

## RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

Prof. dr hab. inż. arch. Barbara E. Gronostajska  
Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska

Wrocław 10.06.2026 r.

## RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

**pt. „Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju  
mieszkalnictwa społecznego”**

mgr inż. arch. Zofia Piotrowska

Promotor: dr hab. arch. Joanna GIECEWICZ

### I. Podstawa opracowania recenzji:

- zlecenie Przewodniczącej Rady Naukowej Dyscypliny Architektura i Urbanistyka Politechniki Warszawskiej, prof. dr hab. inż. arch. Krystyny Solarek;
- dokumentacja pracy doktorskiej;
- Prawo o Szkolnictwie Wyższym i Nauce z dnia 20 lipca 2018;
- uchwały Senatu Politechniki Warszawskiej nr 321/L/2023, dotyczącej trybu postępowania w sprawie nadania stopnia doktora:

<https://www.bip.pw.edu.pl/Wewnetrzne-akty-prawne/Dokumenty-Senatu-PW/Uchwały-Senatu-PW/2023-L/Uchwała-nr-321-L-2023-Senatu-Politechniki-Warszawskiej-z-dnia-29-marca-2023-r>;

adres do  
korespondencji:  
ul. Prusa 53/55  
50-317 Wrocław  
budynek E-1, pok. 222

T: (71) 320 63 72  
F: (71) 320 64 48

e-mail:  
[barbara.gronostajska@pwr.edu.pl](mailto:barbara.gronostajska@pwr.edu.pl)  
Regon: 000001614  
NIP: 896-000-58-51

Po wnikliwym zapoznaniu się z przedstawioną rozprawą doktorską stwierdzam, że spełnia wymagania ustawowe związane z postępowaniem doktorskim. Rozprawa doktorska mgr Zofii Piotrowskiej stanowi oryginalne rozwiązanie określonego w pracy problemu. Autorka wykazała się ogólną wiedzą teoretyczną w dyscyplinie architektura i urbanistyka oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Rozprawa doktorska Pani mgr Zofii Piotrowskiej pt. *Gruntby warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego*, to pogłębiona analiza potencjału i wyzwań związanych z wykorzystaniem gruntów spółdzielczych. Praca stanowi istotny głos w debacie o budownictwie społecznym w warunkach ograniczonej dostępności terenów inwestycyjnych. Opracowanie ma charakter interdyscyplinarny, łączy zagadnienia związane z urbanistyką, ekonomią i finansami, politykę społeczną i prawo.

Tematyka podjęta w pracy dotyczy kwestii o ważnym znaczeniu dla rozwoju mieszkalnictwa w Polsce. Lokale znajdujące się w zasobach spółdzielczych wciąż stanowią znaczący odsetek ogólnej bazy mieszkaniowej kraju. Choć ich udział procentowy systematycznie maleje na rzecz dynamicznie powstających nowych zespołów mieszkaniowych – realizowanych głównie przez sektor deweloperski – to osiedla spółdzielcze niezmiennie pozostają kluczowym elementem tkanki miejskiej. Ich niezaprzeczalnym atutem jest wyjątkowo korzystna lokalizacja: bliskość centrów miast, doskonałe skomunikowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo punktów usługowych i terenów zielonych.

Zespoły te, wznoszone często w technologii wielkopłytowej, na stałe wpisały się w krajobraz polskich miast. Charakteryzują się one stosunkowo niską intensywnością zabudowy, którą harmonijnie uzupełniają zróżnicowane usługi, bogata szata roślinna oraz przestrzenie rekreacyjne. Istotnym i wciąż nierozwiązanym problemem tych obszarów pozostaje jednak deficyt miejsc parkingowych, który stanowi dziś jedno z największych wyzwań infrastrukturalnych.

Głównym przedmiotem badawczym Autorki jest analiza warszawskich gruntów spółdzielczych w kontekście ich potencjalnej transformacji przestrzennej i adaptacji pod budownictwo społeczne. Spółdzielnie mieszkaniowe, które pomyślnie przeszły transformację ustrojową, stanowią dziś filar zarządzania zasobami lokalowymi. Według danych GUS ponad jedna czwarta mieszkańców w stolicy pozostaje w ich strukturach. Podmioty te nie tylko administrują substancją mieszkaniową, ale też rozległymi terenami zielonymi. Prowadzą kluby mieszkańca – realizując tym samym zadania własne gminy z zakresu polityki społecznej i infrastrukturalnej – ale przede wszystkim dysponują zasobem niezwykle cennych terytorialnie gruntów.

Podjęcie tej tematyki jest w pełni uzasadnione, jako że kryzys mieszkaniowy w Polsce wciąż nie doczekał się skutecznego rozwiązania. Pomimo intensywnej działalności deweloperskiej oraz kolejnych inicjatyw legislacyjnych, własne lokum dla wielu obywateli pozostaje dobrem luksusowym i nieosiągalnym. Na stan ten składa się splot kilku czynników: gwałtownie rosnących cen rynkowych, niestabilności sektora najmu komercyjnego oraz chronicznego niedoboru lokali socjalnych. To właśnie ów deficyt bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań dla osób o niższych dochodach stał się bezpośrednim impulsem do podjęcia badań zaprezentowanych w recenzowanej dysertacji.

Analizując jednak sytuację rynkową, warto odwołać się do twardych danych statystycznych. Zgodnie z wynikami Narodowego Spisu Powszechnego (NSP 2021), w Polsce zarejestrowano około 1,8 miliona

lokali niewykorzystywanych na cele mieszkaniowe, co odpowiada blisko (12%) krajowych zasobów. Jednocześnie badania rynku ujawniają, że 28% Polaków posiada na własność nieruchomość wolną od obciążeń hipotecznych. W skali całego kraju dominuje silnie zakorzeniona kultura własności – odsetek osób zamieszkujących lokale nabyte na własność, często spłacone bądź odziedziczone, wynosi aż 86–87%. Co istotne, nowsze analizy zweryfikowały dawne szacunki mówiące o strukturalnym niedoborze rzędu 2 milionów lokali; obecnie realny, ilościowy deficyt szacuje się na zaledwie 300–400 tysięcy mieszkań, a podstawowy popyt na rynku ma szansę zostać w pełni zaspokojony przed końcem obecnej dekady.

Przytoczone statystyki rodzą jednak pytanie: dlaczego mimo tak wysokiego wskaźnika własności i relatywnie niewielkiej luki ilościowej, istotna część społeczeństwa wciąż boryka się z problemem niedostępności mieszkań?

Skutecznym remedium na te dysproporcje mogłoby być zintegrowanie polityki gruntowej, planistycznej oraz mieszkaniowej na szczeblu miejskim. Pozwoliłoby to na rozwój sektora budownictwa społecznego na terenach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w gotową infrastrukturę techniczną. Próba wdrożenia tego postulatu dotyka bezpośrednio dwóch kluczowych zagadnień będących osią recenzowanej pracy: oceny realnej dostępności miejskich gruntów pod inwestycje społeczne oraz wypracowania efektywnych modeli współpracy samorządów z podmiotami zdolnymi do realizacji takich przedsięwzięć. W roli naturalnego, doświadczonego partnera gmin w budowaniu stabilnego i przystępnego cenowo zasobu na wynajem jawią się tutaj właśnie spółdzielnie mieszkaniowe, choć nie koniecznie leży to w ich interesie oraz zapisach statutowych.

W tym świetle badania Doktorantki zyskują miano niezwykle ważnego, merytorycznego punktu odniesienia, który powinien być obligatoryjnie uwzględniany przy kreowaniu lokalnych i centralnych strategii politycznych. Przedłożona dysertacja stanowi spójne i wartościowe kompendium wiedzy teoretycznej oraz wniosków aplikacyjnych. Zebrany materiał z powodzeniem może – i powinien – służyć jako zaplecze eksperckie przy tworzeniu nowych regulacji legislacyjnych oraz podejmowaniu strategicznych decyzji urzędowych.

Projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz o wsparciu inwestycji mieszkaniowych ma za zadanie przede wszystkim usprawnić działanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach. Aby osiągnąć ten cel Doktorantka postuluje o zwiększenie spójności i efektywności instrumentów prawnych oraz finansowych, głównie poprzez wsparcie rozwoju spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów oraz SIM-ów. Choć rodzi się w tym miejscu pytanie, czy to właśnie spółdzielnie mieszkaniowe powinny budować mieszkania socjalne, dostępne cenowo? Czy to jest wpisane w ich statuty działalności?

Mimo dużych nadziei, sektor budownictwa społecznego w Polsce mierzy się z licznymi problemami prawnymi, finansowymi oraz systemowymi. Według najnowszego Raportu mieszkańców o systemie TBS oraz doniesień medialnych, kluczowe wyzwania dzielą się na perspektywę lokatorów i kwestie organizacyjne. W Polsce, w sytuacji gdy wiele rodzin nie może sobie pozwolić ani na wynajem mieszkania

na warunkach rynkowych ani na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) funkcjonują w bardzo ograniczonym zakresie. Mimo pogłębiającego się kryzysu mieszkaniowego i rosnących czynszów, ta forma budownictwa pozostaje na marginesie polityki państwowej. Budownictwo społeczne, które mogłoby stanowić realne rozwiązanie dla wielu obywateli, wciąż jest marginalizowane. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w 2024 roku do użytkowania oddano niemal 200 000 mieszkań, co stanowi spadek o 10,6% w porównaniu z rokiem poprzednim. Nawet w obliczu tych spadków w sektorze deweloperskim, budownictwo społeczne wciąż odgrywa marginalną rolę. W Polsce działa około 300 podmiotów typu TBS/SIM, które od 1996 roku wybudowały łącznie niewiele ponad 100 tysięcy lokali, co jest skalą dalece niewystarczającą w stosunku do obecnych potrzeb. Analizy portalu GetHome.pl wskazują na pewien wzrostowy potencjał – w pierwszym kwartale 2025 roku liczba pozwoleń na budowę wzrosła z 1 067 do 1 773. Jednak w praktyce ten optymizm jest hamowany przez powolne procedury, ograniczone możliwości finansowania oraz brak zdecydowanych działań ze strony państwa.

Podjęta w rozprawie tematyka koncentruje się wokół zagadnień o fundamentalnym znaczeniu dla rozwoju polskiego sektora mieszkaniowego oraz perspektyw funkcjonowania spółdzielczości. Wybór obszaru badawczego zasługuje na jednoznacznie pozytywną ocenę. Choć analizy o zbliżonym profilu pojawiają się w literaturze przedmiotu z rosnącą częstotliwością, to aplikacyjny i prognostyczny walor prezentowanych badań pozostaje kluczowy dla racjonalnego kształtowania współczesnego środowiska mieszkaniowego.

Zgromadzony materiał empiryczny oraz sformułowane na jego podstawie kierunki przekształceń strukturalno-przestrzennych – wyważone poprzez rzetelną identyfikację barier i szans – przedstawiają wysoką wartość merytoryczną oraz wdrożeniową. Wynikami tej dysertacji bezwzględnie należałoby zainteresować gremia decyzyjne, w tym urzędników administracji samorządowej oraz kadrę zarządzającą spółdzielniami mieszkaniowymi. W tym ujęciu koncepcje i wnioski sformułowane przez Doktorantkę stanowią cenny punkt odniesienia.

## I. Część formalna rozprawy

Rozprawa doktorska Pani mgr Zofii Piotrowskiej jest jednotomowym opracowaniem w formacie A4. Zawiera 221 stron zawartych w 11 rozdziałach, oraz bibliografii, przy czym wszystkie pozycje powinny być ponumerowane i podzielone na książki, artykuły, ustawy, strony www. Pracę otwiera nienumerowany rozdział wstępny, zawierający słownik kluczowych terminów oraz omówienie motywacji badawczych, które skłoniły autorkę do podjęcia tego tematu. **Rozdział pierwszy** jest wprowadzeniem do tematu badań. Autorka wyjaśnia w nim przyczyny podjęcia tematu, cele i tematykę, zakres badań, stan i przedmiot badań a także zadaje pytania badawcze:

1. Jaka była i jest polityka gruntowa m. st. Warszawy i w jaki sposób wpływa na zagospodarowywanie gruntów pod budowę mieszkań społecznych?

2. Jakim zasobem gruntowym dysponują spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie i czy mógłby być on przeznaczony do zabudowy?
3. Czy spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie mogą wykorzystać te zasoby do realizacji mieszkań społecznych? Dlaczego tego nie robią?
4. Czy i w jaki sposób samorząd może wspierać je w realizacji tego zadania?
5. Jak powinna wyglądać współpraca pomiędzy warszawskim samorządem i innymi podmiotami publicznymi, a spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie wykorzystywania gruntów do rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego?

Rozdział kończy omówienie struktury badań oraz wyników badań.

**Rozdział drugi** to przegląd literatury przedmiotu, w którym opisano następujące zagadnienia: własność gruntów, różnice pomiędzy własnością publiczną i prywatną, spółdzielnie mieszkaniowe jako właściciele gruntów oraz możliwości wykorzystania gruntów spółdzielczych pod rozwój mieszkalnictwa społecznego. Rozdział, uzasadniając podjęty temat, Autorka kończy stwierdzeniem, że *Architekci i urbaniści rzadko łączą zagadnienia własności gruntu z jego użytkowaniem. Jeśli już to robią, ograniczają się raczej do podziału nowego budownictwa mieszkaniowego na sektor publiczny i prywatny [...]. Tak jak analizy przestrzenne są niepełne bez włączenia w nie tematyki struktury własności gruntów i nieruchomości, tak temat spółdzielczości mieszkaniowej traci na tym, że nie dostrzega się roli tych podmiotów w organizacji i transformacji przestrzeni miast.*

**W rozdziale trzecim** zat. *Metodologia* Doktorantka opisuje wykorzystane w kolejnych rozdziałach metody badawcze, które podzieliła na 5 etapów tj.:

1. *Mapowanie polityki gruntowej w Warszawie.*
2. *Mapowanie transformacji spółdzielczości mieszkaniowej oraz sposobów gospodarowania przez nią gruntami.*
3. *Analiza gruntów spółdzielczych w Warszawie.*
4. *Analiza działalności inwestycyjnej i gospodarowania gruntami wybranych warszawskich spółdzielni mieszkaniowych.*
5. *Badanie przez działanie – próba założenia spółdzielni lokatorskiej. Wypracowanie rekomendacji współpracy spółdzielni z podmiotami publicznymi.*

Rozdział ten zakończony jest zestawem kolejnych, licznych pytań badawczych:

1. *W jaki sposób postsocjalistyczne warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe mogą wykorzystać swój potencjał i swoje zasoby gruntowe, aby realizować mieszkania społeczne?*
2. *Jak kształtowała i kształtuje się dziś polityka gruntowa w Warszawie? Czy samorząd przygotowuje grunty pod mieszkaniowe budownictwo społeczne?*
3. *Jakie są uwarunkowania (organizacyjne, legislacyjne) działalności spółdzielczości mieszkaniowej w Warszawie?*
4. *Jak zreformować spółdzielnie mieszkaniowe, żeby wykorzystywały swoje zasoby gruntowe w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych służących celom społecznym?*

5. *Czy spółdzielnie mieszkaniowe budują obecnie nowe mieszkania społeczne? Z czego wynika ich ograniczona działalność inwestycyjna?*
6. *Jakim zasobem gruntowym dysponują spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie? Jakiego typu inwestycje mogą być realizowane na gruntach spółdzielczych i jak mogą wpłynąć na transformację przestrzenną miasta?*
7. *Jakie uwarunkowania blokują w praktyce działalność inwestycyjną spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie?*
8. *Jakie mechanizmy i narzędzia stymulują działalność inwestycyjną spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie?*
9. *Jak powinna wyglądać współpraca spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie z lokalnym samorządem?*
10. *Jaką politykę gruntową powinien uprawiać samorząd, aby zwiększyć ilość realizowanych inwestycji przez spółdzielnie?*
11. *Jak skutecznie motywować spółdzielnie mieszkaniowe do realizowania większej ilości mieszkań społecznych i realizacji interesu społecznego w ramach nowych inwestycji?*

Według Doktorantki rozdziały 4 i 5, zgodnie z metodą mapowania poznawczego, skupiają się na przedstawieniu systemowych uwarunkowań badania dotyczących własności gruntów spółdzielni mieszkaniowych.

W związku z takim ujęciem tematu **czwarty rozdział** (Struktura własności gruntów w Warszawie) skupia się na analizie polityki gruntowej w Warszawie. Przedstawia historyczne zmiany w definiowaniu roli władz lokalnych w kwestii kształtowania struktury własności gruntów przed I wojną światową, w okresie międzywojnia, PRL-u, aż po okres transformacji ekonomicznej (podrozdział 4.1.). W podrozdziale 4.2 dotyczącym znaczenia ideologicznego tematu podjęta zostaje próba „przenicowania”, czyli przedstawienia dyskusji ideologicznej wokół tematu własności gruntów, która wydarzyła się głównie wokół procesów reprivatyzacji. W ramach kolejnego podrozdziału (4.3) omówiona jest dotychczasowa polityka gruntowa Warszawy, działania podejmowane przez samorząd po 1990 roku związane z gospodarką gruntami w mieście.

**Piąty rozdział** zat. *Historia spółdzielni mieszkaniowych i ich zasobów gruntowych*, mapujący problematykę badań dotyczy spółdzielczości mieszkaniowej i jej zasobów gruntowych. Jako główne źródło do analizy wybrane zostały zmiany legislacyjne. Postdyscyplinarne podejście do tematu wymagało prowadzenia badań raczej z dziedziny prawa niż z urbanistyki.

*Analiza gruntów spółdzielczych w Warszawie* została przedstawiona w **rozdziale 6**. Omówiono specyfikę własności spółdzielczej gruntów w Warszawie i konflikty własnościowe, dokonano analizy ilościowej i jakościowej danych o gruntach oraz zbadano potencjał gruntów spółdzielczych do zabudowy i transformacji.

**W rozdziale 7** przeanalizowano wybrane warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe. Przedstawiono kryteria wyboru przypadków (czyt. spółdzielni mieszkaniowych) i metodologię oraz omówiono 3

przypadki (spółdzielnie) na podstawie pogłębionych wywiadów: Spółdzielnię Mieszkaniową Lazurów, Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową Energetyka oraz Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową Praga. Następny **rozdział 8, *Badanie w działaniu***, poświęcony jest omówieniu przeprowadzonego dość nieudanego, w odczuciu Recenzentki, eksperymentu „na żywym organizmie” – czyli założeniu spółdzielni (tu; stowarzyszenia) i rozpoczęcie działań związanych z poprowadzeniem inwestycji mającej na celu budowę mieszkań dla członków stowarzyszenia.

Dysertację kończy *Podsumowanie* oraz omówienie wniosków i informacji o dalszych badaniach możliwych do prowadzenia.

Praca doktorska zawiera w sumie 221 stron z bibliografią, streszczeniami i załącznikami.

## II. Część merytoryczna rozprawy

### Tytuł pracy doktorskiej i zawartość merytoryczna

Tytuł dysertacji – *Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego* – odzwierciedla jej treść, choć nie w pełni oddaje całą zawartość opracowania. Praca jest wymagająca w odbiorze, ponieważ Doktorantka porusza szereg wątków pobocznych, niezwiązanych bezpośrednio z głównym tematem (co zostanie rozwinięte w dalszej części recenzji). W konstrukcji wstępu wyraźnie brakuje czytelnego, na przykład blokowego, omówienia zawartości poszczególnych rozdziałów. Tego typu ustrukturyzowanie wyводу ułatwiłoby odbiór całości i prawdopodobnie wpłynęło korzystnie na ostateczną kompozycję pracy. Autorka nie przyjęła żadnej tezy, natomiast postawiła 4 cele:

1. Zdiagnozowanie głównych problemów warszawskiej polityki gruntowej w zakresie współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz określenie nowych celów i narzędzi dla takiej polityki.
2. Ocena potencjału gruntów spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie w zakresie rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego.
3. Analiza problemu spółdzielni mieszkaniowych, braku ich aktywnej roli w budowie nowych zasobów mieszkaniowych. Wypracowanie rekomendacji dotyczących zmiany sposobu funkcjonowania tych organizacji.
4. Wypracowanie zasad współpracy spółdzielni mieszkaniowych z samorządem lokalnym i innymi podmiotami publicznymi w celu realizacji wspólnych interesów społecznych. Wsparcie takiego typu inicjatyw.

Postawione cele zostały w pełni osiągnięte dzięki przeprowadzonym i szczegółowo zaprezentowanym badaniom oraz wieloaspektowym analizom. Autorka na podstawie własnych doświadczeń i badań wyznaczyła możliwe kierunki działania oraz rekomendacje.

Zakres terytorialny badań obejmuje Warszawę – miasto o specyfice zbliżonej do innych polskich miast pod względem licznej obecności spółdzielni mieszkaniowych. Istotną różnicą o charakterze wyjątkowym dla stolicy pozostaje fakt, że do dziś nie uregulowano tu w pełni kwestii własności gruntów. Ten nieuregulowany status prawny stanowi dla warszawskich spółdzielni poważną barierę rozwojową, skutecznie blokując nowe inwestycje mieszkaniowe. Badania zostały przeprowadzone na podstawie przeglądu i analizy literatury, publikacji naukowych, dokumentów prawnych oraz danych w formie drukowanej i internetowej. W zakresie badań empirycznych jako główne metody badawcze Autorka przyjęła wywiady pogłębione oraz metodę „badanie przez działanie” (*action research*).

Struktura pracy zasadniczo odpowiada standardom przyjętym w dyscyplinie architektura i urbanistyka, niemniej jednak poważną wątpliwość budzi umieszczenie *Wyników badań* (str. 31) na samym początku dysertacji. Zgodnie z powszechnie przyjętym kanonem konstrukcji prac naukowych oraz elementarną logiką wyvodu naukowego, sekcja ta powinna wieńczyć pracę. Prawidłowa sekwencja elementów konstrukcyjnych zakłada bowiem przejście od wprowadzenia do problematyki, przez przegląd literatury i stanu badań oraz metodologię, aż do prezentacji wyników, analizy danych i wniosków końcowych. Praca składa się z dziewięciu części (rozdziałów) podzielonych na podrozdziały. Rozdział pierwszy jest wprowadzeniem do omawianej tematyki. Kolejne części poruszają wybrane zagadnienia związane z tematyką rozprawy, realizując cel naukowo-badawczy. W ostatnim, dziewiątym rozdziale, zaprezentowano wnioski końcowe, a także opracowano część aplikacyjną pracy w formie rekomendacji.

Ciekawą część dysertacji stanowią załączniki w szczególności *Materiały dotyczące działalności Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ*. Szkoda, że są tylko sprawozdania z działalności, a nie opracowaniem o charakterze bardziej naukowym. Pojawiają się nic nie mówiące imiona osób (Asia, Zofia, Patryk).

### Uwagi:

Pomimo ogólnej, zdecydowanie pozytywnej oceny przedłożonej dysertacji, Autorka nie ustrzegła się od pewnych potknięć o charakterze metodologicznym i strukturalnym. Do kluczowych mankamentów należy zaliczyć:

- Brak zarysu struktury i zawartości rozdziałów: Autorka nie wydzieliła w pracy podrozdziału z klarownie zaprezentowanym układem treści. Wprowadzenie takiego opisu podniosłoby przejrzystość tekstu i wymusiło większą dyscyplinę badawczą. Pozwoliłoby to również na wczesnym etapie dostrzec i usunąć te wątki, które marginalnie wiążą się z tematem rozprawy i zaciemniają jej główny przekaz.
- Mało zrozumiałe w kontekście dalszego toku badań wydaje się wyodrębnienie podrozdziału 4.2, zatytułowanego „Znaczenie ideologiczne tematu”. Autorka porusza w nim kwestie takie jak: Redefinicja pojęcia własności w kontekście warszawskim, Grunt w ujęciu „postsocjalistycznym”

oraz De-ideologizacja pojęcia własności gruntów. Rozważania te, choć interesujące, nie stanowią bezpośredniego fundamentu pod dalsze analizy empiryczne. W efekcie stanowią one dygresję, która w pewnym stopniu zaburza klarowność wyводу i utrudnia płynny odbiór zasadniczej części rozprawy.

- Bardzo dobrze opracowane rozdziały 5 i 6, które pokazują rozwój spółdzielczości od początku jej powstania, użytkowanie i lokalizacja gruntów spółdzielczych oraz analizę typu gruntów spółdzielczych możliwych do zabudowy lub transformacji funkcjonalno-przestrzennej, „któłą się” z rozdziałem 7 - Analiza wybranych warszawskich spółdzielni mieszkaniowych.
  - Nie do końca jasne są kryteria wyboru, ponieważ do badań Doktorantka wybrała tylko 3 warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa, Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Energetyka, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa Praga, dwie o podobnej wielkości, jedna znacznie odbiegająca. Nie jest jasna lokalizacja tych spółdzielni, ponieważ na mapie (str.138) zaznaczono tylko biura spółdzielni, a nie zajmowany teren;
  - brakuje szczegółowego opisu spółdzielni – mapy z zaznaczoną lokalizacją, układ budynków (rzuty urbanistyczne) oraz mapy pokazującej analizę gruntów pod kątem własności. Pojawiają się natomiast nic nie wnoszące do pracy ilustracje/zdjęcia budynków. Metryczka w obecnej formie jest bardzo uboga i nie zawiera ww. informacji;
  - pewien niedosyt pozostawia sposób prezentacji i analizy przeprowadzonych wywiadów pogłębianych. Autorka ograniczyła się w tekście głównie do przedstawienia struktury kwestionariusza oraz przytoczenia treści pytań. Cennym uzupełnieniem rozprawy – bądź to w samej treści, bądź w formie aneksu – byłoby podanie szczegółowych informacji o doborze próby (w tym liczby uczestników) oraz pogłębiona analiza ich wypowiedzi. Obecnie czytelnik zapoznaje się z przemyślanym zestawem pytań podzielonych na trzy istotne bloki tematyczne (dotychczasowa gospodarka gruntami od 2020 roku, perspektywy inwestycyjne oraz warunki realizacji mieszkań społecznych), jednak nie ma pełnego wglądu w stanowiska samych respondentów. Biorąc pod uwagę, jak ważną rolę w strukturze pracy odgrywają te wywiady, szersze zaprezentowanie uzyskanych odpowiedzi pozwoliłoby na pełniejsze docenienie tego wartościowego elementu procedury badawczej.
- Rozdział 8, stanowiący z założenia ważną część badawczą rozprawy, został sztucznie podzielony na dwie sekcje: pierwszą, włączoną do głównego korpusu dysertacji, oraz drugą, przeniesioną do załącznika. Taka fragmentacja materiału informacyjnego znacząco utrudnia czytelnikowi zrozumienie działań podjętych w ramach metodyki *badania w działaniu* (action research). Wskazane byłoby ujęcie tych zagadnień w sposób zintegrowany i całościowy. Ponadto na stronach 155–156 opis zrealizowanych faz badawczych cechuje brak precyzji; sformułowania dotyczące etapu 1. nie pozwalają jednoznacznie stwierdzić, czy opisane czynności zostały już w pełni

zrealizowane. Należy również zwrócić uwagę, że badania nie zostały zakończone, o czym pisze Autorka:

*Efektom działania grupy było założenie Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ oraz rozpoczęcie prac umożliwiających założenie spółdzielni mieszkaniowej i przeprowadzenie projektu pilotażowego. W momencie składania dysertacji część z tych prac jeszcze się toczy, a związane z nimi informacje mają kluczowe znaczenie dla funkcjonowania spółdzielni i nie mogą zostać przedstawione w niniejszym badaniu.*

Rozdział ten wieńczy wnioski, których struktura redakcyjna budzi poważne zastrzeżenia. Zostały one sformułowane w sposób mało przejrzysty, bez zastosowania gradacji, wypunktowań czy innych wyróżników graficznych, które jasno oddzielałyby tezy główne od wątków podrzędnych. Taki brak hierarchizacji sprawia, że rekonstrukcja zasadniczego przekazu Autorki i uchwycenie meritum rozważań wymagają od czytelnika wielokrotnej lektury tekstu.

Bardzo rozbudowany rozdział 9 *Podsumowanie* zawiera wnioski, które odpowiadają na zadane pytania badawcze oraz postawione w pracy cele. Jednak są one ujęte dość chaotycznie bez jednoznacznego przypisania do wcześniej postawionych problemów tj.; cele i pytania badawcze.

#### Literatura i Przypisy:

Bibliografia pracy jest bogata i istotna dla omawianych zagadnień. Zestaw pozycji bibliograficznych, na które Autor powołuje się, jest nie ponumerowany ale wystarczający w formie książek, artykułów i źródeł internetowych, bez podziału na poszczególne grupy. Świadczy to dogłębnej analizie badanego tematu dokonanej przez Doktoranta.

Zarówno terminologia, dobór literatury oraz omawianych przykładów świadczą o znajomości tematu, w kontekście aktualnych badań nad budownictwem spółdzielczym w Polsce. Podsumowując należy stwierdzić, że dobór literatury naukowej w zasadzie jest dobry.

#### Ilustracje:

Warstwa graficzna pracy jest niezwykle skromna, co potęguje trudności w odbiorze rozbudowanych partii opisowych. W pracy wyraźnie brakuje materiału ikonograficznego charakteryzującego trzy omawiane spółdzielnie mieszkaniowe. Pozytywnym elementem są wprowadzone tabele i wykresy uzupełniające tekst, jednakże same tabele nie zostały właściwie zrędagowane – pozbawiono ich numeracji, opisów oraz podpisów źródłowych. Ogólnie rzecz biorąc, część ilustracyjna jawi się jako zbyt uboga w stosunku do standardów obowiązujących w dyscyplinie architektura i urbanistyka, gdzie materiał graficzny i rysunkowy stanowi integralne, kluczowe narzędzie narracji oraz analizy naukowej.

#### Terminologia

Użyta w pracy terminologia jest poprawna. Praca napisana została poprawnym językiem.

### III. Ocena dysertacji

Sformułowane w niniejszej recenzji uwagi oraz zgłoszone wątpliwości mają charakter dyskusyjny i w żadnej mierze nie obniżają wysokiej oceny końcowej przedłożonego opracowania. Dysertacja cechuje się wysoce specjalistycznym podejściem, z powodzeniem integrując wieloaspektową problematykę z zakresu urbanistyki, nauk społecznych oraz uwarunkowań prawno-legislacyjnych. Przeprowadzone przez nią wielokryterialne analizy pozwoliły na dogłębne i wszechstronne rozpoznanie badanego tematu. Zaprezentowane dzieło jednoznacznie dowodzi dojrzałości naukowej oraz znajomości przedmiotu badań, a zawarte w konkluzjach wnioski – pomimo wskazanych mankamentów – wnoszą cenny i inspirujący wkład do dyscypliny. Autorka samodzielnie sformułowała, a następnie rzetelnie rozwiązała oryginalny problem badawczy. Poprawnie sformułowane wnioski końcowe potwierdzają rzetelność metodologiczną pracy, co widoczne jest zwłaszcza w prawidłowej analizie oraz krytycznej interpretacji zebranych wyników badań empirycznych

Do największych oryginalnych osiągnięć Doktoranta należy zaliczyć:

- analizę literatury i innych źródeł wiedzy oraz badania terenowe dotyczące spółdzielni mieszkaniowych;
- zdiagnozowanie głównych problemów warszawskiej polityki gruntowej w zakresie współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz określenie nowych celów i narzędzi dla takiej polityki;
- ocena potencjału gruntów spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie w zakresie rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego;
- analiza problemu spółdzielni mieszkaniowych, braku ich aktywnej roli w budowie nowych zasobów mieszkaniowych. Wypracowanie rekomendacji dotyczących zmiany sposobu funkcjonowania tych organizacji;
- wypracowanie zasad współpracy spółdzielni mieszkaniowych z samorządem lokalnym i innymi podmiotami publicznymi w celu realizacji wspólnych interesów społecznych.
- aplikacyjny charakter pracy.

### IV. Wnioski końcowe

Przedłożoną do opinii rozprawę doktorską Pani mgr Zofii Piotrowskiej pt. ***Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego***, wykonanej pod kierunkiem dr hab. arch. Joanny Giecwicz oceniam pozytywnie:

- za zadawalające rozwiązanie problemu o ważnym znaczeniu poznawczym i aplikacyjnym,
- za podjęcie tematu aktualnego i ważnego z punktu widzenia obywatela w braku mieszkań oraz szybko zmieniających się uwarunkowań społecznych, architektonicznych jak i legislacyjnych,
- za niezbędną wiedzę z zakresu przedmiotu pracy i umiejętność twórczego prowadzenia badań oraz ich analizy,
- za umiejętne, syntetyczne przedstawienie wyników badań.

Stwierdzam zatem, że dysertacja Pani mgr Zofii Piotrowskiej pt. *Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego*, pomimo szeregu uwag spełnia wymagania wynikające z Prawa o Szkolnictwie Wyższym i Nauce z dnia 20 lipca 2018 w związku z tym wnoszą o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie jej Autorkę do publicznej obrony.



*Barbara E. Gronostajska*