
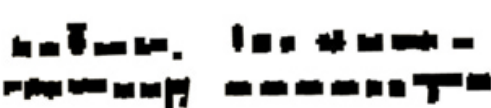














GDAŃSK - STARA OLİWA



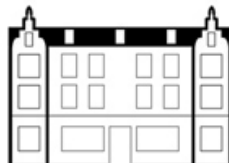



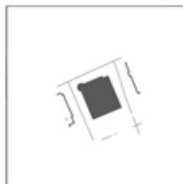

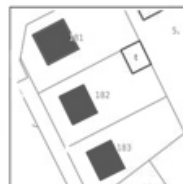
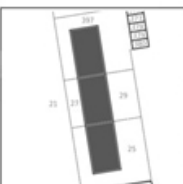


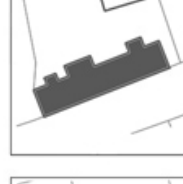





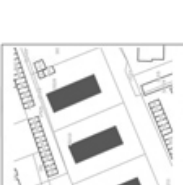





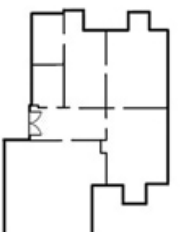
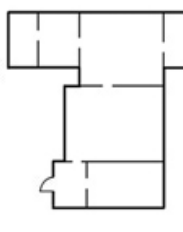
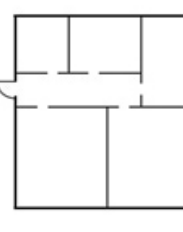
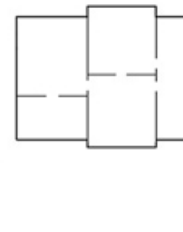
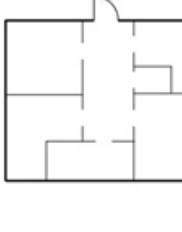
Podstawowe typy struktury urbanistycznej / zespołu urbanistycznego

				
	strefa miejska	aleja willowa	podmiejska sielanka	szara rzeczywistość
Typ struktury urbanistycznej	zabudowa w pierzei ulicy, o miejskim charakterze, tworząca zwarty ciąg usługowy	rejon historycznych willi i pałaców o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych, ze szpalerami drzew wzdłuż ulic	zabudowa jednorodzinna o spójnym charakterze zachowująca linię zabudowy wzdłuż osi ulicy	rejon osiedli wielorodzinnych, powojennych, o układzie pierzejowym oraz kwartałowym
Lokalizacja				
Cechy położenia	lokalizacja wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego	bezpośrednio przy centrum, ale w spokojnej, kameralnej okolicy	oddalone od głównych arterii komunikacyjnych, głównie na zach. i i płd. Starej Oliwy (peryferie)	oddalone od centrum, na płd.-wsch. Starej Oliwy
Powiązanie z otoczeniem	zabudowa integralnie powiązana z otoczeniem, tworząca pierzeję głównej ulicy oraz ciąg usługowy	zabudowa integralnie powiązana z otoczeniem, tworząca pierzeję głównej ulicy oraz ciąg usługowy	zabudowa integralnie powiązana z otoczeniem, tworząca pierzeję głównej ulicy oraz ciąg usługowy	zabudowa integralnie powiązana z otoczeniem, tworząca pierzeję głównej ulicy oraz ciąg usługowy
Funkcje podstawowe				
Funkcje społeczne	miejsce spotkań, zaspokajanie potrzeb konsumpcyjnych, rekreacja, turystyka	zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, rekreacja (aleja spacerowa)	zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, rekreacja, integracja
Gęstość zaludnienia	~104 os./ha	~181 os./ha	~53 os./ha	~318 os./ha
Intensywność zabudowy	max. 0,7	max. 0,7	max. 0,3	max. 0,7
Procent zabudowy	max. 30%	max. 30%	max. 30%	max. 40%
Pow. biologicznie czynna	min. 20%	min. 30%	min. 40%	min. 30%





GDAŃSK - STARA OLİWA

Podstawowe typy zabudowy miejskiej i ich charakterystyka																																																		
	 willa	 pałacyk	 kamienica	 zabudowa jednorodzinna	 osiedla powojenne																																													
Formy zabudowy	zabudowa wielorodzinna z przełomu XIX i XX wieku o średnich gabarytach i prostokątnej powierzchni zabudowy, często wyposażona w charakterystyczne drewniane werandy i zdobienia dachowe	zabudowa wielorodzinna z początku XX wieku, gabarytowa zbliżona do willi, ale odróżniająca się od niej typem architektury, często wyposażona w ozdobne wieżyczki	zabudowa wielorodzinna o miejskim charakterze, stojąca w zwartym szeregu innych budynków, tworząca pierzeje ulicy	zabudowa jednorodzinna z przełomu XIX i XX wieku	zabudowa wielorodzinna powojenna, modernistyczny charakter, brak zdobień																																													
Gabaryt zabudowy	najczęściej 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym	od 2 do 3 kondygnacji	najczęściej 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym, kondygnacja parterowa wyższa od pozostałych (przeznaczona pod usługi)	niewielkie gabaryty, 1 kondygnacja + poddasze użytkowe	zabudowa o dużych gabarytach, 4 kondygnacje																																													
Średnia wielkość działki	~0,14 ha	~0,9 ha	~0,07 ha	~0,05-1 ha	~0,05-0,15 ha																																													
Układ zabudowy na działce	 równoległe do ulicy, w bliskiej odległości od frontowej i bocznych granic działki	 równoległe do ulicy, w bliskiej odległości od frontowej i bocznych granic działki	 w pierzei ulicy, budynek usytuowany na całej rozpiętości działki, zajmujący jej znaczną	 zabudowa wolnostojąca	 równoległe do ulicy, budynek usytuowany na granicy działki, połączony z sąsiadującą zabudową																																													
	 równoległe do ulicy, w bliskiej odległości od frontowej granicy działki, przyległe do sąsiedniego budynku	 równoległe do ulicy, w bliskiej odległości od frontowej granicy działki, przyległe do sąsiedniego budynku		 dawna zabudowa robotnicza o charakterze szeregowym	 równoległe do ulicy, w bliskiej odległości od frontowej i bocznych granic działki																																													
Lokalizacja budynku na działce																																																		
	linia zabudowy równoległa do osi ulicy (ok. 8m od granicy działki), kalenica równoległa do osi ulicy, wejście do budynku od frontu	linia zabudowy równoległa do osi ulicy (ok. 8m od granicy działki), kalenica o nieregularnym przebiegu, przeważnie równoległe do osi ulicy, wejście do budynku od frontu	linia zabudowy przebiegająca wzdłuż frontowej granicy działki, równoległe do osi ulicy, zwarta pierzeja z sąsiadującą zabudową, kalenica równoległa do osi ulicy, wejście do budynku bezpośrednio z chodnika	zabudowa usytuowana w niewielkiej odległości lub na frontowej granicy działki, równoległe do osi ulicy, kalenica w przypadku zabudowy wolnostojącej prostopadła do osi ulicy, w pozostałych przypadkach równoległa	linia zabudowy równoległe do ulicy, kalenica równoległa do dłuższego boku budynku																																													
Relacje z otoczeniem	1) ogrodzone płotem, wstęp na działkę tylko dla mieszkańców, podwórko o charakterze półprywatnym (częściej występujące)  2) nieogrodzone, tworzące pierzeje ulicy	odgrodzone płotem, wstęp na działkę tylko dla mieszkańców, podwórko o charakterze półprywatnym	zabudowa integralnie powiązana z otoczeniem, usługi w parterach pełnią istotną funkcję publiczną, tworząc ciągi usługowe	odgrodzone płotem, wstęp na działkę tylko dla mieszkańców, podwórko o charakterze prywatnym	1) nieogrodzone, tworzące pierzeje ulicy lub usytuowane grzebieniowo  2) odgrodzone płotem, wstęp na działkę tylko dla mieszkańców, podwórko o charakterze półprywatnym																																													
Fotografia budynku																																																		
Mieszkania	 2 mieszkania na kondygnację 1 klatka schodowa  mieszkania 4-pokojowe, ok. 100m²	 2 mieszkania na kondygnac 1 klatka schodowa  mieszkania 3-4-pokojowe, ok. 80m²	 najczęściej 2 mieszkania na kondygnacji na 1 klatkę schodową  mieszkania 2-3 pokojowe, 50-70m²		 najczęściej 2 mieszkania na kondygnacji na 1 klatkę schodową  mieszkania 3-pokojowe, 70-90m²																																													
Rynek nieruchomości	<table><tr><td>wynajem</td><td>R.W.</td><td>kupno</td></tr><tr><td>43,9 zł/m²</td><td>10 555 zł/m²</td><td>x</td></tr><tr><td></td><td></td><td>R.P.</td></tr></table>	wynajem	R.W.	kupno	43,9 zł/m²	10 555 zł/m²	x			R.P.	<table><tr><td>wynajem</td><td>R.W.</td><td>kupno</td></tr><tr><td>45 zł/m²</td><td>9 913 zł/m²</td><td>16 500 zł/m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td>R.P.</td></tr></table>	wynajem	R.W.	kupno	45 zł/m²	9 913 zł/m²	16 500 zł/m²			R.P.	<table><tr><td>wynajem</td><td>R.W.</td><td>kupno</td></tr><tr><td>58 zł/m²</td><td>9 729 zł/m²</td><td>x</td></tr><tr><td></td><td></td><td>R.P.</td></tr></table>	wynajem	R.W.	kupno	58 zł/m²	9 729 zł/m²	x			R.P.	<table><tr><td>wynajem</td><td>R.W.</td><td>kupno</td></tr><tr><td>40 zł/m²</td><td>8 785 zł/m²</td><td>13 115 zł/m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td>R.P.</td></tr></table>	wynajem	R.W.	kupno	40 zł/m²	8 785 zł/m²	13 115 zł/m²			R.P.	<table><tr><td>wynajem</td><td>R.W.</td><td>kupno</td></tr><tr><td>51 zł/m²</td><td>7 840 zł/m²</td><td>x</td></tr><tr><td></td><td></td><td>R.P.</td></tr></table>	wynajem	R.W.	kupno	51 zł/m²	7 840 zł/m²	x			R.P.
wynajem	R.W.	kupno																																																
43,9 zł/m²	10 555 zł/m²	x																																																
		R.P.																																																
wynajem	R.W.	kupno																																																
45 zł/m²	9 913 zł/m²	16 500 zł/m²																																																
		R.P.																																																
wynajem	R.W.	kupno																																																
58 zł/m²	9 729 zł/m²	x																																																
		R.P.																																																
wynajem	R.W.	kupno																																																
40 zł/m²	8 785 zł/m²	13 115 zł/m²																																																
		R.P.																																																
wynajem	R.W.	kupno																																																
51 zł/m²	7 840 zł/m²	x																																																
		R.P.																																																
Kto tu mieszka?	„lokalsi” – oliwianie mieszkający w willach od urodzenia, głównie emeryci, osoby mocno przywiązane do swojego miejsca zamieszkania  „spadkowicze” – osoby, które otrzymały willę w spadku, często rodziny, powiązane z historią tego miejsca, ale nie tak mocno przywiązane jak „lokalsi”  „szlachta XXI wieku” - ludzie z zasobnym portfelem, którzy cenią sobie historyczny, kameralny klimat alei willowych i których stać na zamieszkanie w świetnej lokalizacji i odrestaurowanie willi	„lokalsi” – oliwianie mieszkający w pałacach od urodzenia, głównie emeryci, osoby mocno przywiązane do swojego miejsca zamieszkania  „spadkowicze” – osoby, które otrzymały pałac w spadku, często rodziny, powiązane z historią tego miejsca, ale nie tak mocno przywiązane jak „lokalsi”  „szlachta XXI wieku” - ludzie z zasobnym portfelem, którzy cenią sobie historyczny, kameralny klimat alei willowych i których stać na zamieszkanie w świetnej lokalizacji i odrestaurowanie pałacyku	„lokalsi” – oliwianie zamieszkujący kamienice od urodzenia, głównie emeryci, osoby mocno przywiązane do swojego miejsca zamieszkania  „nietutejsi” – wynajmujący lokale położone w świetnej lokalizacji w mieście (pary bez dzieci, studenci)  „spadkowicze” – osoby, które otrzymały mieszkanie w spadku, powiązane z historią tego miejsca, ale nie tak mocno przywiązane jak „lokalsi”	„rodziny klasy wyższej” – średnio i bardziej zamożne rodziny, 2+2 lub więcej, które marzą o dużej powierzchni i domku z ogródkiem w centrum miasta z jednocześnie kameralnym i spokojniejszym niż w ścisłym centrum klimatem  „lokalsi” – oliwianie mieszkający w domach od urodzenia, głównie emeryci, osoby mocno przywiązane do swojego miejsca zamieszkania  „spadkowicze” – rodziny, które otrzymały dom w spadku, powiązane z historią tego miejsca, ale nie tak mocno przywiązane jak „lokalsi”	„rodziny klasy średniej” -przeciętne, średniozamożne rodziny, stosunkowo młode, najczęściej 2+1 lub 2+2 szukające mieszkania blisko centrum miasta z jednocześnie kameralnym i spokojniejszym niż w ścisłym centrum klimatem  „nietutejsi” – wynajmujący lokale położone w świetnej lokalizacji w mieście (pary bez dzieci, studenci)  „spadkowicze” – osoby, które otrzymały mieszkanie w spadku, powiązane z historią tego miejsca, ale nie tak mocno przywiązane jak „lokalsi”																																													





GDAŃSK - STARA OLİWA

Synteza - podsumowanie				
	strefa miejska	aleja willowa	podmiejska sielanka	szara rzeczywistość
Podobne typy struktur w OMGS	ul. Wajdeloty, Gdańsk Wrzeszcz	ul. Paderewskiego, Sopot ul. Żeromskiego, Sopot	Kamienna Góra, Gdynia ul. Hetmańska, Gdynia	ul. Kościuszki, Gdańsk Wrzeszcz aleja Hallera, Gdańsk Wrzeszcz
Struktura urbanistyczna				
Schemat funkcjonalny				
Struktura architektoniczna				
Podstawowe typy mieszkań	2-3 pokojowe, 50-70 m²	4 pokojowe, ok. 100 m²	wolnostojąca zabudowa – typowe duże powierzchnie, 8-10 pokoi zabudowa szeregowa i bliźniacza – mniejsze powierzchnie, 4-6 pokoi	3-4 pokojowe, ok. 70-90m2
Rynek nieruchomości - dla jakiego klienta?	mieszkania - głównie wynajem, dla par, singli, cohousing, ludzi który cenią sobie miejski charakter i bliskość oraz różnorodność usług	ludzie bardziej zamożni, większe rodziny, klienci wymagający, którzy cenią sobie nie tylko komfort zamieszkania blisko centrum, ale także kameralną atmosferę i wysokie walory estetyczne	rodziny z dziećmi, które szukają kameralnej i spokojnej atmosfery, jednocześnie nie oddalając się zbyt od centrum miasta	średnio zamożne rodziny, pary, studenci