Polityka mieszkaniowa państwa, poprzez wsparcie finansowe, organizacyjne, społeczne i regulacyjne, ma na celu umożliwienie każdemu zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych oraz życie w godnych warunkach. Obecnie podstawowym*

*dokumentem określającym politykę mieszkaniową państwa jest Narodowy Program Mieszkaniowy[4].*

Tabela 1: Szacunek statystycznego deficytu/nadwyżki mieszkań oraz potrzeb mieszkaniowych według stanu na marzec 2016 roku [2].

	Liczba gospodarstw domowych	Liczba mieszkań w zasobie	Liczba gospodarstw rodzinnych i nierodzinnych	Substandard mieszkaniowy (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

Chociaż powyższy zapis może napawać optymizmem to niestety rzeczywistość wydaje się różnić całkowicie z zapisami ze strony Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Faktyczna sytuacja mieszkaniowa pozostawia wiele do życzenia w wielu aspektach, a polityka zarówno rządu, jak i samorządów wydaje się nie dostrzegać lub co gorsza bagatelizować trawiący polskie społeczeństwo problem. W celu udowodnienia powyższej tezy, należy rzetelnie przedstawić aktualny status mieszkaniowy w kraju. W tym celu niezbędnym jest podzielenie zagadnienia na elementy, które wyodrębnione w „Systemie do mieszkania” Agaty Twardoch, która opisuje w formie trzech kryteriów na których opiera się sytuacja lokalowa. Są nimi ilość, jakość oraz dostępność[2].

Uznaje się, że największym problemem sytuacji mieszkaniowej jest deficyt mieszkań, który jest często szacowany na około 1 do 2 mln mieszkań. Zgodnie z danymi przedstawionymi przez Agatę Twardoch deficyt mieszkaniowy jest mniejszy i plasuje się na poziomie ok. 820 tysięcy (Tabela 1) mieszkań, natomiast po odliczeniu terenów wiejskich, gdzie model dwurodzinny jest tradycyjny, a średni metraż

na osobę wyższy, to deficyt mieszkaniowy określić można na poziomie około 300 tysięcy mieszkań[2]. Chociaż obecny deficyt mieszkaniowy jest mniejszy od najczęściej podawanych szacunków, to jednak stanowi poważny problem omawianej kwestii.

Kolejnym czynnikiem w problematyce polityki mieszkaniowej jest jakość mieszkalnictwa. O ile czynnik ilościowy jest łatwo zrozumiały, o tyle w przypadku jakości mieszkań trudno jest o jedną, prostą definicję. Jakość mieszkalnictwa to nie tylko estetyka czy dostępność mediów podstawowych, czy luksusowych. Na jakość mieszkalnictwa wpływa także dostępność usług, metraż oraz przeludnienie mieszkań, czy wiele innych pośrednich czynników. Ze względu na trudność oszacowania obiektywnej miary jakości warto przeanalizować pewne czynniki rozłącznie. Według Eurostatu jednym z ważniejszych czynników określających jakość mieszkań jest dostępność wystarczającej przestrzeni w lokalu[4]. Dane z Eurostatu (Wykres 1) nie są dla naszego kraju najkorzystniejsze, gdyż wskaźnik przeludnienia dla Polski z roku 2018 to blisko 40%, a wśród osób zagrożonych ubóstwem (osoby zarabiające poniżej 60% mediany danego kraju), to blisko 50%. Innym ważnym czynnikiem jest wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej, czyli odsetek osób mieszkających w przeludnionych mieszkaniach, w których występuje także przynajmniej jeden z czynników takich jak: brak łazienki bądź toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania[5]. Chociaż współczynnik ten w większości krajów nie jest wysoki, to w Polsce problem ten dotyka prawie co dziesiątą osobę (Wykres 2) i stanowi zaprzeczenie rozpowszechnionej idei ogarniającego nas dobrobytu i rozwoju.

Najbardziej istotnym aspektem, jeżeli chodzi o problematykę mieszkaniową, okazuje się dostępność mieszkań. Pomimo, iż rocznie oddawanych jest ponad 200 tysięcy nowych mieszkań, nie zwiększa to dostępności mieszkaniowych wśród Polaków[6]. Według Fundacji Habitat for Humanity Poland aż 70% Polaków nie posiada zdolności kredytowej i jest to o tyle niepokojące, iż blisko 98% wybudowanych mieszkań stanowią inwestycje prywatne i deweloperskie[7][8]. Mieszkalnictwo pomimo przynależności, w obecnym systemie społeczno-gospodarczym, do sektora rynkowego, nie tylko nie powinno, ale wręcz nie może być traktowane jak zwyczajny towar rynkowy. Niezależnie od swojej natury jest to potrzeba niezwykle kosztowna, co powoduje, że niemożliwym jest zaspokojenie jej w takiej formie i strukturze jaka jest proponowana w obecnej polityce mieszkaniowej. Jak proponuje Joanna Erbel (socjolożka i działaczka miejska, a także założycielka Fundacji Blisko) w rozmowie z Filipem Górskim dla Klubu Jagiellońskiego, niezbędne jest, aby stworzyć formę instytucjonalnego najmu długoterminowego, będącego jednocześnie dostosowanego do możliwości finansowej społeczeństwa.

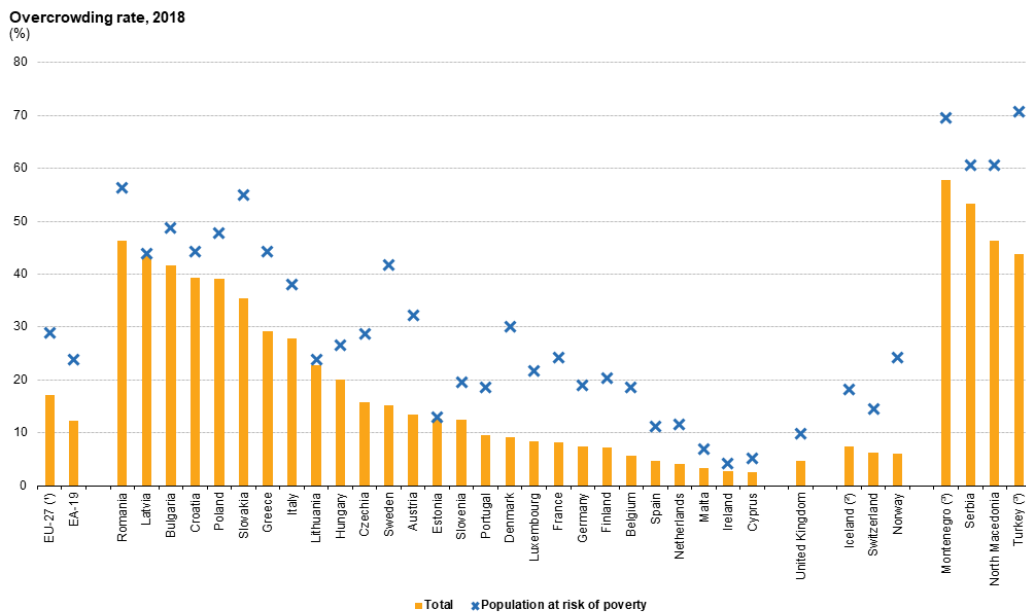
*Przez lata stawialiśmy na własność, co doprowadziło do wielu patologii na rynku mieszkaniowym, które znamy pod hasłem patodeweloperki. Młodzi ludzie, którzy mają ograniczone środki, zmuszeni byli (przez brak alternatyw) do kupowania za małych mieszkań na potrzeby rosnących rodzin na źle zaprojektowanych osiedlach, w budynkach, których jakość była mierna. Inwestowanie w najem sprawia, po pierwsze, że regulujemy rynek najmu i mamy szansę na poważną dyskusję o wzajemnych zobowiązaniach właścicieli i najemców. A po drugie, że budowanie na wynajem, zwłaszcza w wypadku najmu instytucjonalnego, sprawia, że ten sam podmiot, który buduje, jest potem zobowiązany do tego, żeby budynek utrzymywać, więc w jego interesie jest dbanie o jakość tej inwestycji. Liczy się coś więcej niż cena metra kwadratowego w dniu sprzedaży. Budowanie na wynajem jest bardziej odpowiedzialne wobec przyszłości[9].*

Kolejnym problem, w kryterium dostępności, jest brak wsparcia dla osób niezdolnych zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku mieszkaniowym, a jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, by przysługiwała im pomoc w postaci lokali komunalnych czy socjalnych. Szacuje się, że w takiej ciężkiej sytuacji znajduje się około 30% społeczeństwa, z 3-6 decyla rozkładu dochodów. Dodatkowym mankamentem jest zbyt duży procent kosztu utrzymania mieszkania względem całego budżetu domowego. Chociaż mediana kosztów mieszkaniowych stanowi 18,4% to dla blisko 10% społeczeństwa, koszty związane z mieszkalnictwem stanowią co najmniej 40% ich miesięcznego budżetu. W przypadku gdy mówimy jedynie o osobach wynajmujących mieszkanie na wolnym rynku problem ten osiąga aż 25,5% osób, a w przypadku mieszkań obciążonych kredytem jest to 18%[2].

Niemożliwym jest rozwiązanie problemów mieszkaniowych bez odpowiednich funduszy. Obecnie na politykę mieszkaniową państwo przekazuje jedynie 0,08% PKB, co stanowi 0,37% budżetu krajowego. Warto zauważyć, że średnia europejska wynosi 0,5% PKB, a więc ponad 6 razy więcej niż wydatki w Polsce. Niestety niewielkie zaangażowanie finansowe nie stanowi jedyne defektu w rozwiązywaniu problemu przez państwo, albowiem stanowi go również niegospodarne rozdysponowanie wykorzystywanych środków. Finansowanie działań podażowych z zakresu mieszkań dostępnych nie stanowi nawet 10% całości środków przeznaczonych na rozwiązanie kwestii bytowej. Reszta, a więc ponad 90% środków, stanowią działania popytowe ułatwiające zakup mieszkań własnościowych lub ulgi czy dotacje dla deweloperów i innych inwestorów. Takie działania mogłyby być zrozumiałe ze względu na charakter systemu gospodarczego, gdyby faktycznie miała ułatwiać zakup mieszkań osobom potrzebującym. Jednak według danych, około 25% beneficjentów programów Mieszkanie dla Młodych należy do grupy osób posiadających wynagrodzenia na poziomie 9 i 10 decyla rozkładu wynagrodzeń, [10]. Tak ulokowana pomoc jest *de facto* jedynie wspieraniem finansowym sektora bankowego i deweloperskiego, a z punktu widzenia interesu społecznego jest marnotrawstwem i nie rozwiązuje problemów mieszkaniowych. Działania te również zaowocowały znacznym wzrostem cen na rynku mieszkaniowym oraz są elementem pęczniejącej bańki cenowej.

Opisana wyżej sytuacja jest przyczyną nie tylko problemów Polaków w zakresie lokalowo-bytowym, ale także stanowi źródło degradacji jakościowej wielu inwestycji spowodowanej bezkarnością deweloperskiego budownictwa, a także brakiem dla niego alternatywy. Proceder ten zwany jest „patodeweloperką” i niewątpliwie powoli staje się codziennością na rynku mieszkaniowym. Termin ten określa zjawisko inwestycji mieszkaniowych skupiających się jedynie na zmaksymalizowaniu zysków inwestora. PUM, czyli Powierzchnia Użytkowa Mieszkań, jest jedynym aspektem inwestycji podlegającym sprzedaży, a więc gwarantem zysku dewelopera. „Patodeweloperka” opiera się więc jedynie na zmaksymalizowaniu PUM-u, nawet kosztem jakości funkcjonalnej mieszkań i prowadzi do kuriozalnych sytuacji jak lokal podzielony korytarzem dostępnym dla wszystkich mieszkańców, przy czym tylko jedna część mieszkania ma dostęp do łazienki i kuchni, a także mieszkaniem, których połowę wielkości stanowi korytarz, zamieniając dwupokojowe mieszkanie w lokal o powierzchni blisko 90m<sup>2</sup>[11]. Owe zjawisko nie stanowi jednakże jedynego problemu wynikającego z obecnego systemu społeczno-gospodarczego.

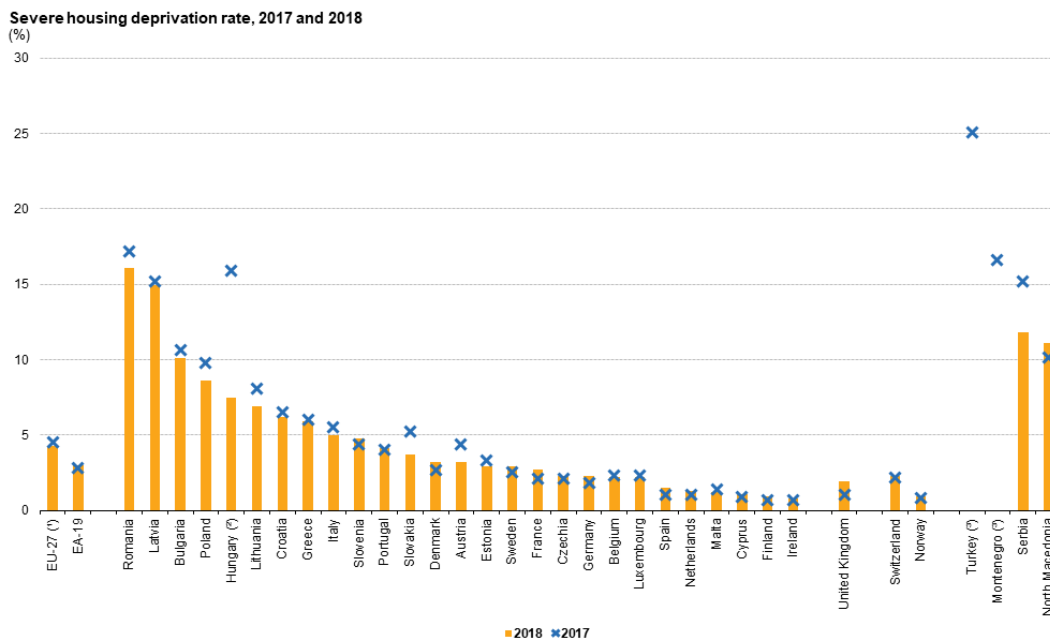
Wykres 1. Wskaźnik przeludnienia wśród mieszkańców 27 krajów Europejskich oraz wśród osób zagrożonych ubóstwem.



Note: the population at risk of poverty is the population below 60 % of median equivalised income.  
 (\*) Estimates.  
 (\*) 2016.  
 (\*) 2017.  
 Source: Eurostat (online data code: ilc\_lh005a)



Wykres 2. Wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej za rok 2018.



(\*) Estimates.  
 (\*) Break in series.  
 (\*) 2018: not available.  
 Source: Eurostat (online data code: ilc\_mdho06a)





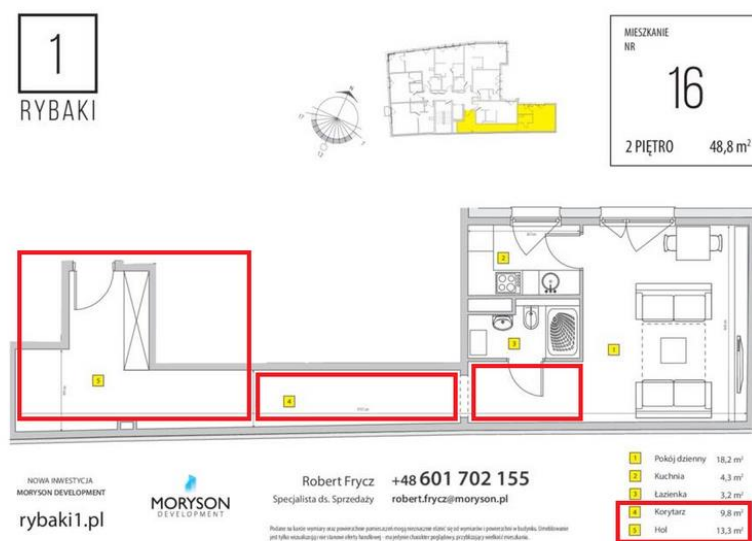
## 1.2. Problemy przestrzenne.

Obecnie, sektor publiczny prawie całkowicie zrezygnował z odpowiedzialności za kształtowanie przestrzeni. Takie podejście władz zarówno centralnych, jak i samorządowych dało efekt innemu zjawisku degradującemu miasta, jakim jest prywatyzacja przestrzeni. Nie jest to zjawisko znane jedynie w naszym kraju, a prywatyzacja stała się ogromnym problemem współczesnego świata. Podobnie jak ogólnie pojęta urbanistyka i planowanie przestrzeni są silnie związane z sytuacją społeczno-gospodarczą, tak i kształt, charakter oraz dostępność przestrzeni publicznych są ściśle związane tą zależnością. Prywatyzacja przestrzeni jest skorelowana z procesem uniformizacji oraz w dobie czasów globalizacji, jak i rozwoju konsumpcjonizmu trendom tym poddają się przestrzenie publiczne. Jak pisze profesor Piotr Lorens, w artykule poświęconym globalizacji zatytułowanym "Współczesne trendy zmian w strukturze i funkcjonowaniu miast":

*Z krytyką spotykają się wszystkie formy zmakdonaldyzowanego świata. (...) Miejsca te, to ś r o d k i k o n s u m p c j i, gdyż umożliwiają nabywanie dóbr i usług. Są one tak skonstruowane, by nas do konsumpcji zachęcić, a nawet przymusić [12].*

Makdonaldyzacja jest tam tłumaczona jako proces, w którym wszelkie elementy społecznej struktury zaczynają działać na zasadach, które charakteryzowały do tej pory jedynie bary szybkich dań. Jest to mechanizm, który zapewnia nam jednakową (choćby jaką) jakość usług czy dóbr w akceptowalnej cenie. W dobie globalizacji jest to ważny czynnik służący zapewnieniu stabilności i poczuciu bezpieczeństwa ludzi, którzy chociaż podróżują i doświadczają nowych przestrzeni, szukają znanych sobie produktów czy usług. Makdonaldyzacja ma służyć, więc przede wszystkim wielkim korporacjom, które czerpią z niej zyski oraz zapewniają stały rozwój i wpływ na przestrzeń i aspekty codziennego życia. Skutkiem tego procesu staje się homogenizacja przestrzeni, jak i zatracanie tradycyjnego charakteru, który również ulega komercjalizacji.

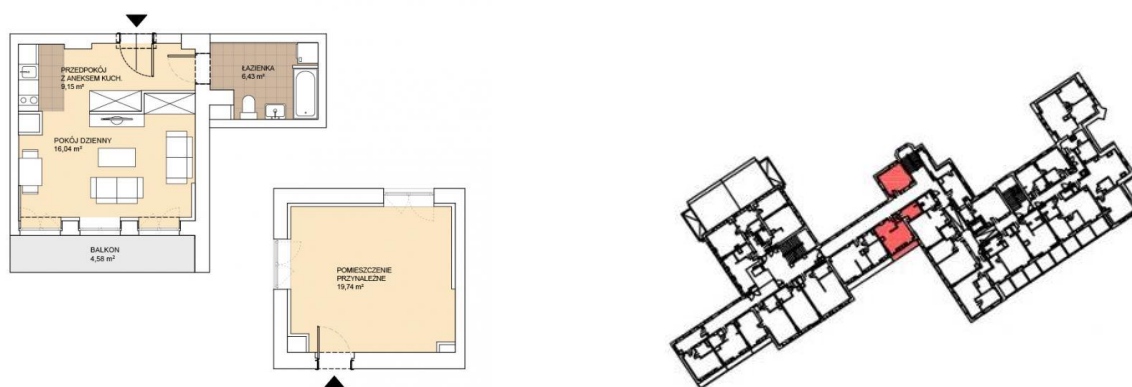
Zdjęcie 1. Plan jednego z mieszkań na poznańskim osiedlu MORYSON



<https://ocdn.eu/pulscms-transforms/1/pbqktpTURBXy82ODQ2ZjFhYWYjYTAwYmU0YzllMTk5ZmFjMWUzNTg4MjY5bWbmeSIQLNAyAAwsO VAgDNA8DCww>

Tradycyjny charakter czy nawet pojmowanie przestrzeni jest banalizowane [12], a projektowanie jej ma za zadanie uniwersalizować tę przestrzeń dostosowując ją do norm ery globalizmu. Zaobserwować możemy również, obok prywatyzacji i unifikacji, zjawisko zwane tematyzacją przestrzeni. Jest to proces polegający na nadawaniu przestrzeniom urbanistycznym takich form czy wyrazów architektonicznych mających na celu wykreowanie czy nadanie skonkretyzowanego charakteru, związanego z danym tematem czy przeznaczeniem danej przestrzeni [13]. Jest to proces niezwykle istotny z punktu widzenia prywatyzacji przestrzeni ze względu na fakt, iż poszukiwanie najbardziej pożądanego przez społeczeństwo „tematów” i środków wyrazu, nie jest podyktowane chęcią polepszenia jakości przestrzeni miejskiej. Jest to to jedynie element narracji służącej zmaksymalizowaniu zysków w skomercjalizowanym i urynkowanym podejściu do przestrzeni publicznych. *Tematyzacja* wydaje się być jednak zjawiskiem też problematycznym na zupełnie innej płaszczyźnie. Okazuje się bowiem, że określeniem tym nazwać możemy także odbieranie niektórym przestrzeniom funkcji i znaczeń, które jeszcze niedawno były oczywistością. Place czy rynki stają się przede wszystkim miejscem komercyjnym, pozbawionym wydarzeń publicznych nienastawionych na żadne inne funkcje aniżeli handlowe czy restauracyjne. Ulice z przestrzeni do nawiązywania relacji, handlu czy miejsca zabaw, stały się jedynie siatką komunikacyjną zdominowaną przez ruch kołowy, a osiedla i przestrzenie między budynkami zmieniły się półpublicznych z łączników i przejść „na skróty”, z ominięciem przemieszczania się wzdłuż ulic, do jedynie grodzonych pseudoprywatnych i często wymarłych „twierdz”, jedynie dla wybranych przedstawicieli miasta [13].

Zdjęcie 2 i 3. Plan mieszkania we wrocławskim LOCUM. Mieszkanie podzielono korytarzem wspólnym.



[https://lokum-deweloper.pl/oferta/lokum-vena/etap-ii/klatka-c/pietro-3/2-pokojowe/c3-10/5001/?fbclid=IwAR07\\_E6IA3bE7pL4xAO7KjF49zRXKY\\_yRmjizrpDeOO7kr6tBEW11F5UVLI](https://lokum-deweloper.pl/oferta/lokum-vena/etap-ii/klatka-c/pietro-3/2-pokojowe/c3-10/5001/?fbclid=IwAR07_E6IA3bE7pL4xAO7KjF49zRXKY_yRmjizrpDeOO7kr6tBEW11F5UVLI)

Kolejnym z aspektów prywatyzacji przestrzeni miejskich jest problem grodzonych osiedli oraz oddawania pod komercyjną zabudowę przestrzeni publicznych. Idea grodzonych osiedli „przytępnęła” do Europy ze Stanów Zjednoczonych i Ameryki Łacińskiej. W państwach Europy Zachodniej koncepcja wygradzania enklaw mieszkaniowych się nie sprawdziła, natomiast w Polsce stało się to problemem na dużą skalę. Sama koncepcja zakładała ochronę dobytku i iluzoryczne poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. W rzeczywistości jednak prowadzi do pogłębiania nierówności społecznych i wzmacniania się poglądu zwanego elitaryzmem. Mnogość oferowanych

rozwiązań *premium* (osiedli grodzonych, monitorowanych lub strzeżonych) jest niespotykana w żadnym innym kraju europejskim. Taki charakter przestrzeni jest zarówno odbiciem potrzeby poczucia przynależności do jakiejś precyzyjnie określonej grupy, co zostało zatracone w ciągu ostatnich 30 lat, a także kreuje poczucie wyjątkowości i wyższości. Taka postawa tworzy wymaginowany podział na dwie pozornie wrogie frakcje jakimi są „my” i „ci obcy” - ograniczeni i pełni złych intencji „oni”. Grodzone osiedla stają się , więc nie tylko fizyczną barierą deprawującą przestrzeń w zakresie zrównoważonej komunikacji, lecz także stanowią ważną przyczynę procesu alienacji i indywidualizacji społeczeństwa. Warto jednak skupić się także na aspekcie komunikacyjnym. Jak zauważa Charles Montgomery w „Miastach Szczęśliwych” grodzenie osiedli prowadzi do ograniczenia i wykluczenia ruchu pieszego i rowerowego z udziału w kształtowaniu struktury transportowej[14]. Kiedy jedyną możliwą trasą staje się poruszanie wzdłuż ulic przeznaczonych do jazdy samochodem, piesza wędrowka czy jazda rowerem przestaje być przyjemnością, a staje się przeżyciem uciążliwym lub też niebezpiecznym. Dodatkowo kiedy mamy pokonać nie 200 czy 400 metrów, a kilometr ze względu na ogrodzenia wzdłuż drogi, okazuje się, że jedynym wygodnym sposobem jest użycie samochodu, co także nie poprawia jakości środowiskowej czy przestrzennej miasta.

Zdjęcie 4. Osiedle Bliska Wola w Warszawie jest nie tylko objawem degradacji przestrzennej ze względu na zbyt niewielkie odległości między budynkami, ale także jest inwestycja w której skład wchodzi głównie mikroapartamenty, będące jedną z przyczyn patologizacji rynku mieszkaniowego



<https://www.money.pl/gospodarka/kawalek-azji-w-warszawie-tak-sie-konczy-gdy-deweloper-wykorzystuje-kazdy-metr-kwadratowy-6557905235209088a.html>

## 2. Mieszkalnictwo dofinansowywane.

Zrównoważony rozwój miast to nie tylko zapewnienie różnorodnych usług, wspieranie różnych, od transportu kołowego, form komunikacyjnych, czy dostępność do wysokiej jakości przestrzeni publicznych czy terenów zielonych, ale jest także gwarancją dostępnego mieszkalnictwa. Kwestia lokalowa jest o tyleż istotna w zrównoważonym rozwoju, że alternatywne formy własności oraz przemieszanie różnych struktur mieszkaniowych nie tylko rozwiązuje problemy bytowe różnych struktur społecznych i poprawia relacje społeczne, ale także wpływa przeciwdziałanie negatywnych wpływów prywatyzacji przestrzennej. Dostępne mieszkalnictwo należy więc rozumieć nie tyle w sposób słownikowy, jako tanie mieszkalnictwo komunalne czy społeczne, ale także jako rozwiązywanie kłopotów lokalowych i społecznych w różnych sytuacjach. Dzięki takiemu rozszerzonemu rozumowaniu sprawy mieszkaniowej można skupić się także na strukturach doraźnych i czasowych, jakimi są mieszkalnictwo socjalne oraz mieszkania do zadań specjalnych.

### 2.1. Mieszkania do zadań specjalnych.

Do tej grupy zaliczyć można trzy rodzaje mieszkań, których podstawową zasadą jest pomoc w uzyskaniu samodzielności oraz nauka funkcjonowania w społeczeństwie. Są to mieszkania treningowe, chronione oraz mieszkania usamodzielnienia. Są to więc takie formy zamieszkania, które mają nie tylko zapewnić schronienie i dach nad głową, ale także uczyć, wychowują i szkolą w samodzielności. Mieszkania chronione definiuje Ustawa o pomocy społecznej, a konkretnie jej artykuł 53.

*„Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną [15].*

Do mieszkania chronionego trafić mogą osoby starsze, chore, z orzeczoną niepełnosprawnością, z zaburzeniami psychicznymi znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. Odbiorcą tego typu pomocy mogą być również osoby opuszczające ośrodki wychowawcze i zakłady dla nieletnich, a także uchodźcy. Specjaliści opiekujący się mieszkaniem i lokatorami albo w nim przebywają albo żyją „po sąsiedzku”, by mieć nad wszystkim pieczę i w razie konieczności służyć wsparciem. Mieszkania chronione są formą pomocy, którą oferuje gmina swoim mieszkańcom. To samorzady indywidualnie ustalają kryteria przyjęć do tego rodzaju lokali. Niestety, nie ma ich wiele, poszczególne gminy dysponują kilkunastoma, niekiedy kilkudziesięcioma tego rodzaju mieszkaniami. Pierwszeństwo w ich zasiedleniu mają oczywiście osoby zameldowane na terenie gminy, kolejne priorytety (wiek, schorzenia, dochody) określa zwykle Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej który prowadzi rekrutację, to on decyduje również o długości pobytu w takim mieszkaniu. Ten jest odpłatny, ale opłata jest niższa od rynkowych czynszów, bowiem w kosztach utrzymania bardzo często partycypuje samorząd (a więc lokatorzy płacą np. jedynie za media).

Zasady funkcjonowania mieszkania treningowego określone są w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 2012 roku. Mówi ono o tym, że mieszkańcy takiego lokalu mogą liczyć na pomoc w zakresie samoobsługi, samodzielności życiowej i społecznej. Mieszkania treningowe

prowadzą najczęściej organizacje pozarządowe przy współpracy z samorządem. Mieszkańcy to najczęściej osoby niepełnosprawne z różnymi dysfunkcjami. Bardzo często projekty dotyczą osób z niepełnosprawnością ruchową, na przykład osób poruszających się na wózkach, rzadziej dotyczą niepełnosprawnych intelektualnie, a także chorych po udarach czy wylewach. Tego typu lokal nie jest przyznawany dożywotnio. Okres treningowy trwa zazwyczaj taką ilość czasu po której osoba wspierana jest w stanie uzyskać samodzielność. Takie turnusy mogą trwać pół roku, mogą być również prowadzone w cyklach miesięcznych. Każdy mieszkaniec ma określony przez trenerów swój własny cykl dnia – od sprzątnięcia, gotowania przez wyjazdy do szkoły, warsztatów terapii zajęciowej czy pracy po samoobsługę higieniczną.

Gdy gminy dbają o potrzeby niepełnosprawnych mieszkańców lub gdy organizacje pozarządowe wywierają na władze odpowiedni nacisk, na mieszkania treningowe czy chronione przekazywane są nieruchomości nowe, od razu przystosowane do ich potrzeb. Dlatego najwięcej mieszkań treningowych znajduje się na parterach, często wyposażone są w rampy dla wózków, które umożliwiają dostanie się do domu np. od strony balkonów, gdy w budynku nie ma windy. Wejścia do pomieszczeń są szersze, by można było manewrować wózkiem, włączniki światła umieszczone są niżej, a wyposażenie łazienek i kuchni sprawia, że dostęp do wszystkich urządzeń jest bezproblemowy[16].

Ostatnią formą pomocy doraźnej są mieszkania usamodzielnienia. Ta forma pomocy lokalowo-społecznej funkcjonuje w bardzo podobny sposób co lokale treningowe, z tą różnicą, że trafia do zupełnie innej grupy osób wymagających wsparcia. Są to najczęściej wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, które funkcjonowały dotychczas pod opieką wychowawców i opiekunów i wymagają niezbędnej pomocy w usamodzielnieniu i przystosowaniu do dorosłego życia. Ta forma pomocy uczy te osoby radzenia sobie w dorosłym świecie oraz poprawnego dbania o siebie i swoje mieszkanie. Warto pochwalić politykę bydgoskich TBS-ów, w których każdy nowo oddany budynek w ramach tego rodzaju zabudowy posiada przynajmniej jedno mieszkanie usamodzielniające[17].

Mieszkania do zadań specjalnych to bardzo specyficzna grupa mieszkań dofinansowywanych i wymaga szczególnej ochrony, gdyż dotyczy to osób, które pozostawione same sobie często nie byłyby w stanie w życiu funkcjonować normalnie. Warto więc rozważyć różne formy zapewniania takich lokali, czy jako pojedyncze mieszkania w osiedlach o innym charakterze jak społeczne budownictwo czy mieszkania komunalne, ale w wielu przypadkach warto by spróbować modeli *colivingowych*, które przy swojej specyficznej strukturze pomogłyby tworzyć relacje i więzi społeczne.

## **2.2. Mieszkalnictwo socjalne i komunalne.**

Mieszkania socjalne są specyficzną podgrupą z kategorii mieszkań komunalnych. Należą do podstawowych zasobów gminnych, jednak podlegają innym sposobom dystrybuowania niż standardowe gminne budownictwo czynszowe. Lokale socjalne przeznaczone są dla osób zagrożonych eksmisją. Prawo o ochronie lokatorów nie zezwala na eksmitowanie lokatora na tzw. bruk. Pomimo takiego stanu prawnego, wiele osób, z różnych przyczyn niestety nie unika takiego procederu, jednak jeżeli proces eksmisyjny odbywa się zgodnie z prawem, to sąd może przyznać osobom objętym eksmisją prawo do lokalu socjalnego. Wynika to z faktu, iż jest to lokal dla osób w trudnej sytuacji materialnej lub rodzinnej, które ze względu na zaleganie z czynszem lub z przyczyn innych nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swojej potrzeby mieszkaniowej[18]. Mieszkania socjalne mogą

występować w obniżonym standardzie, jednak ich stan techniczny i wyposażenie musi spełniać warunki umożliwiające zamieszkanie.

Budownictwo socjalne najczęściej lokowane jest na obrzeżach miast w budynkach adaptowanych pod funkcję mieszkaniową, czy w starym budownictwie[2]. Takie podejście do tego typu lokali jest formą wykluczenia społecznego i może stanowić barierą w próbie wyjścia z trudnej sytuacji. Gdyby budynki socjalne lub pojedyncze lokale stanowiły elementy większych założeń osiedlowych z różnymi formami zamieszkania, mogłoby to niwelować bariery wynikające z różnicy majątkowej i ułatwiać dostęp do podstawowych funkcji usługowych i publicznych.

Mieszkania komunalne również należą do zasobów gminnych i niezależnie od wielkości czy możliwości ekonomicznych, każda gmina ma prawo do posiadania własnych lokali komunalnych[2]. Są to mieszkania przeznaczone do wynajmu długoterminowego, a warunki przyznania takiego lokalu określone są samodzielnie przez każdą gminę. Mimo, że polityka państwa zakłada zapewnienie taniego mieszkalnictwa na wynajem to udział budownictwa komunalnego w całości mieszkań oddanych do użytku stanowi jedynie 1,5%[19]. Takie wyniki są zatrważające, szczególnie, że ponad 65% zasobów komunalnych lokali to mieszkania wybudowane przed 1944 rokiem, a jedynie kilka procent zasobów stanowią budynki wybudowane po 1989 roku[20].

Mieszkania komunalne odróżnia od budownictwa socjalnego i społecznego lokatorskiego(nie własnościowego) zasada dziedziczności oraz możliwość wykupu[20]. Oznacza to, że osoba zajmująca lokal komunalny ma prawo wykupić go na własność, co oznacza, że gmina przestaje już być osobą zarządzającą takim lokalem. Jako, że mieszkania komunalne podlegają dziedziczności to w przypadku śmierci lokatora pierwszeństwo do wynajmu ma osoba określona w przepisach do najmu mieszkania. To prawo ma chronić członków rodziny przed ewentualną utratą miejsca zamieszkania, w przypadku gdy tylko jeden członek rodziny widnieje jako osoba najmująca lokal. Ogólna polityka wielu gmin zakłada pozbywanie się jednak mieszkań komunalnych ze swoich zasobów, więc częstą praktyką staje się wyprzedanie mieszkań osobom dziedziczującym lokal mimo, że nie są to osoby nie będące w stanie zapewnić sobie mieszkania na rynku komercyjnym. Takie właśnie działania wraz z polityką gmin zaowocowało tym, że pomimo oddawania nowych mieszkań do zasobów komunalnych, to z roku na rok procent ich udziału w całości rynku mieszkaniowego spada.

### **2.3. TBS-y i inne formy oddolne.**

Ostatnim formą budownictwa o alternatywnej formie własności stanowi budownictwo społeczne. Jest to o tyle specyficzna forma budownictwa, że zakłada działania zarówno oddolnego budownictwa własnościowego, jak i lokatorskiego. Są to więc wszelkie formy oddolnego budownictwa do których zaliczają się *cohousing*, kooperatywa, czy grupy budowlane. Poszczególne modele różnią się między sobą w kwestiach organizacyjnych, prawnych oraz różnymi detalami(opisane różnice w Tabeli 2.). Formy, chociaż posiadają swoje specyficzne cechy określające ich charakter, to w swojej podstawie są takie same. Nie mają określonej formy, ani architektonicznej ani urbanistycznej, a ich lokalizacja pozostaje dowolna. Do tych instytucji nadają się zarówno duże miasta, jak i małe wsie czy tereny podmiejskie. Wszystkie te formy nadają się także do zaadaptowania do polskich warunków.

Małe spółdzielnie mieszkaniowe, zwane kooperatywami należą do najstarszych form budownictwa oddolnego w Polsce. Prekursorem kooperatyw na terenach polskich było, powołane przez Stanisława Staszica w 1812 roku, Towarzystwo Rolnicze Hrubieszowskie. Jednak dopiero po I Wojnie Światowej



kooperatywny nabrały w kraju większego znaczenia. Najważniejszymi nazwiskami związanymi z małymi spółdzielniami mieszkaniowymi są Teodor Toeplitz i Stanisław Tołwiński, którzy wraz z Bolesławem Bierutem, Stanisławem Szwalbe oraz innymi działaczami PPS i organizacji prorobotniczymi założyli na przełomie 1921 i 1922 roku najbardziej znaną i cenioną w historii Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową[2]. Jak pisał w 1936 roku Stanisław Tołwiński spółdzielnie mieszkaniowe nie zajmują się tylko budową nowych obiektów zamieszkania, „*ale prowadzą administrację tych osiedli i organizują zaspakajanie wszystkich potrzeb związanych z użytkowaniem dostarczonego członkowi i jego rodzinie mieszkania, rozwój więzi społecznej wśród mieszkańców, opartej na zasadzie pomocy wzajemnej, robi tutaj szybkie i rozległe postępy. Nie tylko administracja i utrzymanie w porządku budynków, dziedzińców i mieszkań, oraz ułatwianie lokatorom zaopatrywania się w artykuły spożywcze zadzierzga trwały związek ze spółdzielczością spożywców*”[21]. WSM była pod tym kątem kooperatywą modelową, zapewniając nie tylko lokale mieszkaniowe i przestrzenie wspólne, ale także zaopatrując osiedla w szkoły czy inne usługi podstawowe, które funkcjonowały właśnie na zasadach pomocy wzajemnej[18].

Tabela 2. Trzy główne modele oddolnego budownictwa mieszkaniowego[przypis]

	Grupa budowlana	Cohousing	Kooperatywa/ mała spółdzielnia mieszkaniowa
Główny cel organizacji grupy	pozyskanie jednostki mieszkalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozyskanie jednostki mieszkalnej;</li> <li>• zbudowanie silnej więzi sąsiedzkiej;</li> <li>• często: dodatkowe cele związane z wspólnym światopoglądem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozyskanie jednostki mieszkalnej;</li> <li>• wspólne zarządzanie nieruchomością</li> </ul>
Sposób organizacji	umowa ogólna	umowa ogólna/ umowa spółdzielcza	umowa spółdzielcza
Podstawa prawna	umowa oparta a 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 facyliator	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	casum	obligatoryjne	zazwyczaj
Forma prawna wspólnoty	wspólnota mieszkaniowa	wspólnota mieszkaniowa/ spółdzielnia mieszkaniowa	spółdzielnia mieszkaniowa
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

Kolejny aspekt budownictwa oddolnego stanowi *cohousing*. Jest to rodzaj działania, który opiera się na zaplanowanym i świadomym działaniu mieszkańców. Jak zauważa Robert Idem, idea *cohousingu* tego typu wspólnota opiera swoje działanie o próbę przezwyciężenia alienacji społecznej, charakteryzującej współczesne zabudowy mieszkaniowe w których nikt nie zna swoich sąsiadów[22].

*Wspólnoty cohousingu są planowane i zarządzane przez samych mieszkańców; stanowią zamierzone sąsiedztwo. Mieszkańcy świadomie angażują się w życie wspólnoty i spotykają się przeważnie raz w tygodniu przy wspólnym posiłku w różnych fakultatywnych grupach. Cohousing tworzy zazwyczaj od 20 do 30 domów jednorodzinnych (lub lokali mieszkalnych) dłużej uliczki dla pieszych lub wokół wspólnego dziedzińca. Idea ta miała swoje początki w Danii w późnych latach 60. XX wiek. Pod koniec lat 80. dotarła do Ameryki Północnej, gdzie w ciągu dekady powstało ponad sto takich wspólnot[22].*

W swojej publikacji Idem zaznacza, że w Polsce idea ta dopiero raczkuje, a przez doświadczenia minionej epoki niezbędnym jest, aby przeistoczyć obywateli w aktywnych członków procesów partycypacyjnych przy tworzeniu cywilizacji przyszłości. *Cohousing notabene* stanowi realne działanie w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i pewnego rodzaju elitarności, które obiecują, a stanowią dokładne przeciwieństwo współczesne osiedla grodzone. Jest to idea, o tyleż ciekawa z perspektywy



sprawy polskiej, gdyż odpowiada aspiracjom Polaków o posiadaniu własnościowego mieszkania przy jednoczesnym przeciwdziałaniu alienacji i wykluczeniem społecznym[22].

Grupy budowlane są najbardziej pojemną znaczeniowo częścią oddolnego budownictwa mieszkaniowego[2]. Ten rodzaj mieszkalnictwa oddolnego wywodzi się z Berlińskich skłotów, które przy współpracy z miastem otrzymywali zgodę na legalizację swoich działań. Jak opisuje Agata Twardoch innym czynnikiem pobudzającym były zmiany wynikające ze zjednoczenia Niemiec po roku 1989. Ówcześni mieszkańcy Berlina Wschodniego masowo zaczęli opuszczać swoje miejsca zamieszkania, a pozostawione przez nich budynki zaczęli zajmować napływający do miasta ludzie z całego świata. Remontowane przez nich budynki oraz zamieniane na usługi partery dały początek oddolnym ruchom działającym w myśl zasady „zrób to sam”.

Obecnie dla grup budowlanych nadrzędnym celem jest pozyskiwanie mieszkań w możliwie najlepszych proporcjach jakości do ceny. Spółki opierane są na prawach o spółkach cywilnych lub na zasadzie umów cywilno-prawnych. Członkowie grupy po zakończeniu procesu budowlanego stają się mieszkańcami własnościowymi, a zarząd odbywa się bądź to rotacyjnie bądź przez wynajętą agencję. Właśnie grupy budowlane stanowią większość inicjatyw w przypadku budownictwa oddolnego, którą cechują trzy możliwe scenariusze działania. Pierwszym jest budownictwo z całkowicie oddolnej inicjatywy. W drugim przypadku grupy korzystają ze wsparcia publicznego i wyłaniane są w przetargu, natomiast trzeci wariant obejmuje wsparcie organizacji typu *non profit*.

### 3. Przykładowe realizacje.

Podobnie jak w przypadku budownictwa deweloperskiego, tak i w przypadku inicjatyw publicznych, czy oddolnych, możemy mówić o realizacjach lepszych i gorszych. Niewątpliwie jednak to właśnie działania prospołeczne i oddolne stanowią największą nadzieję na poprawę jakości przestrzennej. Na świecie istnieje wiele modeli i systemów ułatwiających działania oddolne lub mające na celu urozmaicenie osiedli gminnych. Zwrócenie uwagi na pewne interesujące i modelowe realizacje jest niezbędnym elementem przy planowaniu rozwiązań adaptacyjnych na terenach polskich.

#### 3.1. Przykłady wiedeńskie.

Do najbardziej znanych systemów budownictwa prospołecznego i komunalnego należy Wiedeń. Działania mające na celu zapewnianie prawa do mieszkania sięgają lat 20. XX wieku, kiedy to pod władzą socjaldemokratów, nastąpiła epoka Czerwonego Wiednia. Mimo, iż od tej idei minęło prawie 100 lat, to w 2016 roku 62% rodzin zamieszkiwało mieszkania subsydiowane, a miasto jest właścicielem blisko 25% całkowitego zasobu mieszkań, przy czym drugie tyle mieszkań pozostaje w posiadaniu organizacji typu *non profit, non for profit i low profit*[2].

Autofreie Siedlung stanowi osiedle typu publicznego i zostało sfinansowane i wybudowane w 1999 roku. W trakcie planowania projektu „Modelowe osiedle bez samochodów” w 1996 r. Zmieniono prawo, dzięki czemu można obecnie zmniejszyć liczbę obowiązkowych miejsc parkingowych do 10% liczby mieszkań. W regulacjach AFMS dotyczących miejsc parkingowych przewidziano 24 obowiązkowe miejsca parkingowe i zostały one zbudowane. Najemcy w umowie najmu zobowiązują się, że nie posiadają samochodu lub będą z niego korzystać na stałe. Pieniądze zaoszczędzone na budowie miejsc parkingowych przeznaczono na liczne światlice, na przemyślany i piękny projekt zieleni, a także na ponadprzeciętną izolację termiczną, systemy solarne, instalację fotowoltaiczną i wykorzystanie dobrej wody[23]. Okazało się, że 24 istniejące miejsca parkingowe również nie są potrzebne. Wykorzystywane są przede wszystkim jako - dobrze wypełnione - magazyny rowerów, jest też kilka motorowerów i motocykli oraz sprzęt gospodarstwa domowego.

Zdjęcie 5. Osiedle Autofreie Siedlung, oprócz przyjaznych przestrzeni publicznych i uniezależnienia od aut, cechuje się dużą ilością zieleni



[https://www.wienerzeitung.at/themen/recht/recht/850381\\_Neue-Gemeinnuetzigkeit-im-Wohnbau.html?em\\_no\\_split=1](https://www.wienerzeitung.at/themen/recht/recht/850381_Neue-Gemeinnuetzigkeit-im-Wohnbau.html?em_no_split=1)

Seestern Aspern to budynek cohousingowy położony w wiedeńskiej dzielnicy Seestadt Aspern i należący do kwartału kooperatyw w tej dzielnicy. Sama dzielnica została zaplanowana jako żywa i miejska dzielnica, pomimo swojego znacznego oddalenia od centrum Wiednia. Jako, że z założenia dzielnica miała być oparta zarówno o zasady skali ludzkiej jak i zrównoważonego rozwoju, to miasto przeznaczyło kilka kwartałów pod społeczne budownictwo oddolne. Wśród zwycięzców przetargu znalazła się także „Rozgwiazda” (niem. Seestern), która łączy 27 mieszkań wraz z wieloma przestrzeniami wspólnymi i integrującymi. Należą do nich między innymi wspólna kuchnia, sauna, sala zabaw dla dzieci, pokój imprez przy tarasie dachowym oraz coworking dostępny dla ludzi także spoza wspólnoty. Same mieszkania są zlokalizowane wokół klatki schodowej sprzyjającej interakcjom. Seestern jest więc modelowym przykładem cohousingu[24][25].

Zdjęcie 6 i 7. Widok na budynek i rzut piętra budynku Seestern.



<https://www.einszueins.at/project/seestern-aspern/>

Karl-Marx-Hof to osiedle, z czasów Czerwonego Wiednia trwającego od 1920 do 1934 roku, wybudowane w latach 1927-1930. W wyniku tej inicjatywy, która do tej pory stanowi jedno z najbardziej rozwiniętych założeń budownictwa komunalnego, zbudowano 60 000 mieszkań. Mimo tak rozwiniętej idei osiedla, które powstały w tamtym okresie, pełne są awangardowych czy też unikatowych rozwiązań projektowych. Jednym z nich jest właśnie nazwane od imienia niemieckiego filozofa osiedla Karl-Marx-Hof. Jest to jednocześnie najdłuższy blok mieszkalny na świecie i liczy 1100 metrów długości i liczy 1382 mieszkania o powierzchni od 30 do 60 metrów kwadratowych. Nie jest to jednak budynek monotony i pozbawiony wyrazu, wykorzystanie wież jako pionowego akcentu organizującego elewację i wiąże balkony w plastyczne kompozycje. Pomimo swojej skali osiedle nie stanowi bariery przestrzennej dla ruchu pieszego czy rowerowego, a liczne przejścia są dobrze widoczne z każdego przejścia pod półokrągłymi arkadami, znajdującymi się pośrodku każdego segmentu budynku[26].

Zdjęcie 8. Widok na osiedle Karl-Marx-Hof



[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:D%C3%B6bling\\_\(Wien\)\\_-\\_Karl-Marx-Hof\\_\(2\).JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:D%C3%B6bling_(Wien)_-_Karl-Marx-Hof_(2).JPG)

### 3.2. Inne realizacje.

Mimo, że Wiedeń stanowi bezsprzeczną mekkę i niemal idealny przykład systemowych i projektowych rozwiązań budownictwa alternatywnego, to należy zauważyć także inne modelowe osiedla z tej dziedziny. W Europie zachodniej, w której budownictwo komunalne czy społeczne nie wywołuje ogólnospołecznie negatywnych skojarzeń jak w przypadku Polski, te rodzaje budownictwa również cieszą się popularnością. Nie ma co prawda drugiego takiego miasta jak Wiedeń, jednak warto przyjrzeć się co ciekawszym realizacją z innych krajów, które mogą stanowić potwierdzenie tezy, że budownictwo społeczne i komunalne jest niezbędnym elementem w zapewnianiu dostępu do mieszkalnictwa.

Kalkbreite wybudowane w 2014 roku w Zurychu, to jeden bardziej interesujących przykładów. Z jednej strony stanowi spółdzielnię o silnym profilu społecznym i prowadzi własną politykę czynszową, która ma na celu maksymalizację zrównoważenia społecznego i minimalizację wpływu na środowisko. Stanowi też przykład ogromnego potencjału drzemącego w oddolnym budownictwie mieszkaniowym w procesach rewitalizacyjnych i dogęszczania zabudowy. Jest też bardzo ciekawym przykładem architektoniczno-przestrzennym, łącząc ze sobą funkcję, które teoretycznie wykluczają się wzajemnie[2]. Kalkbreite jest jednocześnie budynkiem zapewniającym mieszkania o dobrej jakości z dostępem do usług i przestrzeni wspólnych zarówno przeznaczonych dla mieszkańców spółdzielni, jak i dla osób z dzielnicy, będąc jednocześnie budynkiem zajezdni tramwajowej[27].

Zdjęcia 9 i 10. Widok na przestrzeń wspólną Kalkbreite oraz przejścia ze strefy publicznej do półpublicznej



<https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>



#### 4. Wnioski z opracowania

Kapitalistyczny system społeczno-gospodarczy oferuje nam dwa modele rozwoju miasta. Jednym z nich jest rozlewający miasta model suburbanizacji, stawiający na miasto dużych odległości, oparty na transporcie samochodowym. Drugi model stanowi maksymalizacja wysokości intensyfikacji zabudowy, która doprowadzić może nas do sytuacji gorszej niż ta z XIX wieku. Obie wizje oferują dystopijne kształt zarówno miast jak i społeczności, pełne rosnących nierówności oraz wykluczenia osób najuboższych. Odpowiedzią na taką przyszłość stanowią idee miasta zrównoważonego i skali ludzkiej[1]. Żeby jednak stały się one możliwe do realizacji, sprawa mieszkaniowa nie może pozostać jedynie w rękach deweloperów i instytucji nastawionych na zyski.

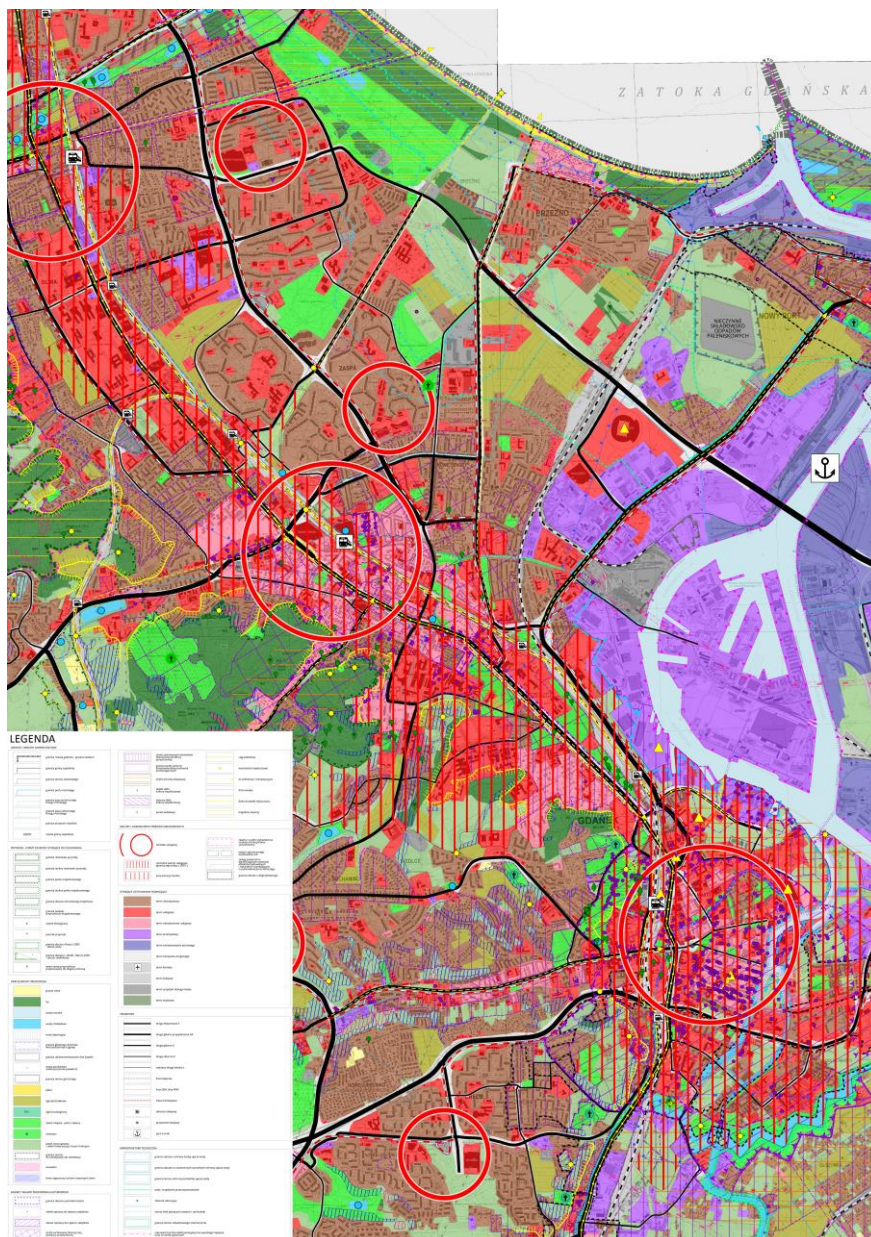
Idea mieszkalnictwa alternatywnego stanowi nieodłączną część w kreowaniu zrównoważonego rozwoju miasta. Jedynie różnorodna forma własności mieszkaniowej, może stanowić czynnik odwracający negatywne tendencje kapitalistycznej wizji. Budownictwo komunalne i oddolne budownictwo społeczne jako powszechne formy własności mogą tworzyć ciekawe i dobre do życia przestrzenie, ale okażą się jednocześnie motorem napędowym wymuszającym na deweloperach refleksyjne i prospołeczne podejście do budownictwa mieszkaniowego. Prawo centralne, chociaż stanowić może bardzo ważny element nacisku i weryfikacji jakości, nie jest gwarantem zapewniającym tworzenie zdrowych przestrzeni miejskich.

Podsumowując to właśnie zrównoważone budownictwo alternatywne stanowi nadzieję na lepszą i stabilną przyszłość dla przyszłych pokoleń. Stanowi też gwarancję miasta kompaktowego, którego infrastruktura transportowa nie będzie skierowana jedynie w stronę samochodów a będzie zapewniała wygodę i bezpieczeństwo zarówno w transporcie publicznym, co komunikacji rowerowej czy pieszej. Budowanie więzi społecznych i zapewnianie komfortu i bezpieczeństwa bytowego jest w tej kwestii elementem niezbędnym, tak samo jak niezbędnym jest dostęp do zieleni, przestrzeni publicznych czy podstawowych usług.

## CZĘŚĆ II – OPIS KONCEPCJI

### 1. Analiza otoczenia, miejsca i terenu.

Obszar opracowania znajduje się w dzielnicy Młyniska, a jego granice stanowią rzeka Martwa Wisła od wschodu, ulice: Swojska, Marynarki Polskiej od północy oraz ulica Droga Technologiczna na południu, a od zachodu granicę stanowią tory kolei towarowej i pasażerskiej. Powierzchnia terenu wynosi około 96 hektarów oraz obejmuje różne tereny funkcyjne. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w Mieście Gdańsku na projektowanym obszarze znajdują się tereny przeznaczone zarówno do zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz przemysłowej. W północnej części tereny przeznaczono na zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, wzdłuż ulicy Jana z Kolna i Marynarki Polskiej (na południe od węzła Kliniczna) zaplanowano tereny funkcji usługowej, natomiast od strony rzeki Martwa Wisła pozostawiono tereny przemysłowe, na których funkcjonuje obecnie Stocznia Remontowa.

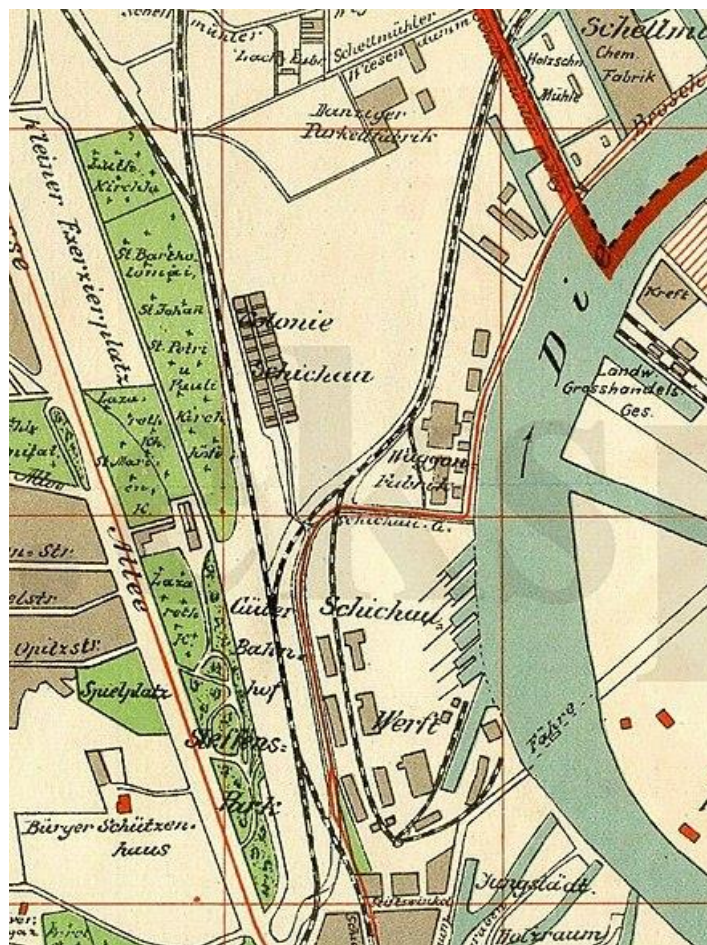


Fragment Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w Gdańsku.

### 1.1. Historia obszaru.

Na terenie opracowania znajduje się wiele obiektów stanowiących nie tylko zabytki architektoniczne, ale także będących przestrzennym symbolem dziedzictwa kulturowego i historycznego. Najbardziej znanym symbolem miasta są stoczniowe dźwigi oraz charakterystyczny budynek dawnej traserni ze znanym napisem „STOCZNIA GDAŃSKA”. Warto podkreślić, że dziedzictwo kultury stanowią nie tylko budynki i obiekty bezpośrednio związane z przemysłem stoczniowym, ale także budynki będące pozostałością dawnego osiedla robotniczego zwanego „Nową Kolonią Schichaua”.

Nowa kolonia została wybudowana po 1918 roku jako kolejna, po wybudowanej w 1908, „Kolonii Schichaua” stanowiące osiedla robotnicze nazwane po fundatorze i założycielu stoczni, zwanej Stoczną Schichaua. Obecnie pozostały jedynie budynki z „Nowej Kolonii” przy ulicy Twardej oraz Okrąg.



Fragment mapy zawierającej obszar opracowania z roku 1912.

Początkowo, stocznie Schichaua oraz Cesarska funkcjonowały jako osobne, po II WŚ zostały jednak połączone w Stocznnię Gdańską wraz z nowo powstałą Stoczną Północną, będącą stoczną remontową. Ten historyczny obszar przemysłowy, jest ważnym symbolem nie tylko ze względu na dawny charakter miasta Gdańska, ale przede wszystkim stał się symbolem ruchu robotniczego

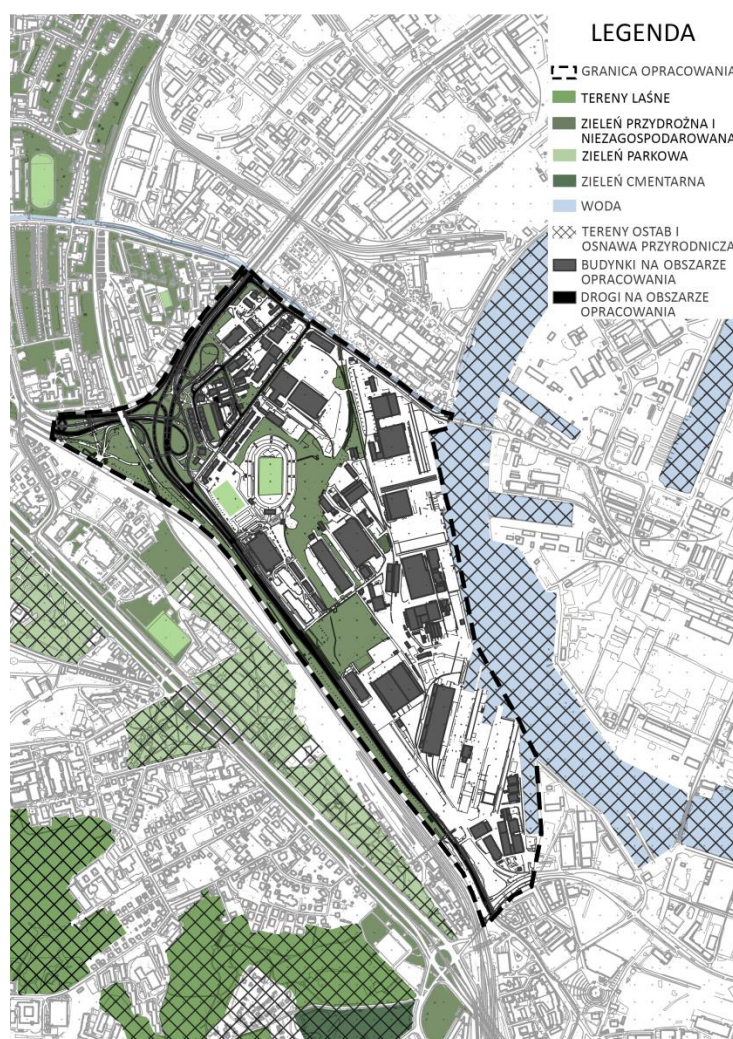


„Solidarność”, który był bezpośrednim początkiem zmian społecznych, doprowadzającym do zmian ustrojowych nie tylko w Polsce, ale i w całym bloku wschodnim.

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz charakteru miejsca poprzez uszanowanie przestrzennych oraz wysokościowych dominant związanych z dawną Stoczną Gdańską, ma więc podwójne znaczenie. Z jednej strony jest ochroną zabytków architektonicznych i urbanistycznych, a z drugiej strony może stanowić ważny element w zachowaniu świadomości społecznej na temat jednych z najważniejszych wydarzeń najnowszej historii Polski jaką był robotniczy zryw w walce o lepsze życie oraz podmiotowe traktowanie osób społecznie nieuprzywilejowanych.

## 1.2. Analiza powiązań środowiskowych.

Chociaż tereny stoczniowe mają charakter mocno industrialny, a wręcz surowy i są pozbawione zieleni w większej skali, to nie są całkowicie pozbawione roślinności. Ma ona jednak charakter towarzyszący czy buforowy, a niżeli rekreacyjny. Tereny doków, pomimo niezbędnego sąsiedztwa z akwenem wodnym, poprzez swój charakter przestrzenny nie kojarzą się z terenami sprzyjającymi z interakcją środowiskową.



Inwentaryzacja zieleni na podstawie SUIKZP w Gdańsku

Zgodnie z załącznikiem dotyczącym Środowiska w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego tereny projektowe sąsiadują z terenami OSTAB (Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie) i Osnowy Przyrodniczej w postaci rzeki Martwa Wisła, ale także z Parkiem Steffensów. Znaczącą barierę stanowią jednak tory kolejowe, a istniejące połączenia przy przystankach SKM Politechnika oraz Stocznia, stanowią niewystarczający system powiązań ze wspomnianym elementem OSTAB-u.

Inwentaryzacja zieleni na terenie objętym opracowaniem wykazuje jednak duże tereny zieleni buforowej oraz towarzyszącej, szczególnie w okolicy węzła komunikacyjnego Kliniczna oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu piłkarskiego klubu Polonia Gdańsk. Duży obszar zielony stanowią tereny nieużytków pomiędzy ulicą Malarzy, a stykiem ulic Jana z Kolna oraz Marynarki Polskiej.

Mapy zanieczyszczenia hałasem pokazują, że główny problem w jakości przestrzeni stanowi zagrożenie hałasem drogowym oraz przemysłowym. W sąsiedztwie ulic Jana z Kolna oraz Marynarki Polskiej dominuje skala wykraczająca powyżej dopuszczalnych norm powyżej 65 dB, natomiast zanieczyszczenie hałasem przemysłowym od strony Martwej Wisły znacząco przekracza zanieczyszczenie 70 dB. W celu ograniczenia hałasu przemysłowego, wystarczające okazuje się przeniesienie produkcji przemysłu ciężkiego na wyspę Ostrów oraz stworzenie bariery w postaci małej architektury oraz zadrzewienia. Z kolei w celu minimalizowania zanieczyszczenia hałasem drogowym wystarczające jest zlokalizowanie budynków usługowo-biurowych od strony ulic tranzytowych będących dobrymi barierami akustycznymi, przy jednoczesnym kontynuowaniu istniejącej już tendencji w zagospodarowaniu przestrzennym.

### **1.3. Analiza transportowa.**

Obszar projektowy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia i jest dobrze skomunikowany z resztą miasta, zarówno poprzez ulicę o charakterze tranzytowym, jaką jest ulica Marynarki Polskiej, ale także poprzez zlokalizowanie wzdłuż linii tramwajowej oraz Szybkiej Kolei Miejskiej.

Zgodnie z opracowaniem miejskim na stronie <https://www.gdansk.pl>, zwanym *Gdańsk w Liczbach*, największy udział w mobilności stanowi transport indywidualny (samochody) i wynosi 41,20% całości. Drugie miejsce z udziałem 32,10% stanowi transport zbiorowy. Ruch pieszy stanowi 20,80% wyborów transportowych, a najmniejszy element całości stanowi transport rowerowy, z którego na co dzień korzysta jedynie 5,9% osób.

Główna oś transportowa odbywa się wzdłuż ulicy Jana z Kolna i Marynarki Polskiej, zapewniając wygodną komunikację zarówno w stronę Śródmieścia i południowych dzielnic miasta, jak i w kierunku dzielnic pasa nadmorskiego oraz tunelu pod Martwą Wisłą. Ważnym ośrodkiem komunikacyjnym w założeniu jest Węzeł Kliniczna, rozchodzący się w trzech kierunkach nie tylko dla transportu kołowego, ale także dla linii tramwajowych.

Teren Stoczni Remontowej, ze względu na swoje wygrodenie jest oddalony od przystanków komunikacji zbiorowej o odległość przekraczającą uznawany za optymalny dystans 500 m od przystanku tramwajowego i 800 m odległości od przystanków transportu szybkiego. Obecny układ ulic

oraz dostępność komunikacji publicznej może powodować, że osoby pragnące dostać się do terenów wschodnich obszaru projektowanego, skłaniać się będą ku indywidualnemu transportowi kołowemu, jakim są samochody osobowe. Taki wybór preferencji komunikacyjnych wpływa negatywnie nie tylko na jakość środowiska, ale wymaga także większych nakładów przestrzennych. Niezbędnym jest także więc zlokalizowanie przystanku tramwajowego pomiędzy przystankami Stocznia SKM, a Stocznia Północna.



Schemat powiązań komunikacji transportu zbiorowego oraz kołowego

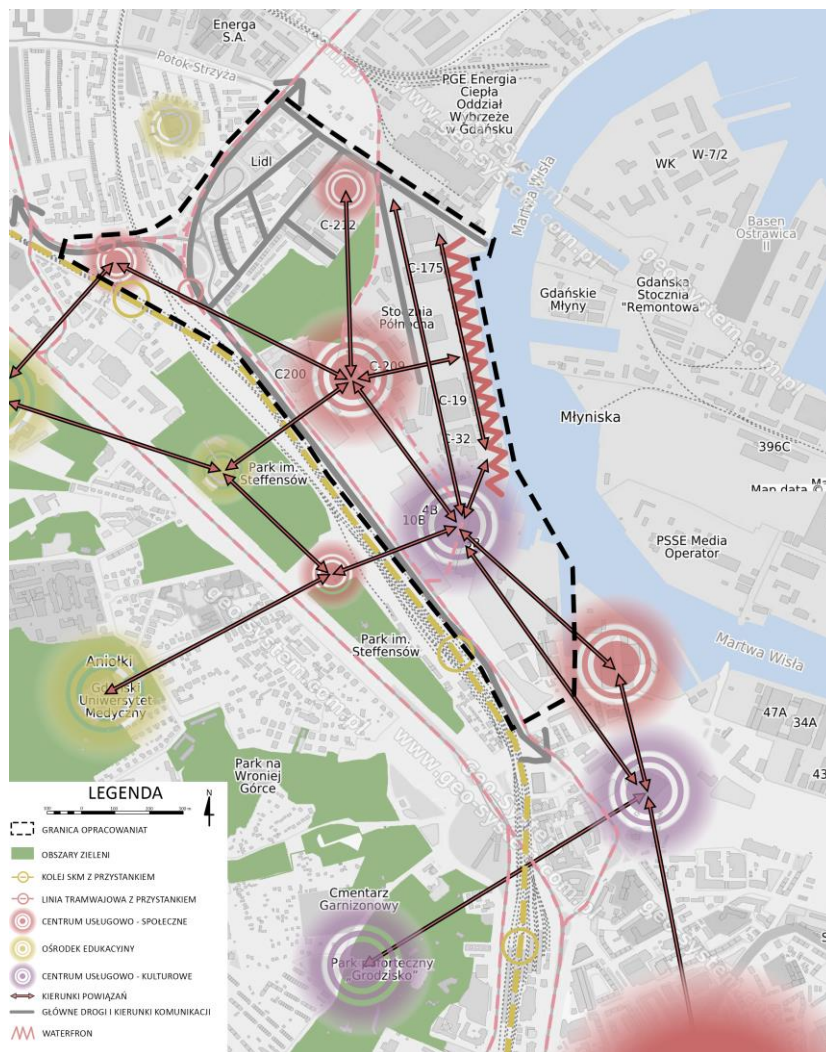
Oprócz transportu zbiorowego, oraz jezdni dla samochodów osobowych ważnym elementem infrastruktury drogowej są ścieżki rowerowe. Obecnie obszar stanowi swoistą wyrwę w strukturze tras przeznaczonych dla rowerów. Ścieżka rowerowa biegnąca od skrzyżowania ulic Klinicznej i gen. Hallera „urywa się” po przekroczeniu Węzła Kliniczna i staje się znowu wydzieloną ścieżką dopiero przy skrzyżowaniu ulicy Swojskiej i Marynarki Polskiej w kierunku Letnicy i przy skrzyżowaniach ulic Nowomiejskiej oraz Popiełuszki oraz Wały Piastowskie i Błędnik dopiero w Śródmieściu, konkretnie



w Nowym oraz Starym Mieście. W opracowaniu Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska, przewidziane jest poprowadzenie wzdłuż ulicy Jana z Kolna, Marynarki Polskiej oraz Twardej, kontynuacji wyodrębnionej ścieżki rowerowej łączącej wspomniane wcześniej odcinki tras a prace nad tą inwestycją trwają i są realizowane w ramach kolejnych etapów budowy budynków biurowo-usługowych wzdłuż Jana z Kolna.

#### 1.4. Analiza dostępności usług społecznych.

Według najnowszych danych opublikowanych przez Urząd Miasta (20 września 2022 roku) w Gdańsku mieszka 470 621 osób, z czego 57,4% mieszkańców stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Dzielnica objęta opracowaniem stanowi niewielki odsetek mieszkańców miasta, gdyż według najnowszych danych zamieszkiwana jest przez 2419 osób co stanowi 0,514% wszystkich mieszkańców Gdańska. Osób w wieku przedprodukcyjnym jest 85 346 a w wieku poprodukcyjnym 115 034. Warto zauważyć, że w przypadku osób w wieku przedprodukcyjnym podział na płeć jest niemal równy, ok 2 tys. więcej mężczyzn, tak w wieku poprodukcyjnym kobiety stanowią niemal dwukrotność liczby mężczyzn.



Schemat powiązań istniejących i planowanych usług społecznych

Co prawda liczba mieszkańców Polski ma się zmniejszać według prognoz GUS, jednak liczba ludności w Gdańsku do 2030 roku ma wzrosnąć do około 427,4 tys. mieszkańców. Według danych prognozy liczba osób w wieku przedprodukcyjnym ma utrzymywać się na poziomie około 85 tys. tak więc założyć można, że obecne zapotrzebowanie w placówki edukacyjne się nie zmieni. Obecnie w Gdańsku mieszka 16 518 dzieci w wieku od 0 do 2 lat, a miejsc w żłobkach i klubach dziecięcych jest na 3 239 dzieci. Oznacza to, że dzieci objętych opieką w żłobkach i klubach dziecięcych stanowi 16,5% wszystkich dzieci w wieku od 0-2 lat. Sytuacja w przedszkolach kształtuje się lepiej, gdyż dzieci w wieku od 3 do 6 lat jest 19 141 a objętych opieką przedszkolną jest 756 na każde 1000 dzieci. Te dane pokazują, że bardzo ważnym czynnikiem przy planowaniu rozwoju miasta jest zapewnienie dostępu do usług wychowawczych dla dzieci w wieku od 0 do 6 lat.

Warto zwrócić uwagę też, iż pomimo względnej dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie szkół podstawowych oraz szkół średnich, przy proponowaniu znaczącego, z perspektywy struktury zamieszkania dzielnicy, zwiększenia liczby mieszkańców niezbędne jest zaproponowanie placówki edukacyjnej umożliwiającej zapewnienie dostępność edukacji bez konieczności dowożenia do szkół.

W niedalekim sąsiedztwie zlokalizowane są także dwie placówki szkolnictwa wyższego, a mianowicie Gdański Uniwersytet Medyczny oraz Politechnika Gdańska. Dobre skomunikowanie a uczelniami powoduje, że obszar projektowy może stanowić interesującą lokalizację nie tylko dla domów studenckich, ale też placówek wspomagających edukację czy zakładanie nowych działalności i startupów. Warto nadmienić, że w południowej części terenu projektowego znajduje się „100cznia”, obiekt kulturalny niezwykle popularny dla młodych ludzi a w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest także ulica Elektryków. Oba te miejsca są obecnie ważnym elementem na mapie kulturalnej miasta, szczególnie dla ludzi młodych. Jest to więc z punktu widzenia tej grupy mieszkańców lokalizacja niezwykle atrakcyjna do zamieszkania oraz życia.

Teren chociaż nieznacznie oddalony pozostaje w ścisłej interakcji i zależności z takimi ośrodkami kultury i edukacji jakimi są Europejskie Centrum Solidarności oraz Hevelianum. Szczególnie pierwszy ośrodek z racji powiązania ze stoczną stanowi ważny element powiązany z obszarem, niezbędne jednak jest aby zapewnić przestrzeń kulturalną, edukacyjną i społeczną w przestrzeni obszaru projektowego.

## **1.5. Podsumowanie**

Obszar projektowy jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia oraz historycznej dzielnicy mieszkaniowej Dolnego Wrzeszcza oraz rozwijającej się Letnicy, natomiast obecnie stanowi przerwę w strukturze miejskiego, życia i stanowi głównie funkcję tranzytową oraz przemysłową. Takie zagospodarowanie nie tylko powoduje przerwanie struktury miasta, ale także znacząco ogranicza potencjał rozwojowy, zarówno z punktu widzenia turystycznego, jak i mieszkaniowego.

Bogate dziedzictwo historyczne, szczególnie w rejonie dawnej stoczni Schichaua, stanowi ważny czynnik w podejmowaniu decyzji projektowych, tak aby nie tylko nie zniszczyć historycznego charakteru, ale także nie pozbawić miasta ważnego symbolu, dziedzictwa i tożsamości. Gdańsk, wraz ze stoczną, stanowią swojego rodzaju ewenement na skalę światową, co powinno zostać wyeksponowane, chociaż nie może zdominować całkowicie projektu, tak aby nowe zagospodarowanie nie stało się martwym pomnikiem dawno minionych wydarzeń, a zapewniło im

upamiętnienie i poszanowało ich ważną rolę dla dzisiejszego obrazu miasta, pośród nowego zagospodarowania odpowiadającego współczesnym potrzebom.

Chociaż, teren wydaje się ubogi w rekreacyjne elementy środowiskowe, bezpośrednie sąsiedztwo oraz struktura obecnego zagospodarowania stanowi dobrą bazę wyjściową do zapewnienia dostępu do zieleni rekreacyjnej dla planowanych nowych mieszkańców. Jednocześnie przy zastosowaniu barier od źródeł zanieczyszczenia hałasem możliwe jest stworzenie przyjaznego i spokojnego środowiska.

Struktura komunikacji, odpowiadająca obecnym potrzebom będzie jednak niewystarczająca dla uzyskania efektu zrównoważonej przestrzeni, niezdominowanej przez samochody. Należy przede wszystkim postawić na rozwój komunikacji zbiorowej oraz rowerowej na terenie, ograniczając ruch samochodowy i tworząc więcej powiązań dla alternatywnych, względem mobilności indywidualnej, środków transportowych.

W celu stworzenia powiązania funkcjonalnego oraz stworzenia przestrzeni dobrej dla życia, należy rozszerzyć tereny mieszkaniowo-usługowe na obecne tereny przemysłowe. Taka decyzja pozwoli nie tylko zwiększyć liczbę mieszkańców, ale również poprawić komfort życia ograniczając zanieczyszczenie zarówno hałasem jak i zanieczyszczenie powietrza. Warto także, otworzyć przestrzeń na wodę przewidując na nabrzeżu marinę jachtową oraz aby wykorzystać nabrzeże dla rozwoju transportu wodnego, w postaci np. tramwaju wodnego, łącząc projektowany teren z wyspą Stogi. W celu oddania swoistego hołdu historycznemu charakterowi przestrzeni, warto część zachowanych budynków, pozostawić dla funkcji produkcyjnej, czy przemysłu lekkiego, umożliwiając prowadzenie działalności z dla drobnych rzemieślników związanych z projektowaną mariną.

## 2. Idea i założenia projektu

Celem podjęcia pracy projektowej jest zaproponowanie przestrzeni będącej zarówno zrównoważonym elementem rozwoju miasta łączącym dzielnice: Śródmieście z Dolnym Wrzeszczem i Letnicą, ale także zaprojektowanie dzielnicy mieszkaniowo-usługowej będącej przyjaznym miejscem do życia zapewniającym możliwość bezpiecznego i stabilnego rozwoju społeczności lokalnej oraz stwarzającym przestrzeń do spełniania indywidualnych potrzeb mieszkańców.

Projekt podzielony jest na kilka skali, tak aby w każdym stopniu zapewniał niezbędną do funkcjonowania przestrzeń. Nie jest to jednak projekt totalny w rozumieniu modernistycznego pojmowania roli projektanta, nie tworzy arbitralnych rozwiązań pozostawiając potencjalnym użytkownikom przestrzeń do wykorzystania przestrzeni zgodnie z ich potrzebami. Jest to jedynie środek umożliwiający inkluzywne kreowanie relacji społecznych w oparciu o równe traktowanie wszelkich grup, modeli i przekrojów społecznych.



Wizualizacja projektu

Kreowanie przestrzeni w sposób, który z góry wymaga interakcji różnych środowisk, modeli czy klas społecznych, może sprawiać wrażenie budowania zagrożenia konfliktami czy powiększaniem napięć. Jest to co prawda zarzut zasadny, jednak modelowanie przestrzeni jako odrębnych stref jest dużo groźniejsza i prowadzi do mocniejszych konfliktów, bowiem punkty styków takich stref stanowią swego rodzaju miejsce bezpośrednich starć w celu uzyskania większej przestrzeni dla „swojej” grupy czy klasy. Wymieszanie tych granic na różnych płaszczyznach, zarówno w skali mikro jak i makro, powoduje, że te reakcje stają się elementem codzienności i zapewniają rozmycie konfliktów ułatwiające budowanie relacji społecznych.

Projekt ma jeszcze jeden cel, który na pierwszy rzut oka wydawać się może nieoczywisty. Taki kształt przestrzeni oraz jej struktury ma na celu pokazanie, że inna rzeczywistość jest możliwa, zarówno

na poziomie naszych codziennych nawyków i przyzwyczajzeń, jak i całego modelu społecznego. Duża liczba lokali usługowych w parterach budynków, oraz brak monofunkcyjnych obiektów zapewnić ma nie tylko możliwość zrobienia codziennych zakupów bez użytkowania samochodu, ale także zapewnić dostęp do usług społecznych czy pracy bez konieczności wyjeżdżania poza projektowane osiedle.

### **2.1. Skala globalna projektu**

Założenie projektowe wymaga nie tylko zmian w miejscowych planach zagospodarowania, ale przede wszystkim zmiany całej struktury kierunków zagospodarowania wyznaczonych w studium. W celu rozszerzenia funkcji mieszkaniowej i otwarcie waterfrontu na potrzeby użytkowe należy zamienić dotychczasowe przeznaczenie z przemysłowego na mieszkaniowo-usługowe. Chociaż wszystkie budynki o walorach historycznych zostają zachowane, to współczesna zabudowa przemysłowa, szczególnie wielkie hale produkcyjne, nie nadają się do adaptacji na zabudowę mieszkaniową w taki sposób aby stanowiła nie tylko przyjazną przestrzeń mieszkaniową, ale także stanowiła interesującą kompozycję przestrzenną zachęcającą nie tylko do mieszkania ale i odwiedzania założenia.

W centralnej części zaprojektowano park płynnie przechodzący w zabudowę mieszkaniową i zapewniający połączenia z innymi elementami systemu OSTAB i Osnowy Przyrodniczej. W jego południowej części znajduje się zbiornik retencyjny, którego nieregularny brzeg ma oddawać naturalny charakter przestrzeni, który ma stać się formą niekształtowaną przez człowieka i stawać się prawdziwie naturalnym elementem zieleni w mieście. Ma on wchodzić w relację ze stworzoną poprzez zmianę kształtu nabrzeża, mariną jachtową, i kontrastować z jej ostrokątnym kształtem. Ma więc to być nie tylko połączenie parku i nabrzeża miejskiego, ale również stworzyć swoistą wodną bramę pomiędzy strefą zurbanizowaną i naturalną.

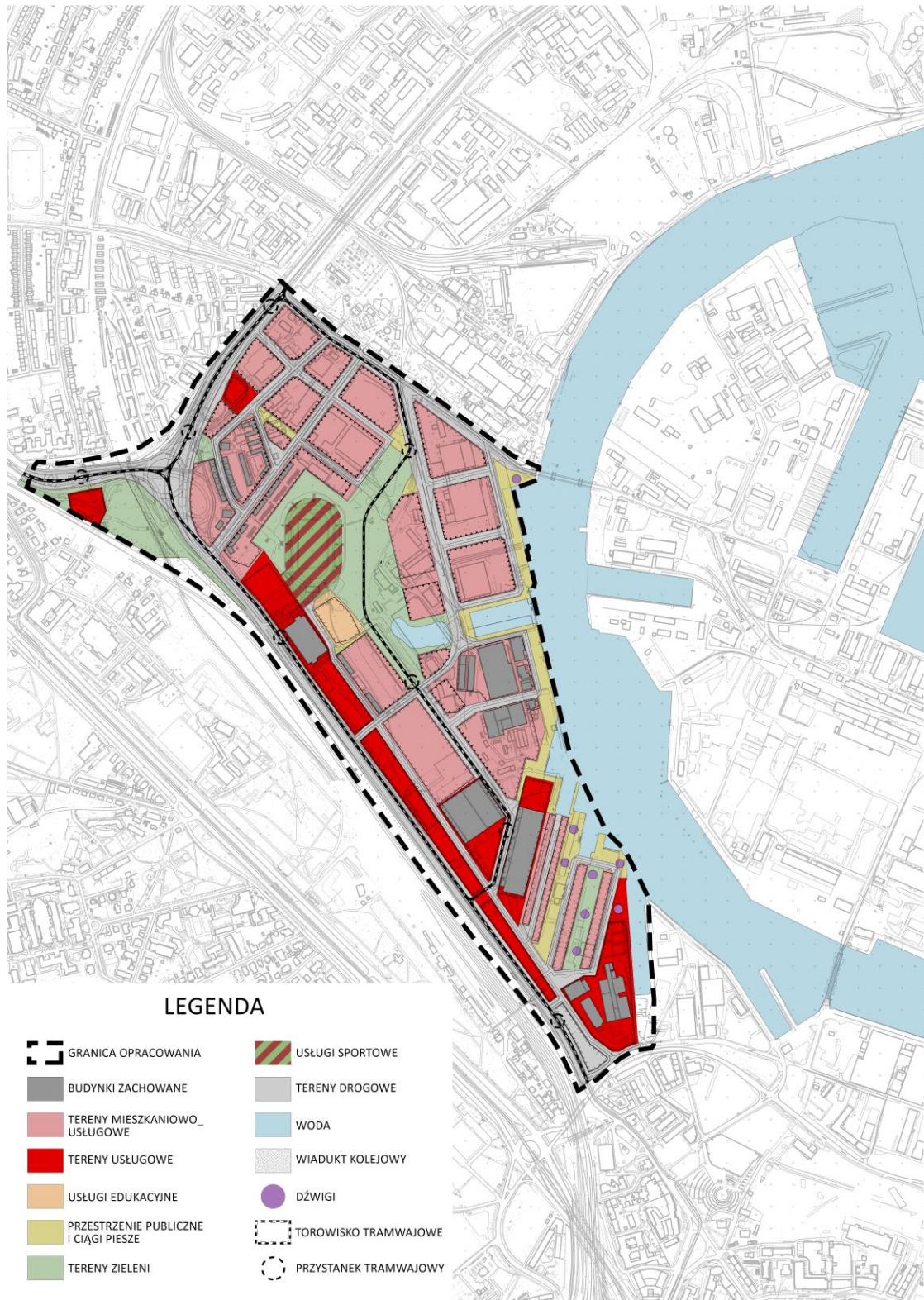
Przez środek parku zaprojektowano, także linię tramwaju o spowolnionym ruchu, tak aby zabudowa mieszkaniowa od strony wody miała odpowiedni dostęp do komunikacji zbiorowej, co przeciwdziała występowaniu zjawiska wykluczenia komunikacyjnego. Tramwaj stanowi w przeciwieństwie do autobusu bardziej ekologiczny środek transportu oraz występuje mniejsze zagrożenie utrudnienia przez natężenie ruchu samochodowego. Poprowadzenie tramwaju przez park, a nie wzdłuż ulicy ma na celu graniczenie przekroju drogi, tak aby nie stanowiła bariery dla ruchu pieszego. Linia tramwaju wewnętrznego łączy się z istniejącą linią na skrzyżowaniu ulicy Swojskiej i Marynarki Polskiej, na północy), a od strony południowej po wyjechaniu z parku trafia w oś ulicy Malarzy i dalej kieruje się wzdłuż budynku dawnej Traserni. Taka decyzja projektowa jest podyktowana jest dawnym kształtem połączeń torowych na terenie Stoczni.

Drugą istotną zmianą w zakresie powiązań komunikacyjnych jest rezygnacja z Węzła Kliniczna w takiej formie i przeprojektowanie skrzyżowania na rondo. Taka zmiana w strukturze węzła komunikacyjnego ma dwa zasadnicze cele. Pierwszym jest uproszczenie struktury komunikacji kołowej i zmniejszenie bariery w skali człowieka, wynikającej z obecnego charakteru. Drugim natomiast jest odzyskanie części terenów umożliwiający stworzenie kwartału pomiędzy ulicą Twardą, Okrąg i Marynarki Polskiej, tak aby nowo powstałe budynki, mogły stanowić barierę akustyczną dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowe wprowadzenie usług w pierzei północnej i północno-wschodniej części, spowoduje uspokojenie ruchu samochodowego. Zrezygnowanie z węzła, nie tylko usunie barierę wizualną, ale umożliwi stworzenie bezpiecznych naziemnych i czytelnych przejść dla pieszych i przejazdów rowerowych.

Ważnym elementem założenia jest także wykorzystanie rzeki Martwa Wisła jako potencjalnego środka transportu wodnego. W tym celu, podobnie jak w przypadku mariny jachtowej, zmieniony



został kształt nabrzeża, który został „wycięty” na osi traserni, tak aby umożliwić bezpieczne manewrowanie statkom korzystającym z przystanku. Pomiędzy basenem, a istniejącym budynkiem, zaprojektowano obiekt obsługujący przystanek.



Masterplan założenia

## 2.2. Średnia skala założenia

Punktem wyjścia, dla ustalenia typu i charakteru zabudowy była półzwarta oraz zwarta zabudowa pierzejową zachowanej „Nowej Kolonii Schichaua”. Propozycja kontynuowania miała na celu odwzorowanie charakteru kamienicznego i nawiązanie do zabudowy istniejącej. Chociaż nowe budynki zbliżone powierzchnią zabudowy i wysokością do zachowanych kamienic, odznaczają się kształtem architektury, aby nie tworzyć uczucia, że zaprojektowano tzw. „nowe zabytki” lub że projektant miał na celu zafałszowanie historii. Zachowano także układ ulicy Twardej i Okrąg podkreślając osie widokowe jakie stanowią obie ulice. Pomiędzy budynkami przy ulicy Okrąg 29 i Twarda 18a doprojektowano połączenie bloków w dwóch przedłużanych sekcjach tak aby domknąć przerwana pierzeję po północnej stronie.

Jedynym miejscem, w którym zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego, nie została przewidziana jako zabudowa kwartałowa są budynki w południowej części założenia w bezpośrednim sąsiedztwie charakterystycznych dźwigów. Budynki zlokalizowano linearnie wzdłuż dawnych tras produkcyjnych. Ma to z jednej strony umożliwiać potencjalnym użytkownikom widok zarówno na wodę jak i dźwigi, ale także stanowić nawiązanie do procesu produkcji i wodowania statków.

Pomimo zachowania dowolności w lokalizowaniu codziennych usług takich jak piekarnie, sklepy, żłobki, kuby dziecięce, przedszkola czy restauracje, tak aby dla każdej z rodzaju usług mogło znaleźć się miejsce, w zależności od potrzeb, tak lokalizacja szkoły, oraz obiektów o znaczeniu ponad lokalnym musiała zostać arbitralna. Szkoła została zaprojektowana na przedłużeniu osi ulicy Malarzy w bezpośrednim sąsiedztwie parku i boiska Polonii Gdańsk (zapewniającemu po przewidzianej renowacji dostęp do infrastruktury sportowej). Od hałasu i natężenia ruchu ulicy Jana z Kolna, tak zlokalizowaną szkołę chroni pierzeja budynków biurowo-usługowych, zapewniająca także możliwość łatwego odebrania dzieci przez rodziców po zakończeniu pracy.

W dawnych zachowanych budynkach stoczniowych nad waterfrontem, przewidziano nie tylko stworzenie mieszkań w formie loftów czy restauracji z widokiem na wodę, ale także przewidziano miejsce dla obsługi maryny. Ważne jest aby przewidziane też zostało miejsce dla drobnych warsztatów lokalnych rzemieślników, które mogłyby stanowić uzupełnienie dla zaplecza przystani. Takie działanie jednocześnie zapewniłoby zachowanie części dawnego charakteru przy jednoczesnej zmianie użytkowania obszaru jako całości.

W budynku dawnej traserni oraz budynku magazynowo-produkcyjnym w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane zostaną odpowiednio - budynek dla muzeum stoczni przemysłu stoczniowego, jako uzupełnienie ECS-u, które jest instytucją skupioną na kulturowym znaczeniu stoczni jako miejscu narodzin Solidarności. Jednocześnie w budynku znalazłoby się miejsce, dla takich przestrzeni jak start-upy, inkubatory innowacyjności, miejsca do wspólnej pracy, czy klubokawiarnie przyciągające niezależnych artystów. W drugim budynku natomiast zlokalizowana zostałaby zajezdnia tramwajowa połączona z wielofunkcyjną halą, w której znalazłoby się miejsce na stoiska dla lokalnych producentów żywności czy różnych przedmiotów. Mogłyby też ewentualnie pojawić się szerzej znane sklepy umożliwiające w hali przeprowadzenie zakupów odzieżowych, meblowych czy sprzętów AGD.





Plan zagospodarowania przestrzennego

### 2.3. Założenie z perspektywy człowieka

W celu zapewnienia komfortu mieszkaniowego i odpowiedniego strefowania, bez użycia grodzień, zabudowa mieszkaniowa jest także kwartałowa. Taki zabieg projektowy ułatwia także stworzenie siatki ulic, a wnętrza kwartałów dzielą się na strefy półpubliczne oraz półprywatne, tak aby ułatwić komunikację pieszą czy rowerową, jednocześnie zapewniając mieszkańcom przestrzenie wspólne na wolnym powietrzu. Wewnątrz kwartałów przewidziana została także zieleń o średniej skali zapewniając sieć powiązań pomiędzy kwartałami umożliwiającą przemieszczanie się po założeniu w oderwaniu od siatki ulic samochodowych.

Ważnym jest, aby w każdej strefie zapewnić dostęp do odpowiednich elementów infrastruktury, który zapewni możliwość korzystania na równym stopniu wszystkim osobom niezależnie od ich potrzeb i możliwości. Strefa publiczna, zlokalizowana wzdłuż ulic oraz wzdłuż nabrzeża, zapewnia nie tylko możliwość pieszej komunikacji, czy lokalizacji restauracyjnych ogródków, ale jest wyposażona w infrastrukturę do niekomercyjnego korzystania z przestrzeni. Do takiej infrastruktury zaliczają się ławki i toalety publiczne, oraz instalacje przestrzenne i artystyczne umożliwiające ciekawe spędzanie czasu bez konieczności korzystania z usług gastronomicznych. Wszelkie, także linearne, założenia zagospodarowania są zaprojektowane tak by nie stanowiły barier dla osób posiadających ograniczenia ruchowe.

W strefach półpublicznych, w przejściach między budynkami, znajduje się miejsce nie tylko na ławki, ale także place zabaw czy siłownie pod chmurką. Bardzo ważnym jest, aby zapewnić dostęp do tego typu infrastruktury każdemu kwartałowi, w taki sposób, aby z jednej strony zapewnić każdemu sąsiedztwu dostęp do tego samego rodzaju usług, ale żeby ich wizualne różnice dawały przestrzeń i zachęcały do korzystania ze stref w różnych lokalizacjach. Takie działanie, nie zapewnia jednocześnie inkluzywność przestrzeni i lokalizacji, żaden kwartał nie jest pokrzywdzony względem drugiego, ale jednocześnie zaciera podział między jednym osiedlem a drugim, zachęcając mieszkańców do korzystania z różnych stref, aby nie nudziła ich monotonia przestrzeni.

Zabudowa mieszkaniowa jest podzielona na różne rodzaje, zarówno w zakresie struktury mieszkaniowej jak i modelu finansowania. Planowanych jest na terenie około 7 000 nowych lokali mieszkaniowych, co przekłada się na około 15 500 tysięcy nowych mieszkańców. Biorąc pod uwagę dane na temat struktury ludności, oznacza, że statystycznie 3 798 osób to będą osoby w wieku poprodukcyjnym, natomiast w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym będą liczyć kolejno 8 897 i 2 805 osób. W celu zapewnienia wszystkim godnych warunków bytowych, należy zapewnić różne modele mieszkaniowe. Mieszkania jednopokojowe oraz lokale w budynkach zamieszkania zbiorowego, takich jak domy senioralne czy domy studenckie, powinno wynosić około 30%. Warto zaznaczyć, że przy projektowaniu tego typu obiektów colivingowych, należy zrekompensować ograniczoną powierzchnię w lokalach prywatnych, rozbudowaną ofertą przestrzeni wspólnych, takich jak wspólne kuchnie czy salony, sprzyjające interakcjom i zapewniającym osobom samotnym możliwość kontaktu z osobami w podobnym wieku i o podobnych zainteresowaniach czy problemach. Mieszkania dwupokojowe powinny stanowić około 45% zasobów mieszkaniowych a mieszkania trzy oraz czteropokojowe powinny stanowić około 25% zasobów mieszkaniowych. Taki model zapewni nie tylko przestrzeń niezbędną do życia każdemu modelowi społecznemu.

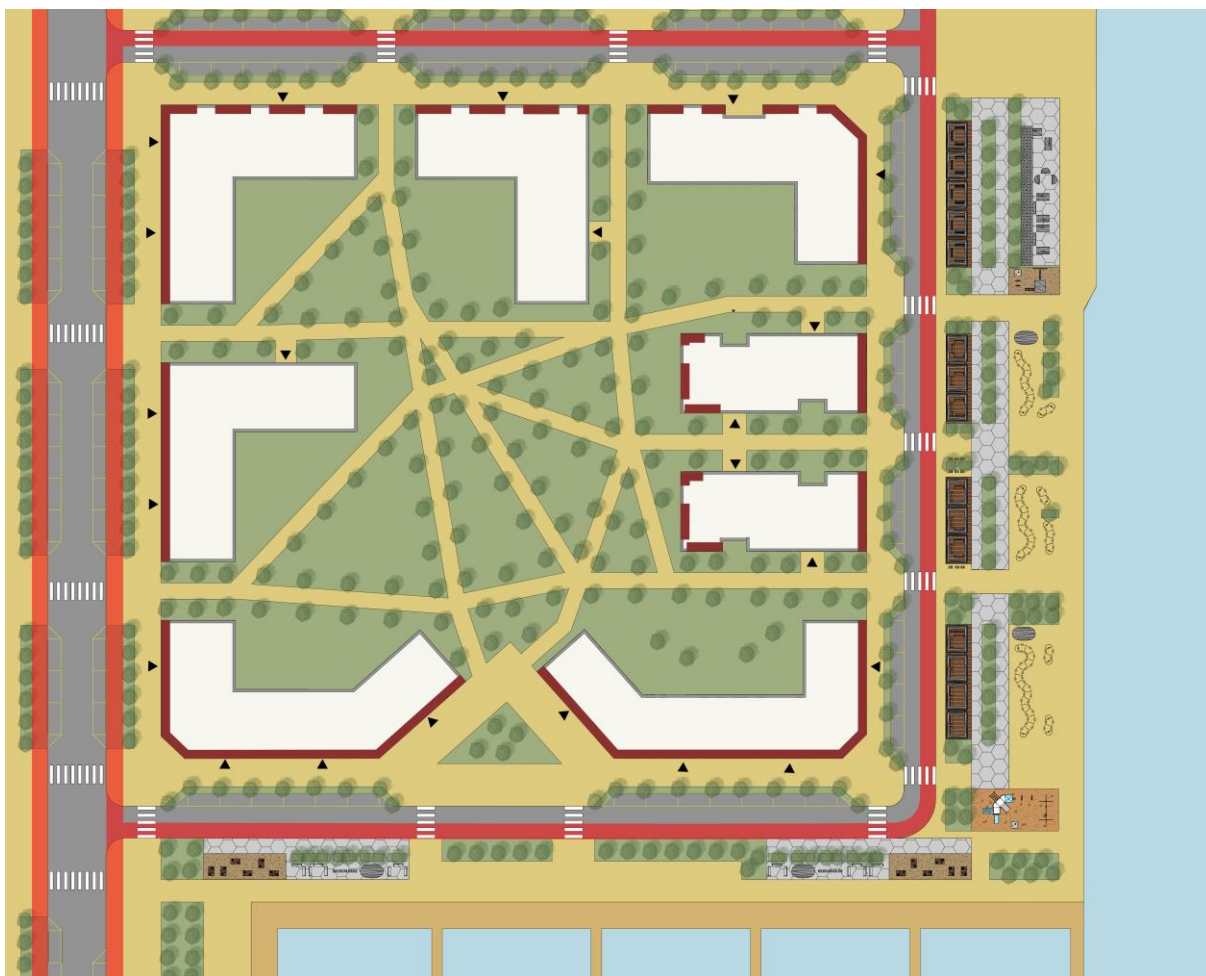
Ze względu na rosnące ceny mieszkań i wynikające z tego ograniczenia, warto postawić na alternatywne dla własnościowych formy zamieszkania. Mimo to, warto przewidzieć, że około 15% lokali zostałyby zbudowanych na rynku prywatnym, deweloperskim. Ze względu na fakt, że odsetek

osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych nadal jest wysoki, około 70% według raportu OECD, można przyjąć, że kolejne 40% mieszkań zbudowanych na zasadach spółdzielczych, kooperatyw czy na zasadach TBS. Reszta zasobów, powinna zostać wybudowana w modelu budownictwa komunalnego lub innych form mieszkalnictwa dofinansowywanego. Zmieniające się tendencje spowodowane są nie tylko różnicami w modelu i sposobie życia, umożliwionego przez globalizację, ale są spowodowane faktem, że mieszkalnictwo staje się dobrem luksusowym, a nowe pokolenie nie ma możliwości zakupu własnościowego mieszkania po preferencyjnej cenie, jak było to w przypadku pokolenia ich rodziców czy dziadków.



Projekt zagospodarowania części nabrzeża





Projekt zagospodarowania kwartału mieszkaniowo-usługowego

### 3. Podsumowanie

Na całym świecie można zaobserwować modele rozwiązań przestrzennych, będących podobnymi zarówno w zakresie zagospodarowania całego założenia, strefowania przestrzeni i rozkładu zasobów i struktur mieszkaniowych. Założenie łączy modele zarówno skandynawskie pod względem struktury i zagospodarowania zabudowy oraz wiedeński model podziału własności zasobów mieszkaniowych. Poza wspomnianymi w pracy na temat studium problemu dotyczącego mieszkalnictwa, inspiracje do powstania danej koncepcji stanowiły takie założenia jak Sztokholmskie Hammarby, Kopenhaskie Havnestad czy Helsińskie Arabianranta i Vastra Hamnen. Są to przykłady założeń postocziowych czy postindustrialnych, wykorzystując otoczenie nabrzeża i zapewniające zrównoważone kształtowanie przestrzeni.

Bardzo ważne, by kreowanie zmian na terenie dawnej Stoczni Gdańskiej odbywało się w duchu nie tylko odpowiadania na zastany model i trendy polskie zarówno w kontekście urbanistyczno-architektonicznym ale także społecznym. To w jaki sposób przekształcone zostaną te tereny może, tak jak kiedyś Solidarnościowy zryw, popchnąć szereg zmian w zakresie kształtu i charakteru społeczeństwa i przestrzeni. Stworzenie modelu opartego na dostępności i w duchu postulatów pierwszej Solidarności, może nie tylko wpłynąć pozytywnie na obraz i kształt miasta, ale także stać się motorem przybliżającym nas do standardów życia Europy Zachodniej, w której jakość, dostępność i bezpieczeństwo mieszkaniowe odrywają kluczową rolę w zapewnianiu przestrzeni do rozwoju oraz budowania modelu społeczeństwa obywatelskiego i demokratycznego.

Praca ta jest, więc jedynie ideową próbą znalezienia rozwiązania na trawiące mieszkalnictwo oraz ład przestrzenny problemy. Wiadomo, że finansowanie takich rozwiązań wymaga ogromnych budżetów, jednak bez zaangażowania z poziomu zarówno władz lokalnych, państwowych a także społeczeństwa, sytuacja pozostanie nierozwiązywalna, a piętrzące się problem będą się nawzajem napędzać. Dlatego, tak ważne jest aby rozpocząć dyskusję o tym, że alternatywa jest nie tylko możliwa, ale i niezbędna, jeżeli zarówno jakość przestrzeni miejskiej jak i mieszkalnictwa ma ulec poprawie oraz odpowiadać na potrzeby społeczne i środowiskowe.

## Bibliografia.

1. Gehl J., *Miasta dla ludzi*, Tłum. Nogalski Sz. Kraków: Wydawnictwo RAM, 2017
2. *60 rocznica Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka* 11.01.2021  
<http://www.unic.un.org.pl/udhr/>
3. Twardoch A., *System do mieszkania - perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, 2019.
4. *Polityka mieszkaniowa* 02.02.2021 <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/polityka-mieszkaniowa>
5. *Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa* 10.01.2021  
<https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/13842.pdf>
6. *Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła do ok. 220 tys. w 2020 roku* 15.01.2021  
<https://alebank.pl/liczba-mieszkan-oddanych-do-uzytkowania-wzrosnie-do-ok-220-tys-w-2020-roku/?id=346173&catid=22871&cat2id=30292>
7. *Na kredyt hipoteczny nie stać większości z nas. Złe warunki mieszkaniowe jednym z głównych problemów Polaków* 01.02.2021 <http://regiodom.pl/portal/wiadomosci/analizy-raporty/nakredyt-hipoteczny-nie-stac-wiekszosci-z-nas-zle-warunki-mieszkaniowe-j>
8. *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce.* 02.02.2021  
<https://www.gov.pl/attachment/26de9999-4a40-42c0-9396-74d3e2684a14>
9. *Budowa stabilnego rynku najmu nie wyklucza własności mieszkań* 21.01.2021  
<https://klubjagiellonski.pl/2021/01/21/budowa-stabilnego-ryнку-najmu-nie-wyklucza-wlasnosc-i-mieszkan/?fbclid=IwAR1JaNYecl82QrHXeUnoHa8Tvm9Y3CY-Cr988icyo0AXgjG5aUawpiNyFjk>
10. *Przeгляд wydatków publicznych. Polityka wspierająca mieszkalnictwo*, Warszawa 2015 01.01.2021 [https://mf-arch2.mf.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uuid=453dd246-9a36-4833-ac00-a17edef26024&groupId=764034](https://mf-arch2.mf.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=453dd246-9a36-4833-ac00-a17edef26024&groupId=764034)
11. *W 2020 zaczęło się mówić o patodeweloperce. Oto jej 5 przykładów.* 10.01.2021  
<https://noizz.pl/design/w-2020-r-zaczelo-sie-mowic-o-patodeweloperce-oto-5-jej-przykladow/y0t0yjj>
12. Lorens P., *Współczesne trendy zmian w strukturze i funkcjonowaniu miast*, red. Lorens P. i Mironowicz I., *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki*, Gdańsk : Akapit-DTP, 2013.
13. Lorens P., *Tematyzacja przestrzeni publicznej miasta*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, wyd. II, Gdańsk, 2012.
14. Montgomery Ch., *Miasto Szczęśliwe – jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, tłum. Teszner T., Kraków: Wysoki Zamek, 2015.
15. *Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.*  
<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20040640593>
16. *Mieszkanie treningowe – jak tam jest?* 05.02.2021 <https://rampa.net.pl/mieszkanie-treningowe-jak-tam-jest/>
17. *Mieszkania do zadań specjalnych – czym są i kto może z nich korzystać.* 10.01.2021  
<http://regiodom.pl/portal/zakup-nieruchomosci/wybor-nieruchomosci/mieszkania-do-zadan-specjalnych-czym-sa-i-kto-moze-z-nich-ko>
18. Springer F., *13 Pięter*,



19. *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2014 R.* 10.02.2021 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-i-iv-kwartal-2014-r-4,18.html>
20. *Mieszkania socjalne i społeczne w Polsce oraz w wybranych krajach Europejskich – dostępność i standard.* 20.12.2020  
[http://cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/bwmeta1.element.desklight-4ad20def-fa2b-4f3e-8fb2-636f243c99ec/c/PRM\\_2007-3\\_04\\_Thiel\\_Zaniewska.pdf](http://cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/bwmeta1.element.desklight-4ad20def-fa2b-4f3e-8fb2-636f243c99ec/c/PRM_2007-3_04_Thiel_Zaniewska.pdf)
21. Tołwiński S., *Bogactwo form spółdzielczego ruchu mieszkaniowego.* 1939, Peisert A., „*Ku nowym formom życia społecznego*” *Tradycje polskiego kooperatywnego mieszkaniowego,* Warszawa: Oficyna Naukowa 2019.
22. Idem R. *Cohousing. Dziesięć argumentów „ZA”.* 12.02.2021  
[https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/redo/resources/34640/file/suwFiles/IdemR\\_CohousingDziesiec.pdf](https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/redo/resources/34640/file/suwFiles/IdemR_CohousingDziesiec.pdf)
23. *Nasza osada. Historia* 14.02.2021 <https://www.autofrei.org/unsere-siedlung/geschichte/>
24. <https://seestern-aspern.at/>
25. <https://www.einszueins.at/project/seestern-aspern/>
26. Gajda R. i Szcześniak N., *Archistorie – Jak odkrywać przestrzeń miast?*, Kraków: Wydawnictwo Znak, 2018.
27. <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/>
28. Lipiński J., Lorens P., *Młode Miasto: laboratorium miejskich procesów rozwojowych,* Warszawa: Monopolan2016
29. <https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>
30. <https://www.gdansk.pl/gdansk-w-liczbach>
31. <https://www.brg.gda.pl/attachments/article/873/ster.pdf>