

## Recenzja

rozprawy doktorskiej **mgr. inż. arch. Macieja PILNEGO**  
**„DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021”**  
napisanej pod kierunkiem promotorki dr hab. inż. arch. Magdaleny BELOF, prof. PWr  
oraz promotora pomocniczego dr. inż. arch. Pawła PACHA  
na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej

### 1. Podstawa opracowania

- USTAWA z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 września 2017 r., poz. 1789)
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 19 stycznia 2018 r. Poz. 261 w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodzie doktorskim, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora.
- Pismo Przewodniczącego Rady Dyscypliny Naukowej Architektura i Urbanistyka Politechniki Wrocławskiej prof. dr hab. inż. arch. Rafała CZERNERA z dnia 17.05.2023.
- Rozprawa doktorska **mgr. inż. arch. Macieja PILNEGO** p.t.: „**DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021**” Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2023.

### 2. Ocena formalna rozprawy

Recenzowana rozprawa pana **Macieja PILNEGO**, p.t.: „**DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021**” jest jednotomowym opracowaniem formatu A4 zawierającym 349 ponumerowanych stron. Praca składa się ze Wstępu, trzech części merytorycznych podzielonych na 6 rozdziałów, a także streszczeń w języku polskim i angielskim, bibliografii, spisów oraz aneksu.

**Przedmiotem pracy jest oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, a wybrany temat pracy jest bez wątplenia istotny i aktualny.**

Nie tylko wybór tematu jest trafny, ale także sposób podejścia do niego. Autor po pierwsze sprawdza polityki dogęszczania stosowane w miastach, które uznać można za godne naśladowania, po drugie konfrontuje deklarowane narzędzia zagraniczne z narzędziami stosowanymi we Wrocławiu oraz po trzecie skrupulatnie bada kwestię dogęszczania centrum Wrocławia w minionym dziesięcioleciu.

Tytuł pracy odpowiada jej tematowi. Spisy wykonane są prawidłowo. Literatura przedmiotu jest obszerna i dobrana prawidłowo.

**Rozprawa spełnia kryteria rozprawy doktorskiej.**

### 3. Ocena merytoryczna

#### 3.1. Temat i cel rozprawy oraz jej założenia badawcze

Podstawowym tematem pracy jest dogęszczanie śródmieść miejskich, które - jak wynika ze wstępu - jest przez autora rozpatrywane w kontekście przeciwdziałania nadmiernemu rozlewaniu się zabudowy.

Praca ma dwa główne cele: poznawczy i teoretyczny, które dobrane zostały poprawnie i zgodnie z tematem pracy. Celom towarzyszą trzy tezy, a następnie siedem pytań badawczych. Cele, tezy i pytania badawcze wynikają jedne z drugich i pozostają w logicznym związku. Wszystkie zostały przyjęte poprawnie choć zabrakło w nich odniesienia do ważnej w kontekście podjętej tematyki kwestii jakości i dostępności finansowej badanej zabudowy. Z powodu tej decyzji praca – szczególnie w części dotyczącej Wrocławia - skupia się na kwestiach ilościowych i traci swój początkowy związek z tematyką suburbanizacji, a w efekcie nie daje odpowiedzi, na niezadane pytanie zasadnicze: dlaczego jest tak źle, skoro jest tak dobrze. To zastrzeżenie nie umniejsza jednak wysokiej wartości całej pracy.

#### 3.2. Zawartość merytoryczna pracy

We **Wstępie** do pracy autor przedstawia (1) uzasadnienie wyboru tematu, (2) stan badań, (3) cele tezy i pytania badawcze, (4) zakres, (5) strukturę i (6) metodologię pracy oraz (7) wyjaśnienie podstawowych terminów. W zrozumieniu relacji pomiędzy kolejnymi częściami rozprawy pomagają załączone do wstępu schematy (str. 17 i 20). Bardzo dobrze przedstawiony został stan badań – z podziałem zarówno na różne zagadnienia jak i na części chronologiczne.

Moje zastrzeżenie budzi jedynie numeracja: w pracy naukowej wstęp powinien pozostać częścią nienumerowaną – co uczytelnia strukturę pracy i widocznie oddziela założenia wyjściowe od właściwej części merytorycznej. Po drugie w części poświęconej wyjaśnieniu podstawowych pojęć brakuje definicji „intensywności zabudowy” oraz definicji „plomby”. Precyzyjne zdefiniowanie „intensywności” byłoby bardzo istotne – szczególnie, że w dalszej treści pracy autor wielokrotnie używa tego określenia w znaczeniu potocznym, przez co nie możemy być pewni, które konkretnie wskaźniki ma wtedy na myśli (o jaką intensywność chodzi w np. w transekcje – o stosunek p.o. do p.t. czy o liczbę mieszkań na ha?, por. str. 35). Podobnie w przypadku „plomby” warto byłoby określić czy pod tym pojęciem rozumie Autor jedynie środkowe uzupełnienie pierzei, czy także na przykład narożne jej zakończenie.

Ogólnie jednak wstęp został opracowany poprawnie - zawiera wszystkie niezbędne części, a przy okazji w sposób jasny i czytelny przedstawia założenia oraz układ pracy.

**Część I** pracy poświęcona jest kwestiom gęstości zabudowy i jej dogęszczania w teorii urbanistyki. Składają się na nią dwa rozdziały: Rozdział 2., w którym znalazł się przegląd koncepcji urbanistycznych związanych z dogęszczaniem zabudowy, oraz Rozdział 3., w którym Doktorant zebrał i porównał różne stosowane wskaźniki gęstości i dogęszczania.

W przeglądzie koncepcji historycznych (**Rozdział 2.**) autor odnosi się do wybranych teorii intensyfikacji zabudowy. Opisuje koncepty Le Corbusiera, Dantzig'a i Saaty'ego, Jacobs oraz Duany'ego i Plater-Zyberk, a po każdym podrozdziale wskazuje na wyłaniającą się z opisu strategię dogęszczania. Każda strategia jest podkreślona i wyróżniona graficznie, co postrzegam jako świetny, doskonale porządkujący pracę zabieg. W mojej ocenie w tym przeglądzie brakuje kilku mniej oczywistych przykładów. Dobrze byłoby przeanalizować także rozwiązania innego typu, jak na przykład polski powojenny dekret z dnia 21 grudnia 1945 roku o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu, który „W celu racjonalnego wykorzystania uszczuplonego wskutek wojny zapasu lokali (...) wprowadza (...) publiczną gospodarkę lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, bądź też publiczną kontrolę najmu lokali

(...)”. W skrócie - dekretu, który pozwolił na przymusowe podziały mieszkań na mniejsze i na dokwaterowywanie lokatorów, a tym samym zwiększał gęstość zaludnienia bez ingerencji w intensywność zabudowy.

Nie jestem także pewna, czy zgodziłabym się z przyjętym uproszczeniem idei modernizmu oraz konceptów Le Corbusiera i zredukowaniem ich do kwestii intensyfikacji zabudowy. Sprzeczny z tym poglądem jest choćby wykres zamieszczony na stronie 30. z podsumowaniem gęstości zaludnienia w projektowanych przez Le Corbusiera miastach, który pokazuje, że nie każda z propozycji architekta osiągała wysoką gęstość zaludnienia. Modernizm jaki znamy w Polsce – bazujący na osiedlu funkcjonalnym / społecznym - miał za zadanie właśnie rozgęszczenie przeludnionych dzielnic robotniczych w miastach historycznych. Ponadto zamykający podrozdział cytaty sprzed 12 lat („przysłuchająca skala nowych osiedli, anonimowa przestrzeń, warunki niesprzyjające kontaktom sąsiedzki” str. 31) jest już trochę nieaktualny - w kontekście deweloperskiej zabudowy powstającej obecnie (np. warszawska Bliska Wola) blokowa zabudowa modernistyczna nie tylko wychodzi bardzo wysoko w ocenach mieszkańców i mieszkanek, ale także ma gęstość i intensywność znacznie niższą niż w wiele nowych osiedli.

Bardzo ciekawe i cenne poznawczo jest porównanie gęstości zaludnienia miast wynikające z opisanych w rozdziale koncepcji (Tabela 1, str. 43). Szkoda jedynie, że nie zostały one porównane do referencyjnych gęstości współczesnych miast (np. Wrocławia) oraz że nie dodano kolumny z uwspólnionymi jednostkami – gdy Jane Jacobs mówi o dzielnicy o wysokiej żywotności to podaje wartość powyżej 250 gospodarstw na ha, czyli 750 osób na ha (według dzisiejszych standardów, lub 1000 / 1250 osób na ha (według obowiązujących w jej czasach), co po zmianie jednostek jest łatwiej porównać z propozycjami np. Le Corbusiera.

**Rozdział 3.** który dotyczy wskaźników gęstości i dogęszczania rozpoczyna interesujący schemat pokazujący różne podejścia do gęstości urbanistycznej – uważam, że jest on bardzo informatywny i z przyjemnością będę wykorzystywała go w procesie nauczania. Następnie w rozdziale odbywa się dyskusja na temat różnych stosowanych na świecie wskaźników, także w ujęciu historycznym. Rozdział jest opracowany bardzo dobrze i spełnia swoją rolę porządkowania wiedzy. Doceniam ilustrujące przedstawianą wiedzę grafy. Na koniec rozdziału Doktorant proponuje dodatkowy wskaźnik efektywności mieszkaniowej, który oceniam jako bardzo ciekawe i przydatne nowe narzędzie do oceny i opisywania zabudowy mieszkaniowej – rzeczywiście, tak jak podaje Autor (str. 183) – zastosowanie takiego wskaźnika w mpzp mogłoby zapobiegać zjawisku powstawania mikroapartamentów oraz podziału istniejących mieszkań na mniejsze. W tym miejscu pracy znajdują się także dwie matryce teoretyczne wskaźników do badań. W pierwszej z nich (Tabela 5., str. 64), która przewidziana jest do badań inwestycji mieszkaniowych pojawia się „wskaźnik powierzchni zabudowy”, który jak wynika z rozwinięcia jest po prostu wskaźnikiem gęstości zabudowy (która tak jest także zdefiniowana we wstępie do pracy) – nie do końca rozumiem po co Autor stosuje tu dodatkowe nazewnictwo. Druga matryca (Tabela 6, str. 64) – mająca służyć do badań mpzp, zawiera natomiast miejsce na podanie liczby mieszkań – zastanawia mnie skąd autor zamierzał pozyskać te dane, których (jak do tej pory) plany miejscowe nie zawierają?

W tym miejscu mam uwagę dotyczącą struktury pracy – rozdział, w którym omówione zostały wskaźniki powinien właściwie otwierać pracę, gdyż wyjaśnia on stosowane w całej pracy określenia. Takie rozpoczęcie pozwoliłoby także na bardziej precyzyjne stosowanie określeń potocznych (jak wspomniana już wcześniej intensywność zabudowy) w przebiegu całej pracy.

**Cześć II.** Poświęcona jest już konkretnie sytuacji we Wrocławiu. W Rozdziale 4. (który w mojej opinii powinien być jednak nazwany rozdziałem 1. II części) polityka dogęszczania Wrocławia porównana jest z sytuacją w wybranych miastach europejskich. W Rozdziale 5. natomiast Doktorant przedstawia wyniki badań nad rzeczywistym dogęszczaniem centralnej strefy miasta w latach 2010 – 2020.

Opisy strategii dogęszczania miast europejskich (**Rozdział 4.**) wykonane są rzetelnie i stanowią cenne źródło wiedzy. Są także rzeczywiście dobrym tłem dla przedstawienia zapisów polskich dokumentów planistycznych. Rozdział kończy dyskusja oraz zestawienie opracowanych w pierwszej

części pracy strategii historycznych z przeanalizowanymi strategiami stosowanymi w miastach holenderskich, niemieckich oraz we Wrocławiu. Takie zestawienie jest świetną klamrą kompozycyjną oraz krokiem pozwalającym na potwierdzenie przyjętych tez.

**W Rozdziale 5.** Doktorant opisał przeprowadzone badania in situ. Opis zaczyna się od prawidłowo przeprowadzonej delimitacji obszaru badań i jego podziału na sektory. Rozdziałowi towarzyszą czytelne i generalnie dobrze opracowane rysunki urbanistyczne, choć rysunkom przedstawiającym obłożenie planistyczne poszczególnych sektorów brakuje legendy (z tego powodu trudno jest zrozumieć, że kolorem żółtym Doktorant oznaczył plany wykonane w latach 2010 – 2022, a nie wszystkie plany obowiązujące na tym terenie, podobnie z kolorem czerwonym i różowym na schwarzpalmach obrazujących uzupełnienia zabudowy). Ponadto osoba nieznająca śródmieścia Wrocławia tak dobrze jak Autor może mieć trudności z podążaniem za opisami poszczególnych planów miejscowych, które raz określane są numerem, a raz nazwami ulic – warto byłoby ujednoczyć i uprościć przyjęte tu nazewnictwo.

O ile nie mam zastrzeżeń do analizy planów miejscowych o tyle zauważam braki w analizie aktywności inwestycyjnej w badanych sektorach. Brakuje „kart katalogowych” opisywanych obiektów, najlepiej uzupełnionych zdjęciem, które pozwoliłyby na lepszą analizę danych i zrozumienie kolejnych przykładów. Przy zastosowanym tekście ciągłym trudno jest wyłowić konkretne informacje i dane liczbowe, a bez znajomości Wrocławia trudno jest podążać za tokiem analizy (tu pomogłyby ilustracje zdjęciowe). Ponadto w analizie nie znalazły się informacje – w mojej ocenie bardzo ważne – na temat (1) podstawy przeprowadzenia inwestycji: mpzp / wz, (2) inwestora: prywatny / publiczny / społeczny, (3) wielkości mieszkań oraz (4) podstawy zamieszkania: kupno / najem wolnorynkowy / najem dostępny. Przy opisie przykładów dogęszczania brakuje także jakościowej oceny przykładów, a przy okazji kryteriów, które o takiej ocenie pozwoliłyby zdecydować. Jak już wspomniałam na początku ocena jakościowa jest w pracy zauważalnym brakiem.

Analiza każdego sektora zakończona jest podsumowaniem – co jest bardzo dobrym zabiegiem. W tych podsumowaniach brakuje mi tylko informacji na temat intensywności i gęstości zabudowy w podziale na przed i po, najlepiej dla poszczególnych jednostek urbanistycznych, a przynajmniej dla całych sektorów.

Rozdział 5. Zakończony jest podsumowaniem, w którym Autor odnosi się do zadanych we wstępie pytań badawczych. Jest to kolejne miejsce, w którym widać, że praca ma świadomie opracowaną i logiczną strukturę. Podsumowaniu towarzyszą tabele, wykresy i wykresy radarowe, co w znaczący sposób uczytelnia poprawność wnioskowania. Na docenienie zasługuje także autorska klasyfikacja mpzp i ich podział na 4 grupy. Jest to kolejne zaproponowane przez Autora pracy narzędzie, które mogłoby wejść do praktyki urbanistycznej. W tej części pojawiło się także porównanie ogółu inwestycji z kryteriami przyjaznego dogęszczania zaproponowanymi przez Davida Sima – jest to świetny zabieg, który ponownie pozwala na porównanie teorii z praktyką. Jeszcze lepiej by było, gdyby pod względem tych kryteriów oceniać każdą inwestycję z osobna (byłoby na to miejsce we wspomnianych powyżej katach katalogowych) – uzyskane dane miałyby wtedy charakter bardziej obiektywny.

**Cześć III,** czyli zakończenie pracy zaczyna się od weryfikacji założonych tez. Dzięki czytelnej strukturze pracy weryfikacja przeprowadzona jest poprawnie i nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Drugi podrozdział zakończenia stanowi dyskusja otrzymanych wyników z podziałem na trzy zagadnienia. Znajduje się tu wiele przemyśleń Doktoranta, które wyniknęły w trakcie opracowywania rozprawy. Ogół nie budzi moich zastrzeżeń poza jedną uwagę. (1) na stronie 180 Autor pisze: „Być może to właśnie niskie wymagania nabywców mieszkań pozwalają na stosowanie niskich standardów w projektowaniu i realizacji przestrzeni zespołów mieszkaniowych? Powodem takich zachowań konsumenckich jest wciąż >>wygłodzony<< rynek mieszkaniowy” z czym – po prawie 20 latach obserwacji i badania polskiej sytuacji mieszkaniowej - nie mogę się zgodzić. W bardzo dużym skrócie: w Polsce nie występuje statystyczny deficyt mieszkaniowy, a niska jakość powstającej zabudowy wynika z braku odpowiednich regulacji przestrzennych (jak wynika zresztą z przeprowadzonych przez doktoranta badań) oraz z ekstremalnie niewielkiego segmentu mieszkań dostępnych (czyli na przykład czynszowych o umiarkowanych czynszach). Z powodu tego braku osoby o średnich i niskich dochodach

muszą zgadzać się na mieszkania w cenach wolnorynkowych (a wtedy stać je na najmniejsze i najgorsze) i konkurować o nie z osobami dysponującymi nadwyżkami kapitału, kupującymi mieszkania jako lokatę.

### 3.3. Pytania i spostrzeżenia

Jak już pisałam dwukrotnie największym brakiem pracy jest brak oceny jakościowej, który prowadzić może czasem do błędnych wniosków. Na przykład na stronie 153 pisze Autor, że „zrealizowane inwestycje stworzyły miejsce dla około 64,5 tys. mieszkańców” – byłoby to prawdą, gdyby wszystkie lokale zamieszkiwane były przez mieszkańców i mieszkanki Wrocławia – tymczasem znaczna ich część przeznaczona jest na najem krótkoterminowy (już krótka, niemethodologiczna analiza wskazała, że na samym portalu Airbnb jest ponad 1000 niebędących hotelami samodzielnych lokali na wynajem dostępnych od ręki w środku sezonu wakacyjnego). Jestem także przekonana, że nie można (także w skali urbanistycznej) traktować inwestycji takich jak Starter tak samo jak tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej. Z tego powodu brakuje także ogólnej refleksji nad wpływającymi z dogęszczania zagrożeniami (innymi niż tylko przeludnienie).

## 4. Uwagi redakcyjne

Praca napisana jest językiem poprawnym i łatwym w odbiorze. Poza naprawdę nielicznymi literówkami nie mam żadnych zastrzeżeń do strony redakcyjnej.

## 5. Wniosek końcowy

Praca mgr. inż. arch. **Macieja PILNEGO p.t. „DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021”** jest zgodna z przyjętymi standardami dla pracy doktorskiej w naukach technicznych, dyscyplinie naukowej architektura i urbanistyka i spełnia kryteria stawiane przed rozprawami doktorskimi.

W pracy poruszony został ważny i doniosły temat. Układ pracy jest bardzo dobry. Przeprowadzone badania wykonane są poprawnie i dostarczają cennych informacji, które wykorzystać można w dalszych badaniach naukowych. Za bardzo cenne uznaję autorskie rozwiązania Doktoranta takie jak np. wskaźnik efektywności mieszkaniowej oraz autorska klasyfikacja mpzp i ich podział na 4 grupy.

**Stawiam wniosek o przyjęcie recenzowanej pracy jako rozprawy doktorskiej i dopuszczenie jej do publicznej obrony przed Radą Dyscypliny Naukowej Architektura i Urbanistyka Politechniki Wrocławskiej. Wnoszę także o wyróżnienie recenzowanej rozprawy.**

