

Poznań, 24.06.2026

Dr hab. inż. arch. **Maciej Janowski**, prof. uczelni
Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej
Instytut Architektury i Ochrony Dziedzictwa
Zakład Architektury Mieszkaniowej

RECENZJA

Rozprawy doktorskiej Pani mgr inż. arch. **Zofii Piotrowskiej** pt.

Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego

wykonanej pod opieką promotorki

Pani dr hab. inż. arch. **Joanny Giecwicz**, na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej

1. Podstawa opracowania recenzji

- Pismo Przewodniczącej Rady Naukowej Dyscypliny Architektura i Urbanistyka Politechniki Warszawskiej – Pani prof. dr hab. inż. arch. Krystyny Solarek
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024 r. poz. 1571 z późniejszymi zmianami).
- Materiały Doktorantki: jeden oprawiony tom rozprawy pt. *Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego*, wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2026
- pendrive zawierający tekst rozprawy zapisany w formacie pdf.

Niniejsza ocena została przeprowadzona w oparciu o obowiązujące akty prawne regulujące postępowanie w sprawie nadania stopnia doktora. Zgodnie z ich treścią recenzja w przewodzie doktorskim ma na celu wykazanie, czy przedstawiona rozprawa doktorska spełnia określone w nich warunki, w szczególności czy rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz potwierdza samodzielność badawczą autora w dyscyplinie architektura i urbanistyka.

2. Ocena struktury rozprawy doktorskiej

Rozprawa doktorska Pani mgr inż. arch. Zofii Piotrowskiej pt. *Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego* została przedłożona do recenzji w formie jednotomowej ilustrowanej monografii liczącej 221 numerowanych stron w formacie A4. Praca została przypisana do dyscypliny naukowej Architektura i Urban-

styka i dziedziny Nauk Inżynierjno-Technicznych. Jest to praca nietypowa dla dyscypliny architektura i urbanistyka ponieważ jej główny ciężar nie spoczywa na analizie form architektonicznych, procesów projektowych czy na studiach urbanistycznych, lecz na badaniach styku polityki mieszkaniowej, gospodarki gruntami, prawa nieruchomości i ekonomiki budownictwa mieszkaniowego.

Rozprawa jest dobrze napisana, a użyty język klarowny i komunikatywny. Doktorantka potrafi wyjaśniać złożone kwestie prawne i ekonomiczne bez nadmiernego komplikowania narracji. Jednocześnie w tekście pojawiają się pewne cechy publicystyczne czy wręcz sentencje w rodzaju : *Nic nie obnaża natury własności lepiej niż sytuacja prawna gruntów w Warszawie, która ukształtowana została przez wiele różniących się od siebie systemów polityczno-ekonomicznych* (s. 56 rozprawy). Taki styl bardziej zbliża tekst do eseju publicystycznego, oddalając go od stylistyki typowej dla rozpraw naukowych. Zwłaszcza w końcowych rozdziałach można zauważyć przechodzenie od opisu do postulowania określonych rozwiązań. Miejscami Doktorantka występuje bardziej jako ekspert polityki mieszkaniowej niż jako badaczka architektury. Nie można tego traktować jako błąd, lecz zmienia charakter wyводу.

Układ rozdziałów w pracy jest logiczny, w którym Doktorantka kolejno przedstawia definicje i użyty aparat pojęciowy (Słownik terminów s. 8-17), dokonuje przeglądu literatury przedmiotu swoich rozważań aby przejść do analiz kolejno polityki gruntowej, historii spółdzielczości i zasobów gruntowych Warszawy. Kolejnymi - najważniejszymi i najbardziej interesującymi częściami rozprawy są studia przypadków oraz badanie w działaniu. Rozprawa kończy się wnioskami i rekomendacjami, będącymi jednocześnie podsumowaniem badań.

W mojej ocenie jest to poprawna struktura, która jednak generuje nie do końca właściwy podział samej pracy na trzy niemal autonomiczne części: pierwsza zawiera teorię i historię własności gruntów, druga to historia i funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej i trzecia to dokumentacja empirycznych badań gruntów warszawskich spółdzielni. W efekcie można odnieść wrażenie, że rozdziały 2-5 są bardzo rozbudowane, natomiast zasadniczy materiał empiryczny (rozdziały 6-8) jest relatywnie krótszy co oczywiście nie dyskwalifikuje pracy, ale osłabia proporcje pomiędzy częścią teoretyczną a badawczą. W rezultacie czytelnik dociera do właściwego przedmiotu badań dopiero około połowy pracy.

W tym kontekście zastosowana metodologia wymaga dokładnej analizy, tym bardziej że Doktorantka wykorzystuje kilka metod badawczych: analizę literatury, analizę aktów prawnych, analizę danych przestrzennych, studia przypadków, wywiady oraz badanie w działaniu (*action research*). Zatem praca nie opiera się wyłącznie na analizie literaturowej, ale również na *badaniach w działaniu* w tym przypadku polegających na próbie utworzenia nowej spółdzielni mieszkaniowej. To stosunkowo rzadko spotykana metoda w rozprawach z zakresu architektury i urbanistyki.

Słabą stroną rozprawy jest nieprecyzyjne określenie pytań badawczych, hipotez oraz sposobu ich weryfikacji. Jest to o tyle istotne, że przy tak sformułowanym temacie czytelnik oczekuje, że szeroko zakrojone analizy eksploracyjne zostaną ostatecznie podporządkowane jednoznacznej weryfikacji przyjętych pytań i hipotez badawczych. W mojej opinii Doktorantka bardzo dobrze wykonała pracę eksploracyjną. Pokazała historię spółdzielczości, mechanizmy własności gruntów, zasoby gruntowe, bariery inwestycyjne i studia przypadków, natomiast słabiej wybrzmiewa kwestia: co dokładnie miało zostać udowodnione? Które wyniki stanowią bezpośrednią odpowiedź na postawione hipotezy? Innymi słowy: czytelnik często otrzymuje bardzo dużo interesujących danych, ale nie zawsze wie, które z nich są kluczowym dowodem naukowym.

Nie zmienia to faktu, że wspomniane już wcześniej analizy (zwłaszcza gruntów spółdzielczych) stanowią istotny walor tej pracy. Doktorantka wykonała pracochłonną analizę danych

dotyczących gruntów warszawskich spółdzielni i jest to jeden z najbardziej oryginalnych części pracy. Podobnie jak przeprowadzone przez nią wywiady ze spółdzielniami. Pozwalają one skonfrontować teorię z praktyką i dostarczają cennych informacji na temat barier inwestycyjnych, kwestii organizacji i skutków prywatyzacji mieszkań.

W mojej ocenie najbardziej innowacyjną częścią rozprawy (a jednocześnie najbardziej dyskusyjną) jest przeprowadzone badanie w działaniu. Jego niewątpliwą zaletą jest próba obserwacji rzeczywistych procesów przy jednoczesnym bezpośrednim zaangażowaniu badaczki. Słabością natomiast jest ograniczona możliwość uogólniania wyników oraz wysoki poziom zależności od indywidualnego przypadku. Pojawia się zatem pytanie: czy nie jest to bardziej studium przypadku niż klasyczne *action research*.

3. Ocena merytoryczna rozprawy doktorskiej

Rozprawa podejmuje temat ważny społecznie i badawczo: możliwość wykorzystania gruntów warszawskich spółdzielni mieszkaniowych do rozwoju mieszkalnictwa społecznego. Jest to temat aktualny wobec pogłębiającego się kryzysu dostępności mieszkań, wyczerpywania się łatwo dostępnych terenów inwestycyjnych w dużych miastach oraz poszukiwania nowych modeli rozwoju mieszkalnictwa społecznego. Doktorantka trafnie dostrzega, że istniejące zasoby gruntowe spółdzielni mieszkaniowych stanowią potencjalnie istotny zasób rozwojowy, którego skala i znaczenie w dalszym rozwoju miasta pozostają słabo rozpoznane w polskiej literaturze. To niewątpliwa zaleta rozprawy. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na motywację Doktorantki, ponieważ, po pierwsze wpływa ona na jej podejście do tematu spółdzielni mieszkaniowych (*naprawa i reorganizacja zamiast likwidacji*), a po drugie, uzasadnia odejście od tradycyjnego przedmiotu badań architektonicznych. Przedmiot ten określony przez Elżbietę Niezabitowską w *Metodach i technikach badawczych w architekturze* (2014, s.158) jest według Doktorantki dalece niewystarczający, ponieważ *nie porusza złożoności problematyki, prowadzi do ograniczonych wniosków badawczych, które mogłyby zaistnieć w rzeczywistości pozbawionej całego systemu uwarunkowań i w zastygłym momencie czasu* (s. 54 rozprawy). Jest to stwierdzenie, którego kategorię wymaga precyzyjnego wyjaśnienia i uzasadnienia, tym bardziej że nieobecność w rozprawie *budynku z otoczeniem urbanistycznym czy zespołu urbanistycznego* itd. może ją dyskredytować w oczach części konserwatywnego środowiska badaczy architektury. Intuicja podpowiada mi jaka jest argumentacja Doktorantki, ale to nie na niej, a na rzetelnym wywodzie powinienem się opierać.

W rozdziale pierwszym, będącym wstępem do dalszych rozważań, poprawnie przedstawiono uzasadnienie wyboru tematu, cele pracy oraz pytania badawcze. Doktorantka jasno określa przedmiot badań i wskazuje lukę badawczą związaną z niedostatecznym rozpoznaniem potencjału gruntów spółdzielczych. Pewne wątpliwości budzi jednak relacja między postawionymi pytaniami badawczymi a dalszą konstrukcją pracy. Czytelnik otrzymuje szeroką panoramę zagadnień związanych z własnością gruntów, funkcjonowaniem spółdzielni oraz polityką mieszkaniową, jednak dopiero w późniejszych częściach rozprawy możliwe staje się pełne zrozumienie, które elementy tego rozbudowanego aparatu teoretycznego mają bezpośrednie znaczenie dla zasadniczego problemu badawczego.

Pewien niedosyt wywołuje część graficzna tego rozdziału (podobnie zresztą jak pozostałych), sprowadzona do zaledwie jednej ilustracji (s. 23 rozprawy). Dla czytelnika nie znającego historii rozwoju przestrzennego Warszawy, prześledzenie tego procesu w kontekście struktur własnościowych, może być problemem jeżeli tekstowi nie towarzyszą celowo opracowane mapy. Same dane liczbowe i procentowe nie ilustrują jak bardzo znacząca jest funkcja spółdzielni mieszkaniowych w strukturze własnościowej i terytorialnej Warszawy.

Rozdział drugi, zawierający przegląd literatury, należy ocenić jako starannie przygotowany. Szczególnie interesujące są rozważania dotyczące relacji między własnością prywatną, publiczną i formami pośrednimi. Doktorantka przekonująco dowodzi, że sposób gospodarowania gruntami nie jest wyłącznie problemem technicznym lub ekonomicznym, lecz pozostaje odzwierciedleniem określonych wyborów społecznych i politycznych. Jednocześnie można postawić pytanie, czy tak szeroko zakrojone rozważania dotyczące teorii własności gruntów w równym stopniu służą głównemu tematowi rozprawy. W niektórych fragmentach czytelnik może odnieść wrażenie, że ciężar wywodu zostaje przeniesiony z problematyki gruntów spółdzielczych ku bardziej ogólnej refleksji nad własnością jako kategorią społeczną. Z drugiej jednak strony przywołanie poglądów krytyków klasycznej ekonomii takich jak Richard T. Ely czy Brenny Bhandar, jest tu jak najbardziej celowe ze względu na kluczowe dla dalszych wywodów pojęcie *społecznej strony własności*. To z kolei prowadzi Doktorantkę do sięgnięcia po teksty poświęcone pre-kapitalistycznym lub pozaeuropejskim modelom własności, których autorzy widzą w nich alternatywę dla współczesnego i bardzo spolaryzowanego modelu: prywatne-publiczne.

Najbardziej problematyczny jest, w mojej ocenie, podrozdział 2.4 (s. 52-53 rozprawy), w którym pojawia się „szkatułkowa” konstrukcja myślowa polegająca na zadawaniu pytań i odpowiadaniu na nie kolejnymi pytaniami. Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że pytania te powtarzają się w kolejnych rozdziałach; przykładowo: pytanie o zasób gruntowy spółdzielni warszawskich pojawia się zarówno na stronie 53 jak i 65.

Rozdział trzeci, poświęcony metodologii badań, stanowi jeden z ważniejszych elementów pracy. Na uznanie zasługuje próba połączenia klasycznych metod stosowanych w badaniach urbanistycznych z analizą danych przestrzennych, studiami przypadków oraz badaniem w działaniu. Doktorantka świadomie poszerza repertuar metod badawczych, dostosowując go do specyfiki analizowanego problemu. Pewien niedosyt pozostawia jednak sposób powiązania poszczególnych metod z pytaniami badawczymi. Czytelnik nie zawsze otrzymuje jednoznaczną informację, które z zastosowanych narzędzi służą rozpoznaniu zjawiska, a które mają prowadzić do weryfikacji przyjętych założeń.

Rozdział czwarty poświęcony zmianom struktury własności gruntów w Warszawie pełni funkcję pomostu między częścią teoretyczną a właściwymi badaniami. Jest to rozdział ważny, ponieważ pozwala osadzić analizowane zjawisko w szerszym kontekście historycznym i przestrzennym. Jednocześnie stanowi on przykład charakterystycznej dla całej rozprawy tendencji do szerokiego budowania tła dla zasadniczego problemu badawczego. W rezultacie część kontekstowa momentami zaczyna dominować nad częścią *stricte* badawczą. Również w tym rozdziale odczuwalny jest brak materiałów ilustrujących zarówno rozwój przestrzenny Warszawy, lokalizację powstających kolejno spółdzielni mieszkaniowych, jak i zróżnicowanie rozwiązań urbanistycznych i form zabudowy. Mają one przecież istotne znaczenie dla procesu ich *naprawy i reorganizacji*, postulowanego przez Doktorantkę. Inny potencjał do zagęszczania mają zwarte kwartały zabudowy WSM na Żoliborzu, a inny, przesycony zielenią, blokowy układ osiedla Zatarasie (proj. J. Nowicki z zespołem).

Rozdział piąty przedstawiający historię spółdzielni mieszkaniowych jest wartościowym kompendium wiedzy na temat ewolucji polskiej spółdzielczości mieszkaniowej. Doktorantka trafnie wskazuje zależności między zmianami ustrojowymi, procesami prywatyzacyjnymi oraz możliwościami prowadzenia działalności inwestycyjnej przez spółdzielnie. Rozdział ten ma istotne znaczenie dla zrozumienia obecnej sytuacji badanych podmiotów. Jednocześnie można postawić pytanie, czy jego objętość pozostaje proporcjonalna do zasadniczego celu rozprawy. W niektórych fragmentach przypomina on samodzielne opracowanie historyczno-instytucjonalne, które tylko pośrednio prowadzi do głównego przedmiotu badań.

Tu również mam zastrzeżenia do warstwy ilustracyjnej. W rozdziale tym dominują tabele i wykresy, co jest zrozumiałe w kontekście całego wywodu, ale punkt ciężkości powinien przesunąć się w stronę działalności inwestycyjnej spółdzielni warszawskich. Doktorantka jednak ogranicza się do zilustrowania zaledwie dwóch przykładów: fontanny na osiedlu Stegny Południe i nowych budynków przy ul. Witebskiej zrealizowanych przez RSM Praga. W obu przypadkach warto by wyjaśnić dlaczego te właśnie obiekty zostały wybrane przez Doktorantkę i jakie jest ich znaczenie dla całości wywodu.

Dopiero rozdział szósty stanowi pełne wejście w zasadniczy problem badawczy. Analiza gruntów spółdzielczych w Warszawie jest w mojej ocenie najbardziej oryginalną częścią rozprawy. To tutaj Doktorantka dotyka istoty problemu. Szczególnie wartościowe są próby określenia skali zasobów gruntowych, ich rozmieszczenia oraz potencjału transformacyjnego. Na tym etapie czytelnik uzyskuje odpowiedź na pytanie, o cel i sens wcześniejszych rozważań. Jednocześnie można odczuwać pewien niedosyt związany z ograniczoną liczbą analiz urbanistycznych, pokazujących konsekwencje przestrzenne potencjalnego dogęszczania terenów spółdzielczych. Doktorantka koncentruje się przede wszystkim na dostępności gruntów, znacznie mniej miejsca poświęcając jakości przyszłych przekształceń. W mojej ocenie jakość rozwiązań tak urbanistycznych jak i architektonicznych ma kluczowe znaczenie w procesie przekształceń spółdzielczych osiedli mieszkaniowych. W latach 30. i 50. XX wieku powstawały one w trosce nie tylko o ilość mieszkań, ale również o jakość środowiska zamieszkiwania traktowanego w sposób holistyczny przez takich architektów jak Helena i Szymon Syrkusowie czy Halina Skibniewska. Dlatego tak istotne jest monitorowanie i ocena wszelkich działań inwestycyjnych (bez względu na ich skalę) podejmowanych przez spółdzielnie.

Studia zarówno pozytywnych jak i negatywnych przypadków spółdzielczych realizacji byłyby dobrym wprowadzeniem do kolejnego rozdziału. Zamiast tego Doktorantka pokusiła się o wstępną klasyfikację typów gruntów spółdzielczych, które mogą zostać zabudowane lub przekształcone. Są to tereny mieszane (które ze względu na pełnione funkcje można transformować lub zabudowywać jedynie fragmentarycznie), budynki usługowe, tereny parkingów i garaży, nieużytki oraz w wyjątkowych przypadkach, tereny ogródków działkowych. Doktorantka ostrożnie (może nawet zbyt ostrożnie) wybiera tereny potencjalnych inwestycji, które mogłyby zwiększyć zasoby mieszkaniowe, zwłaszcza w zwartym obszarze Warszawy. W rezultacie otrzymujemy dość oczywiste studia przypadków (zastąpienie pawilonu handlowego budynkiem mieszkalnym, zabudowa parkingu budynkiem mieszkalno-usługowym, wskazanie dwóch potencjalnych obszarów inwestycyjnych na nieużytkach i działkach do parcelacji). Każdy z tych przypadków można by rozwinąć w odrębnym studium, niestety Doktorantka ograniczyła się do zamieszczenia dość enigmatycznych informacji uzupełnionych równie enigmatycznymi rysunkami (il. 13-16). Moim zdaniem jest to zmarnowana okazja do przedstawienia praktycznego sposobu działania architektki i badaczki obdarzonej dużą wrażliwością na kwestie wspólnotowe.

Z drugiej jednak strony należałoby się zastanowić czy inwestycje te nie powinny również obejmować m.in. terenów zielonych, z których w wielu przypadkach usunięto place zabaw i strefy dedykowane rekreacji i sportom. Ich przywrócenie znacząco zwiększyłoby funkcjonalność a tym samym jakość życia w danym środowisku zamieszkiwania.

Rozdział siódmy należy uznać za jedną z bardziej wartościowych części rozprawy, ponieważ pozwala skonfrontować wcześniejsze rozważania dotyczące gruntów spółdzielczych z praktyką działania konkretnych warszawskich spółdzielni mieszkaniowych. Doktorantka trafnie rozpoznaje szereg barier społecznych, prawnych, finansowych i organizacyjnych, które wpływają na ograniczoną aktywność inwestycyjną tych podmiotów oraz na ich niewielkie zainteresowanie realizacją mieszkań w modelu społecznym. Jednocześnie wnioski z wywiadów

mają miejscami charakter katalogu celnych spostrzeżeń, które nie zostały dostatecznie wyraźnie powiązane w ciąg przyczynowo-skutkowy. Szczególnie istotne byłoby pokazanie, w jaki sposób historyczna transformacja spółdzielni w podmioty zarządzające istniejącym zasobem, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obecnych członków, ryzyko sprzeciwu wobec dogęszczania, niestabilność regulacyjna, presja prywatyzacyjna oraz brak instrumentów współpracy z samorządem prowadzą łącznie do wyboru modeli własnościowych lub deweloperskich, a nie do rozwoju spółdzielczego budownictwa lokatorskiego. W takim ujęciu rozdział siódmy mógłby stać się nie tylko prezentacją wyników wywiadów, lecz także kluczowym miejscem weryfikacji głównej tezy rozprawy.

Zawartość rozdziału ósmego jest najbliższa idei *praxis*, do której odwołuje się Doktorantka na początku swojej pracy (s. 56 rozprawy). Zastosowanie metody badania w działaniu pozwoliło Doktorantce wyjść poza analizę dokumentów i wywiadów oraz zweryfikować funkcjonowanie obowiązujących regulacji prawnych i organizacyjnych w rzeczywistym procesie tworzenia nowej spółdzielni mieszkaniowej. Jest to rozwiązanie rzadko spotykane w badaniach z zakresu architektury i urbanistyki, zasługujące na wysoką ocenę.

Jednocześnie można odnieść wrażenie, że potencjał poznawczy przeprowadzonego eksperymentu nie został w pełni wykorzystany. Wyniki badania przedstawiono przede wszystkim jako opis kolejnych etapów i napotkanych trudności, podczas gdy mogły one stać się podstawą do opracowania uniwersalnego modelu procesu zakładania spółdzielni mieszkaniowej. Szczególnie wartościowe byłoby uporządkowanie uzyskanych doświadczeń w formie sekwencji działań, wskazującej zależności pomiędzy poszczególnymi etapami, identyfikującej miejsca występowania barier oraz określającej, które z nich wynikają z obowiązujących regulacji prawnych, które z praktyki administracyjnej, a które z uwarunkowań społecznych i organizacyjnych.

W konsekwencji rozdział mógłby nie tylko dokumentować przebieg eksperymentu badawczego, lecz również prowadzić do sformułowania modelu zmian systemowych ułatwiających rozwój nowych form spółdzielczości mieszkaniowej. W tym kontekście interesującym kierunkiem dalszych badań wydaje się analiza możliwości ewolucji klasycznego modelu polskiej spółdzielni mieszkaniowej w stronę bardziej elastycznych form organizacyjnych, zbliżonych do współczesnych modeli wspólnego budowania i zamieszkiwania, takich jak niemieckie Baugruppen czy inne europejskie formy kooperatyw mieszkaniowych (np. Bauverein, Community Land Trust, Limited Equity Housing Cooperative, cohousing, cooperative housing associations w krajach skandynawskich).

W mojej opinii właśnie tutaj rozprawa dotyka bardzo interesującego problemu. Doktorantka udowadnia, że obecny model spółdzielczości mieszkaniowej nie działa najlepiej, ale zatrzymuje się o krok przed postawieniem pytania, które mogłoby stać się jej najważniejszym wkładem do dyskusji: czy celem powinno być ułatwienie tworzenia obecnych spółdzielni mieszkaniowych, czy też stworzenie nowej kategorii prawnej odpowiadającej współczesnym formom wspólnego inwestowania i zamieszkiwania? To pytanie wykracza poza analizę obowiązujących przepisów i otwiera perspektywę rzeczywistej twórczej refleksji nad przyszłością mieszkalnictwa społecznego.

4. Podsumowanie

Największą wartością rozprawy jest identyfikacja i częściowe skwantyfikowanie potencjału gruntów warszawskich spółdzielni mieszkaniowych jako zasobu służącego rozwojowi mieszkalnictwa społecznego. Praca wypełnia istotną lukę badawczą na styku polityki mieszkaniowej, gospodarki gruntami i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Jej mocną stroną jest wykorzystanie zróżnicowanych metod badawczych oraz oparcie rozważań na materiale empirycznym, a nie wyłącznie na analizie literatury i przepisów prawa.

Najbardziej oryginalnym elementem rozprawy jest analiza warszawskich gruntów spółdzielczych oraz zastosowanie badania w działaniu, pozwalającego zweryfikować praktyczne bariery rozwoju nowych inicjatyw spółdzielczych. Praca ma również wyraźny walor aplikacyjny, czego wyrazem jest rozbudowany zestaw rekomendacji dla polityki gruntowej i mieszkaniowej.

Do słabszych stron należy zaliczyć nie w pełni wyeksponowaną strukturę problemu badawczego i hipotez, pewne zachwianie proporcji pomiędzy częścią teoretyczną a empiryczną oraz ograniczone wykorzystanie analiz urbanistycznych i porównań międzynarodowych. W niektórych fragmentach rozprawa przyjmuje charakter ekspercki lub programowy, oddalając się od klasycznego modelu rozprawy naukowej. Doktorantka wielokrotnie podejmuje próbę określenia przedmiotu badań, jednak w kolejnych częściach rozprawy środek ciężkości wywodu ulega stopniowym przesunięciom. W zależności od analizowanego rozdziału przedmiotem zainteresowania stają się kolejno grunty spółdzielcze, same spółdzielnie mieszkaniowe, mechanizmy polityki gruntowej oraz problem rozwoju mieszkalnictwa społecznego. Wszystkie te zagadnienia pozostają ze sobą powiązane, jednak ich wzajemne relacje nie zawsze zostają dostatecznie jednoznacznie uporządkowane. W rezultacie można mieć trudność z precyzyjnym określeniem, które z nich stanowi zasadniczy przedmiot badań, a które pełnią funkcję kontekstu lub narzędzia analitycznego.

Pomimo wskazanych zastrzeżeń jest to praca dojrzała, samodzielna i merytorycznie wartościowa. O jej ostatecznej ocenie decydować będą przede wszystkim: oryginalność podjętego problemu, jakość zgromadzonego materiału empirycznego, trafność wniosków dotyczących potencjału gruntów spółdzielczych oraz przekonująca argumentacja wskazująca na potrzebę powiązania polityki mieszkaniowej z aktywną polityką gruntową.

dr hab. inż. arch. Maciej Janowski, prof. uczelni

