

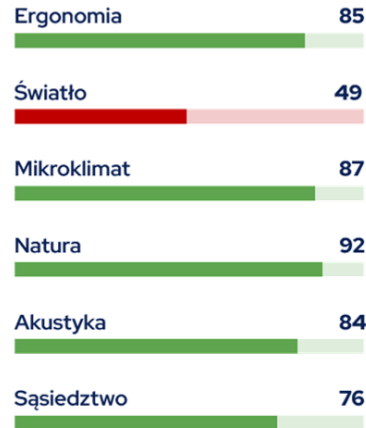


**HABI**score

## MIESZKANIE 1



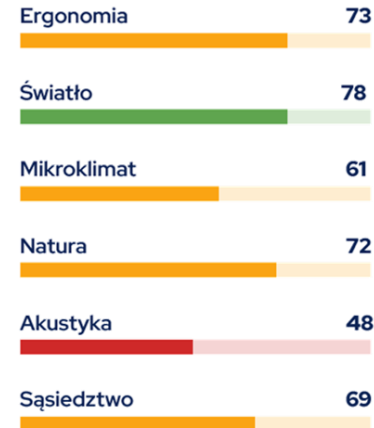
Ogólna ocena potencjalnego wpływu przestrzeni na zdrowie



## MIESZKANIE 2



Ogólna ocena potencjalnego wpływu przestrzeni na zdrowie



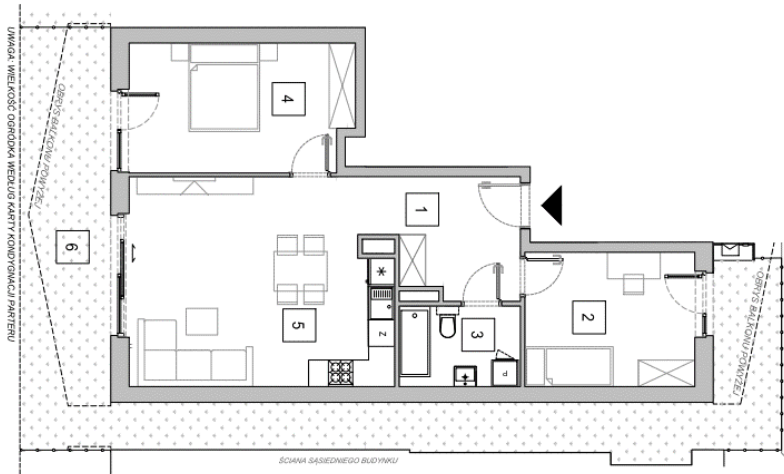
### Główny wniosek

**Mieszkanie 1** jest wyraźnie bardziej zrównoważoną opcją w ujęciu dobrostanu. Wygrywa w 5 z 6 analizowanych aspektów i ma wyższy wynik ogólny. Najmocniejszą jego stroną jest wysokie prawdopodobieństwo nawiązywania więzi sąsiedzkich i bezpośredni kontakt mieszkania z terenami zieleni.

### Kiedy rozważyć mieszkanie 2

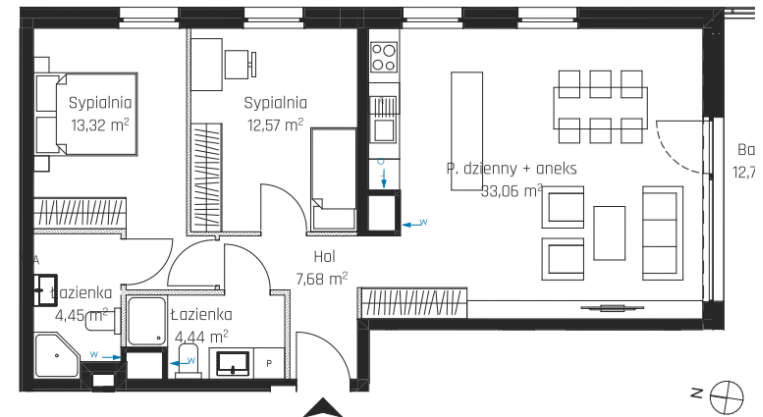
Gdy priorytetem jest dobre doświetlenie mieszkania, dostęp do porannego światła. Jednocześnie widzimy możliwości zabezpieczenia się przed ryzykiem nadmiernego hałasu i przegrzewania mieszkania, a poświęcenie dłuższego czasu na dotarcie do terenów zielonych nie stanowi dla nas problemu.

## MIESZKANIE 1



**Mieszkanie 1** ma bardzo dobrą ergonomię, dobrą akustykę, niskie ryzyko przegrzewania, możliwość przewietrzania na przestrzał oraz bardzo silny kontakt z naturą dzięki dużemu ogródkowi ok. 96 m<sup>2</sup> i bezpośredniej bliskości terenów zielonych. Jego najłagodniejszym aspektem jest światło naturalne – mimo dużych przeszkleń i południowej ekspozycji strefy dziennej ma ograniczony dostęp do światła wschodniego i brak światła zachodniego.

## MIESZKANIE 2



**Mieszkanie 2** jest bardziej wyrównane pod względem układu i światła dziennego w godzinach porannych. Dużym atutem jest doświetlenie przestrzeni dziennej z dwóch kierunków, dostęp do światła wschodniego oraz wyraźne wydzielenie strefy dziennej i nocnej. Wyzwanie mogą stanowić zabezpieczenie mieszkania przed nadmiernym hałasem oraz ryzykiem przegrzewania pokoju dziennego.

### Ergonomia



Przewaga mieszkania 1 wynika z bardziej komfortowej komunikacji, lepszej swobody użytkowania i adekwatnej przestrzeni do przechowywania. Mieszkanie 2 ma poprawny układ i dobre strefowanie, ale traci przez ograniczoną wolną przestrzeń przy drzwiach oraz brak miejsca na szafę w przedpokoju.

### Światło



Tu wygrywa mieszkanie 2. Zapewnia dobry dostęp do światła wschodniego, dwustronne doświetlenie strefy dziennej i lepszy potencjał nasłonecznienia. Mieszkanie 1 ma duże okna, ale słabszy rozkład światła w rytmie dnia: ograniczony dostęp słońca porannego, brak światła zachodniego i północną ekspozycję sypialni dziecka.

### Mikroklimat



Mieszkanie 1 ma wyraźną przewagę dzięki przewietrzaniu na przestrzał i niskiemu ryzyku przegrzewania wszystkich pokoi. W mieszkaniu 2 możliwe jest tylko przewietrzanie narożne, a pokój dzienny ma wysokie ryzyko przegrzewania, co w praktyce będzie miało znaczenie latem.

### Natura



Największa różnica jakościowa. Oba mieszkania korzystają z bliskości lasu, ale 1 oferuje bezpośrednią ekspozycję na urządzoną zieleni i rzekę oraz bardzo duży ogródek. W 2 kontakt z naturą opiera się głównie na balkonie ok. 12,7 m<sup>2</sup>, którego szerokość ok. 1,6 m ogranicza komfort użytkowania.

### Akustyka



To jeden z kluczowych argumentów przeciw 2. W 1 jedyne wskazane ryzyko dotyczy ciągu pieszego przy oknie sypialni dziecka. W 2 występuje jednocześnie sąsiedztwo klatki schodowej przy sypialni rodziców i zjazdu do garażu przy pokoju dziennym.

### Sąsiedztwo



Oba mieszkania mają dobrą dostępność usług i ograniczony dostęp do transportu publicznego. 1 wypada nieco lepiej dzięki większemu potencjałowi środowiska osiedlowego i dużemu terenowi zieleni, choć obciążeniem jest ryzyko najmu krótkoterminowego. W 2 taki problem jest mniejszy, ale ogólna jakość otoczenia wypada słabiej.

## Praktyka użytkowa

- Mieszkanie 1 będzie bezpieczniejszym wyborem dla osób, które szukają możliwie spokojnego, stabilnego i przewidywalnego środowiska do życia na co dzień.
- Mieszkanie 2 może być atrakcyjne dla osób mocno ceniących światło poranne i czytelny podział stref, ale wymaga większej akceptacji kompromisów akustycznych oraz cieplnych.
- Jeżeli lokal ma służyć rodzinie z dzieckiem, przewaga mieszkania 1 rośnie, bo lepszy mikroklimat, większy kontakt z naturą i lepsza akustyka będą odczuwalne codziennie, a nie tylko okazjonalnie.
- Jeżeli priorytetem jest potencjał aranżacyjny wejścia i pojemność przechowywania, mieszkanie 2 wymagałoby korekt funkcjonalnych już na etapie projektu wnętrza.

## Rekomendacja końcowa

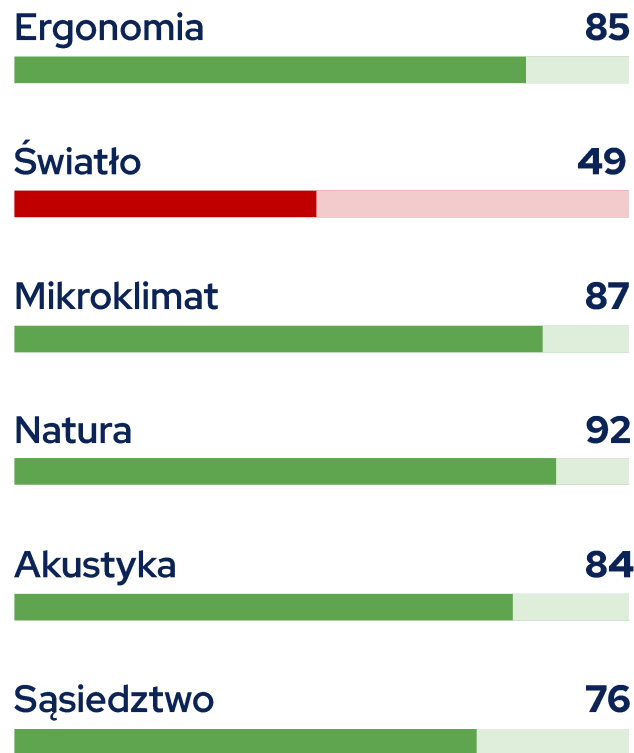
Rekomendujemy mieszkanie 1 jako opcję bardziej kompletną i odporną na codzienne obciążenia użytkowe. Jego słabość w obszarze światła nie przekreśla całości, bo lokal nadrabia tam, gdzie skutki błędów są zwykle trudniejsze i droższe do naprawienia: w akustyce, mikroklimacie i jakości kontaktu z naturą.

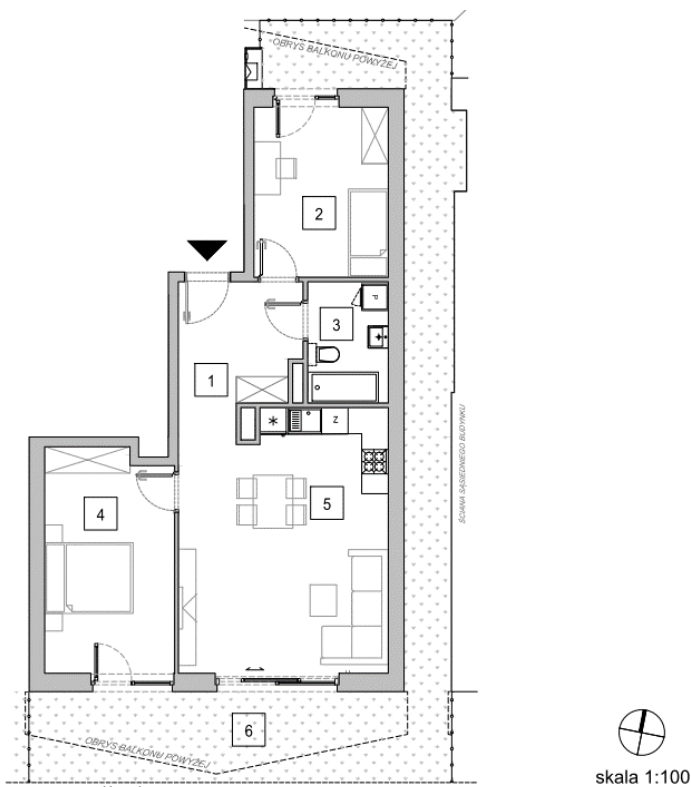
Mieszkanie 2 nie jest mieszkaniem złym, ale jest mieszkaniem bardziej ryzykownym. Ma jeden bardzo wyraźny atut – światło – natomiast problemy z akustyką i przegrzewaniem pokoju dziennego mogą realnie obniżyć komfort życia. Dlatego mieszkanie 2 warto wybierać tylko wtedy, gdy te kompromisy są świadomie zaakceptowane, a priorytet światła porannego jest naprawdę wysoki.

# **MIESZKANIE 1**

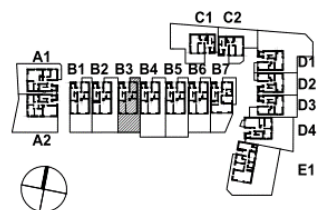


Ogólna ocena potencjalnego wpływu przestrzeni na zdrowie





UWAGA: WIELKOŚĆ OGRÓDKA WEDŁUG KARTY KONDYGNACJI PARTERU



BUDYNEK B3 MIESZKANIE B3_1		PARTER
1	Komunikacja	8,64 m <sup>2</sup>
2	Sypialnia 1	11,70 m <sup>2</sup>
3	Łazienka	5,01 m <sup>2</sup>
4	Sypialnia 2	14,65 m <sup>2</sup>
5	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	27,03 m <sup>2</sup>
<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>		<b>67,03 m<sup>2</sup></b>
6	Ogród	98,88 m <sup>2</sup>

1. Wymiary pomieszczeń, lokalizację przyrządów sanitarnych i inne podano na podstawie projektu budowlanego. W trakcie budowy mogą wystąpić różnice w stosunku do stanu wynikającego z projektu, właściwe dla specyfiki prac budowlanych.
2. Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin o grubości 1,5cm, na poziomie podłogi oraz bez uwzględnienia listew przypodłogowych, progów itp. Wymiary są podane w stanie bez wykończenia.
3. Powierzchnia użytkowa lokali określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9536:2022-07.
4. Przykładowa aranżacja lokalu, przedstawiona na rzucie, ma charakter poglądowy. Aranżacja oraz wyposażenie nie stanowią oferty handlowej oraz zobowiązania umownego.
5. Na terenie ogródka mogą wystąpić elementy infrastruktury technicznej. Ogródek pokazany na karcie mieszkania posiada funkcję rekreacyjną i biologicznie czynną, bez możliwości zmiany wykonanych warstw podłoża i wykończenia oraz dokonywania nasadzeń naruszających strukturę warstw podłoża. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu trawnikiem.

Mieszkanie oferuje bardzo dobry poziom ergonomii i ogólnego komfortu użytkowania. Układ wszystkich pomieszczeń jest funkcjonalny, komunikacja wygodna, a powierzchnie i proporcje wewnątrz zostały dobrze rozwiązane. Na plus wypada także odpowiednia ilość miejsca do przechowywania. Jedynym wyraźniejszym ograniczeniem pozostaje brak konsekwentnego oddzielenia strefy dziennej i nocnej, co może nieco osłabiać poczucie prywatności.

Słabszą stroną mieszkania jest światło naturalne. Mimo dużej powierzchni przeszkleń i korzystnej południowej ekspozycji pokoju dziennego, lokal ma ograniczony dostęp do światła wschodniego, nie korzysta ze światła zachodniego, a sypialnia dziecka ma ekspozycję północną. To może oznaczać mniej zróżnicowany rytm światła w ciągu dnia.

Bardzo dobrze wypada natomiast mikroklimat. Mieszkanie ma możliwość przewietrzania na przestrzał, niskie ryzyko przegrzewania i dobrą jakość powietrza w okolicy.

Dużym atutem lokalu jest silny kontakt z naturą: bliskość lasu, Pustego Stawu, Zatoki Gdańskiej, ekspozycja na urządzoną zieleń i rzekę Łacha oraz bardzo duży ogródek o powierzchni ok. 96 m<sup>2</sup>. Akustyka jest dobra, choć potencjalnym źródłem dyskomfortu może być ciąg pieszy przy oknie sypialni dziecka. Sąsiedztwo zapewnia bogatą infrastrukturę usługową, ale ma ograniczony dostęp do transportu publicznego i pewne ryzyko najmu krótkoterminowego.



Ocena ergonomii mieszkania

## Plusy

- + Funkcjonalny układ wszystkich pomieszczeń
- + Komfortowa powierzchnia
- + Wygodna komunikacja
- + Adekwatna przestrzeń przechowywania

## Minusy

- Brak konsekwentnego wydzielenia strefy nożnej i dziennej

## Rekomendacje

- Montaż w sypialni rodziców drzwi o podwyższonej izolacyjności akustycznej
- Dodatkowa izolacja akustyczna ściany między sypialnią, a pokojem dziennym

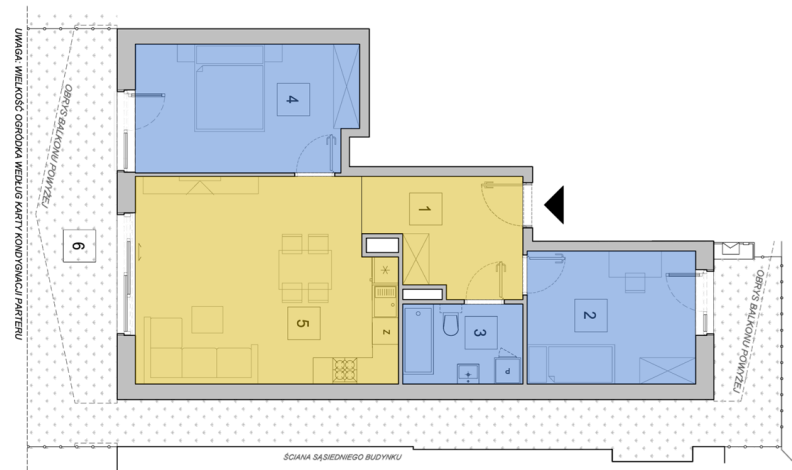
## Komunikacja

## Układ funkcjonalny



## Zachowanie optymalnej przestrzeni

- + Drzwi zewnętrzne
- + Drzwi wewnętrzne
- + Przejścia
- + Prysznic
- + Toaleta
- + Umywalka
- + Pralka
- + Kuchnia
- + Stół
- + Wypoczynek
- + Łóżko master
- + Łóżko sypialnia dziecka
- + Szafa przedpokój
- + Szafy
- + Biurko



### Powierzchnia

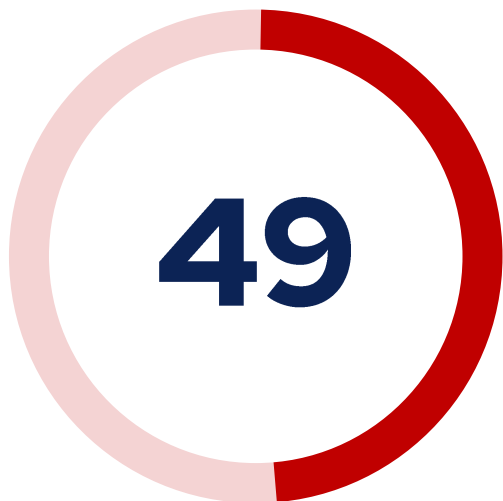
Pokój dzienny	+
Sypialnia master	+
Sypialnia dziecka	+
Łazienka główna	+
Korytarz	+

### Wymiary

+
+
+
+
+

### Proporcje

+
+
+
+
+



Ocena potencjału  
nasłonecznienia mieszkania

## Plusy

- + Duża powierzchnia przeszkleń w pokojach
- + Ekspozycja południowa przestrzeni dziennej

## Minusy

- Brak dostępu światła zachodniego
- Krótka ekspozycja na światło wschodnie
- Sypialnia dziecka z północną ekspozycją

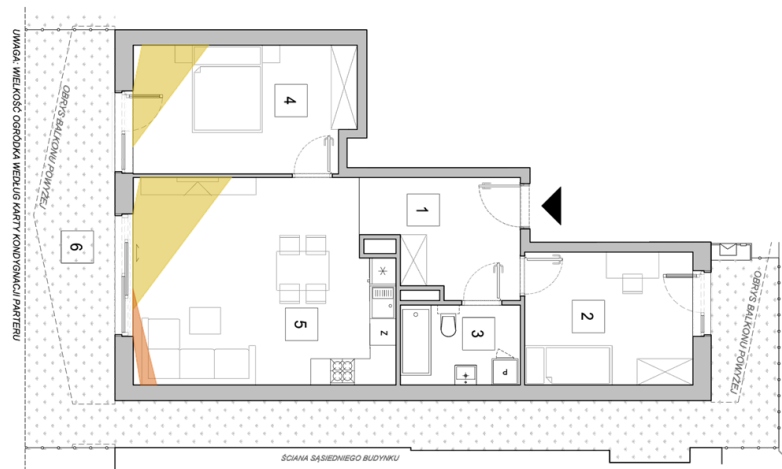
## Rekomendacje

- Stosowanie jasnych barw we wnętrzach
- Zastosowanie oświetlenia sztucznego o ciepłej barwie temperaturowej

## Powierzchnia okien



## Nastonecznienie



### Powierzchnia okien

Pokój dzienny	wysoka
Sypialnia master	wysoka
Sypialnia dziecka	wysoka

### Światło wschodnie

ograniczona ekspozycja
ograniczona ekspozycja
brak ekspozycji

### Światło zachodnie

brak ekspozycji
brak ekspozycji
brak ekspozycji



Ocena mikroklimatu  
mieszkania

## Plusy

- + Brak ryzyka przegrzewania pokoi
- + Możliwość przewietrzania mieszkania na przestrzał
- + Dobra jakość powietrza w danej lokalizacji

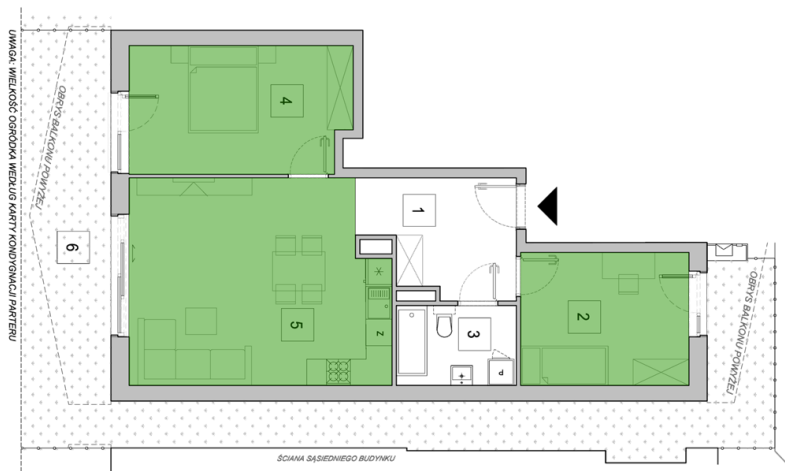
## Minusy

- Brak

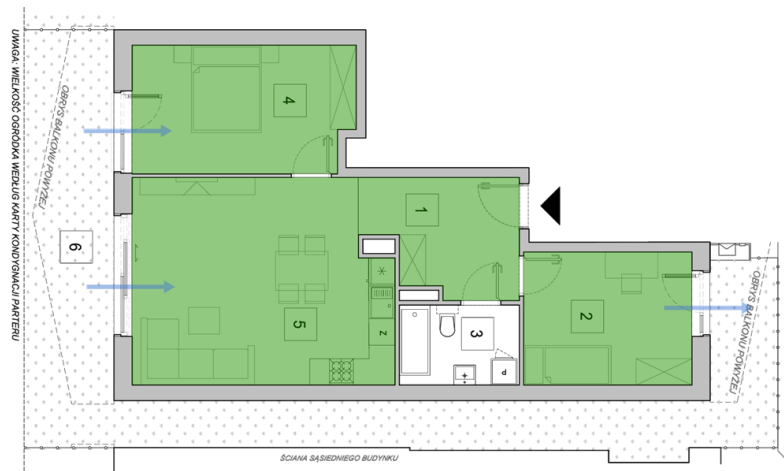
## Rekomendacje

- Brak

## Przegrzewanie



## Przewietrzanie



### Przegrzewanie

Pokój dzienny

niskie ryzyko

Sypialnia master

niskie ryzyko

Sypialnia dziecka

niskie ryzyko

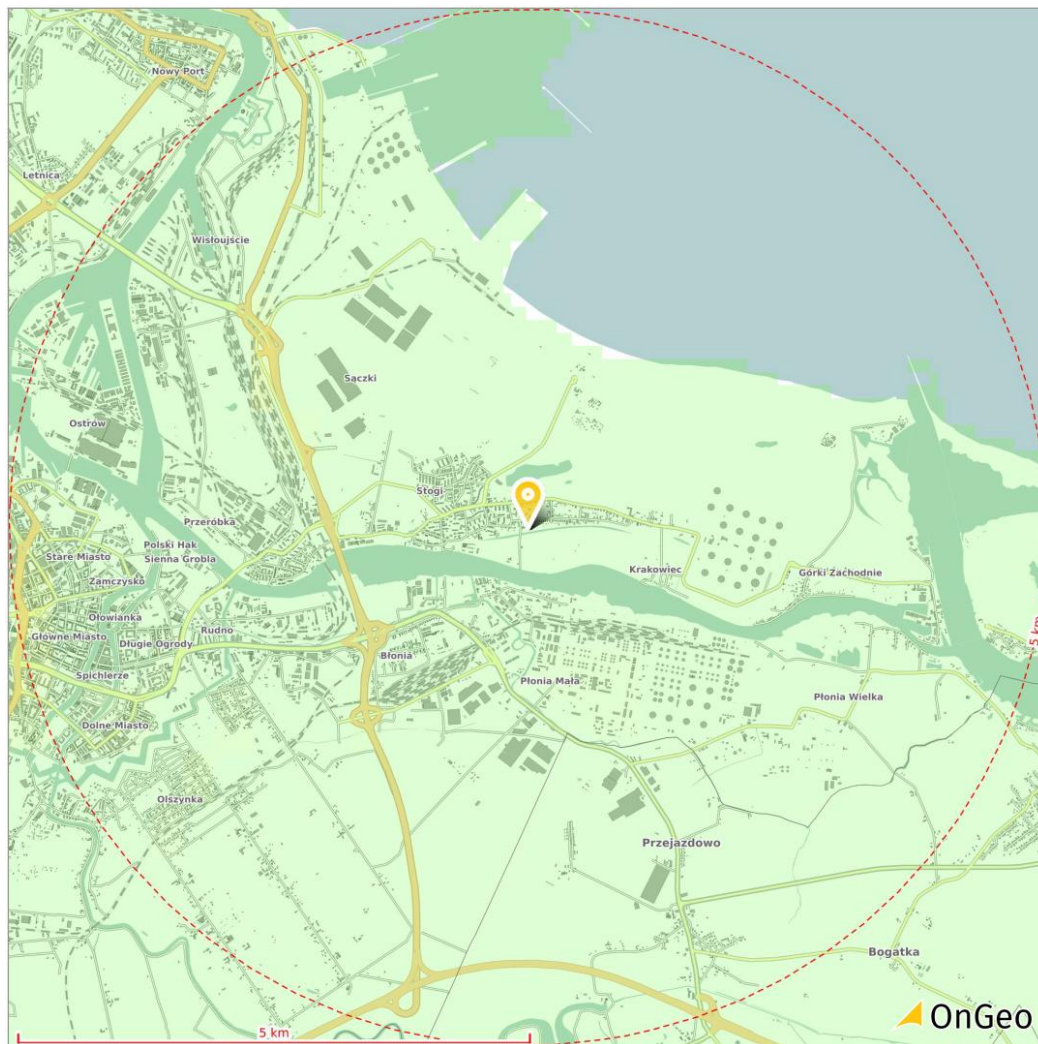
### Przewietrzanie

na przestrzał

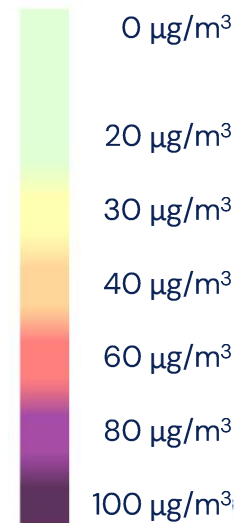
na przestrzał

na przestrzał

## Zanieczyszczenie powietrza



Średnioroczne stężenie pyłu PM10





Ocena ekspozycji  
na naturę

## Plusy

- + Las w bliskim sąsiedztwie działki
- + Pusty Staw w bliskim sąsiedztwie
- + Bezpośrednia ekspozycja na urządzony teren zielony i rzekę Łacha
- + Duży ogródek przynależny do mieszkania
- + Bliskość Zatoki Gdańskiej

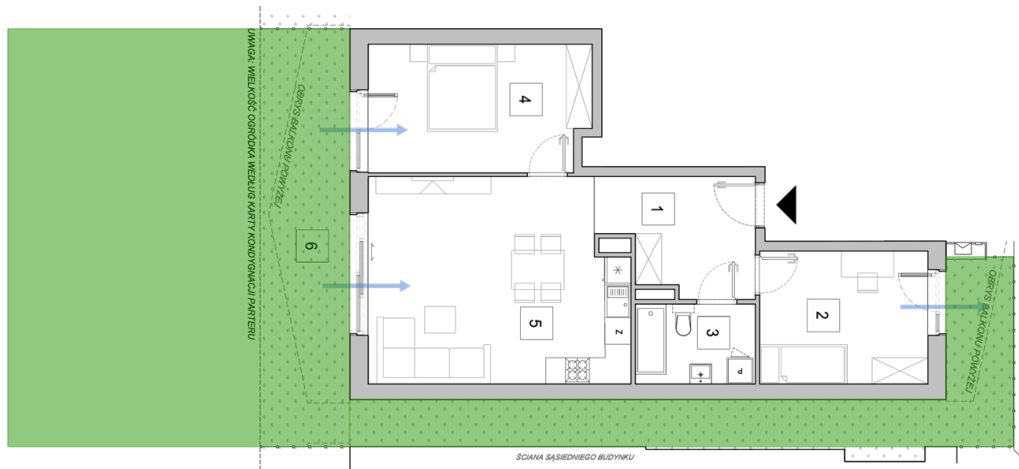
## Minusy

- Brak obszarów chronionych w najbliższej okolicy

## Rekomendacje

- Zagospodarowanie ogrodu zielenią na styku z pokojem dziennym
- Dbanie o obecność kwiatów we wnętrzach

## Przestrzenie zewnętrzne



## Komfort użytkowania przestrzeni

- wysoki
- średni
- niski
- bardzo niski

### Powierzchnia

Balkon

brak

Ogródek

ok. 96m<sup>2</sup>

### Szerokość


brak

ok. 7,8m

## Obszary w okolicy objęte formami ochrony przyrody



### Legenda

-  Obszar Natura 2000
-  Rezerwat przyrody
-  Park narodowy
-  Park krajobrazowy
-  Obszar chronionego krajobrazu
-  Zespół przyrodniczo-krajobrazowy
-  Użytek ekologiczny
-  Stanowisko dokumentacyjne
-  Korytarz ekologiczny



Ocena warunków akustycznych

## Plusy

- + Brak źródeł uciążliwego hałasu bezpośrednio za oknami sypialni
- + Brak źródeł hałasu w środowisku sąsiadującym z działką

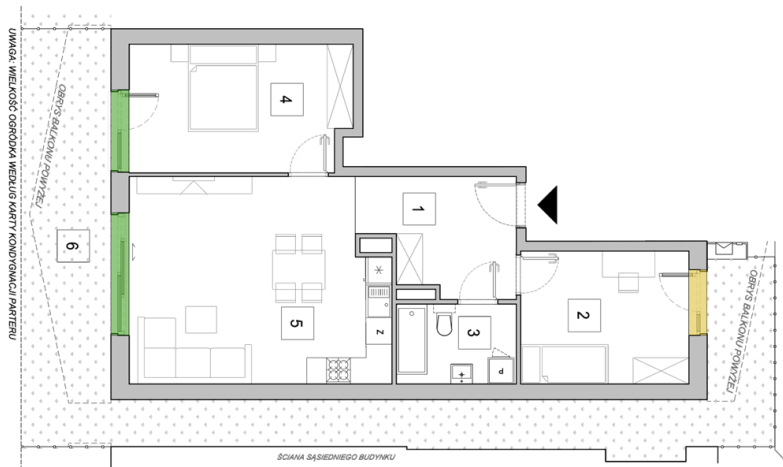
## Minusy

- Ciąg pieszy przed oknem sypialni dziecka

## Rekomendacje

- Zastosowanie nawietrzaków okiennych po podwyższonej izolacyjności akustycznej

## Hałas w najbliższym otoczeniu



### Ryzyko odczuwania hałasu

-  brak ryzyka
-  potencjalne ryzyko
-  wysokie ryzyko
-  bardzo wysokie ryzyko

Okna

Bliskość okna sypialni dziecka z ciągiem pieszym

Ściany

Brak ryzyk



Ocena otoczenia  
i potencjału tworzenia  
więzi sąsiedzkich

## Plusy

- + Bogata infrastruktura usługowa
- + Niska intensywność zabudowy
- + Duży teren zieleni zagospodarowanej przynależny do osiedla

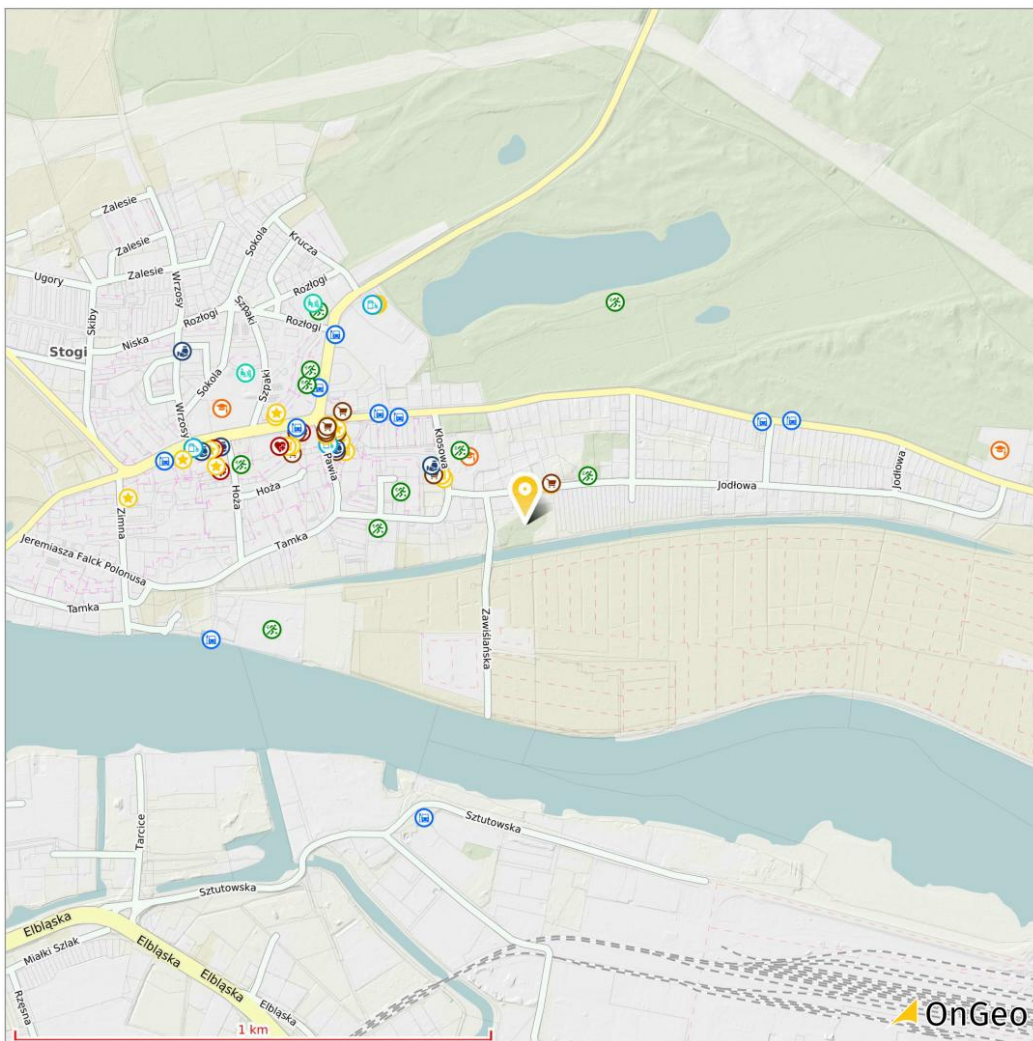
## Minusy

- Ograniczona dostępność środków transportu publicznego
- Ryzyko występowania najmu krótkoterminowego w obrębie osiedla

## Rekomendacje

- Pogłębiony wywiad środowiskowy
- Podjęcie działań ograniczających możliwość realizowania najmu krótkoterminowego na poziomie wspólnoty mieszkańców
- Korzystanie z lokalnych usług publicznych









## Otoczenie i obiekty użyteczności publicznej



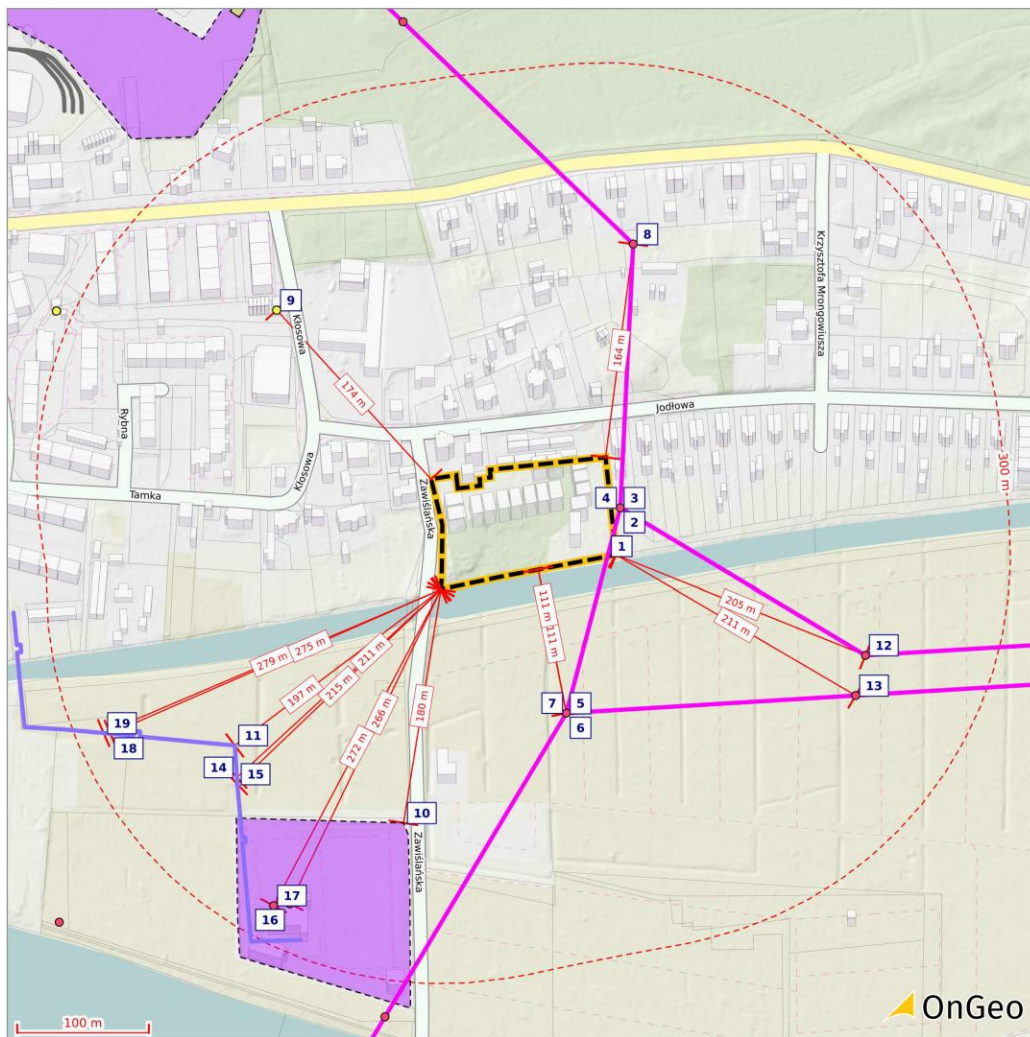
### Dostępność usług

-  Szkoła
-  Przedszkole
-  Opieka medyczna
-  Sklep
-  Rozrywka
-  Sport i rekreacja
-  Basen
-  Kościół
-  Bank/Bankomat
-  Przystanek
-  Paczkomat

## Otoczenie i obiekty użyteczności publicznej

Odległość (m)	 Przedszkola	 Szkoły	 Opieka medyczna	 Sklepy Markety	 Banki Bankomaty	 Paczkomaty	 Sport Rekreacja	 Rozrywka	 Kościoły	 Przystanki	 Stacje ładowania
0-50				abc		1					
51-100							1				
101-200		SP nr 72 im. Obrońców Westerplatte		1	Euronet	2	1				
201-300							1			Kłosowa 01	
301-400				Biedronka Żabka Gneba Ryszard Kraskowski Delikatesy Mięsne Karolina	Euronet	2		Pizza & Kebab FENIX World Kebab ControlFood		Stogi 06 Stogi 02	1
401-500			Dom Leków Elżbietańska	Malinka, Neutrino Warzywa-Owoce Agata Cegielska Rossmann		4	4	Biblioteka na Stogach Kupiec		Stogi 01 Sówki 01 Rozłogi 02 Sówki 02	1
501-600	Przedszkole nr 16 Przedszkole nr 58	SP nr 11 im. Na Bursztynowym Szlaku	Na Stogach Dr. Max		Monetia PKO Bank Polski		2	Biblioteka Spot „Przyjazne Pomorze”		Rozłogi 02 Sztutowaska 01	1
601-700		SP nr 62			Planet Cash			Dom Sztuki		Tamka	
701-800					Euronet			Bar Caira			
801-900											
901-1000											
Łącznie w okolicy	2	3	4	35	5	21	22	9	0	12	3

## Miejsca, obiekty i urządzenia potencjalnie uciążliwe



## Zagrożenia i uciążliwości

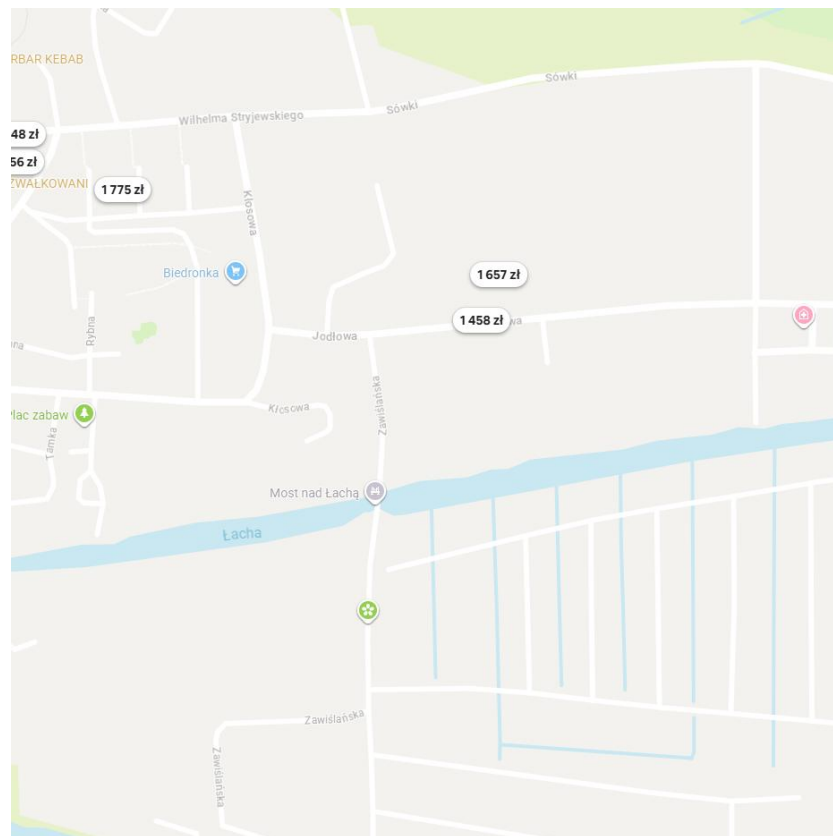
Lp.	Uciążliwość	Odległość (m)
1	Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia	w granicach terenu
2	Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia	7 m
3	Słup energetyczny	7 m
4	Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia	7 m
5	Słup energetyczny	111 m
6	Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia	111 m
7	Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia	111 m
8	Słup energetyczny	164 m
9	Transformator	174 m
10	Elektrociepłownia	180 m
11	Przewód rurowy	197 m
12	Słup energetyczny	205 m
13	Słup energetyczny	211 m
14	Przewód rurowy	211 m
15	Przewód rurowy	211 m
16	Komin przemysłowy	215 m
17	Komin przemysłowy	266 m
18	Przewód rurowy	272 m
19	Przewód rurowy	279 m

## Ogłoszenia najmu krótkoterminowego w najbliższym sąsiedztwie



booking.com

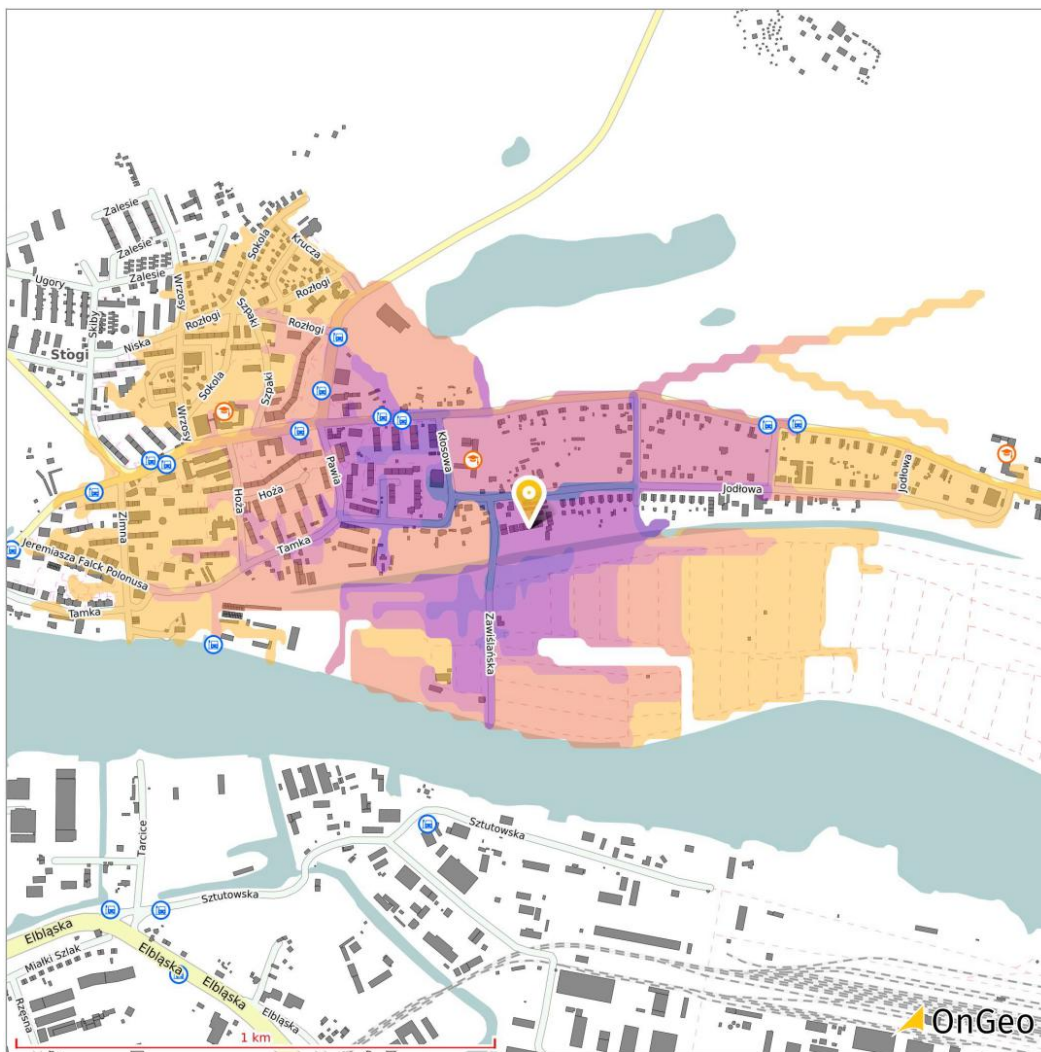
airbnb.com



Istnieje ryzyko najmu krótkoterminowego

Istnieje ryzyko najmu krótkoterminowego

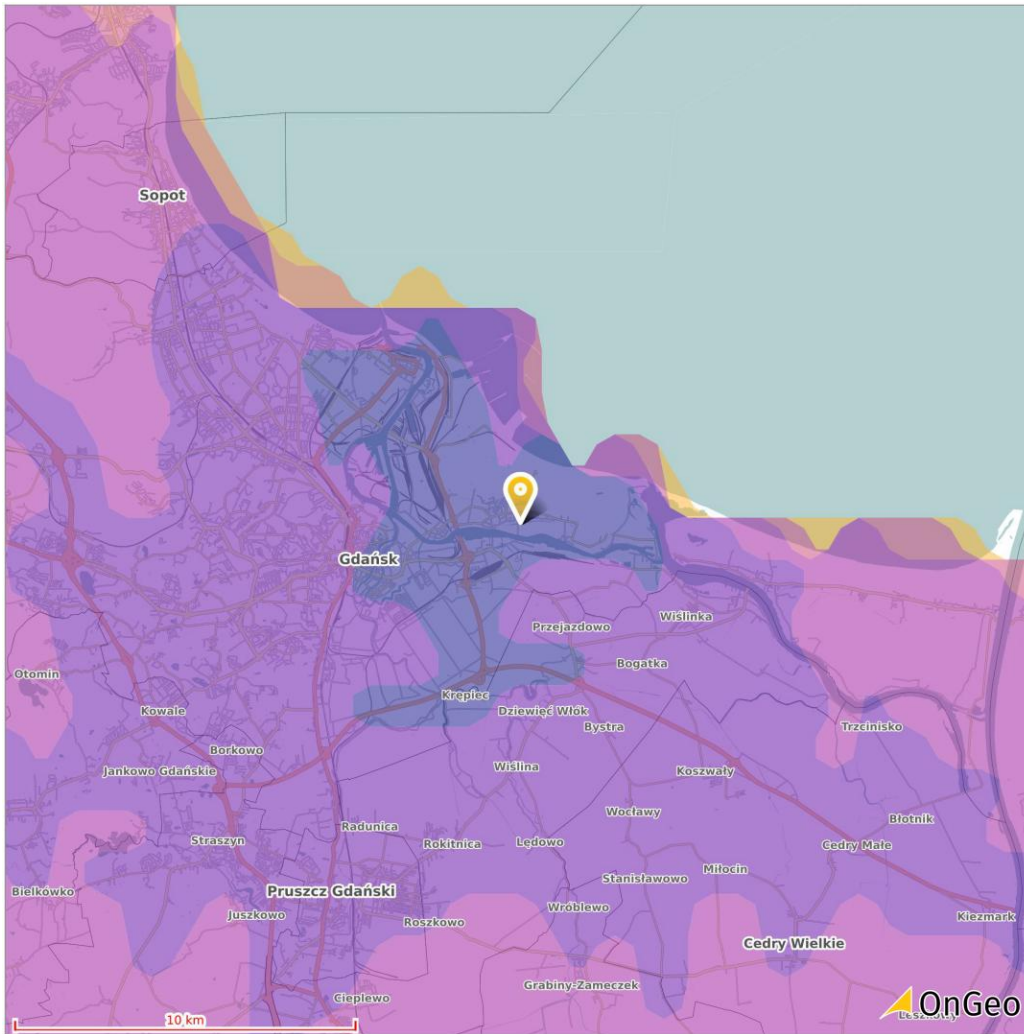
## Mapa zasięgu czasu dojścia



### Czas dojścia pieszo

- do 5 min
- do 7,5 min
- do 10 min
- do 12,5 min
- do 15 min
- do 20 min
- Przystanek
- Szkoła

## Mapa zasięgu czasu dojazdu samochodem



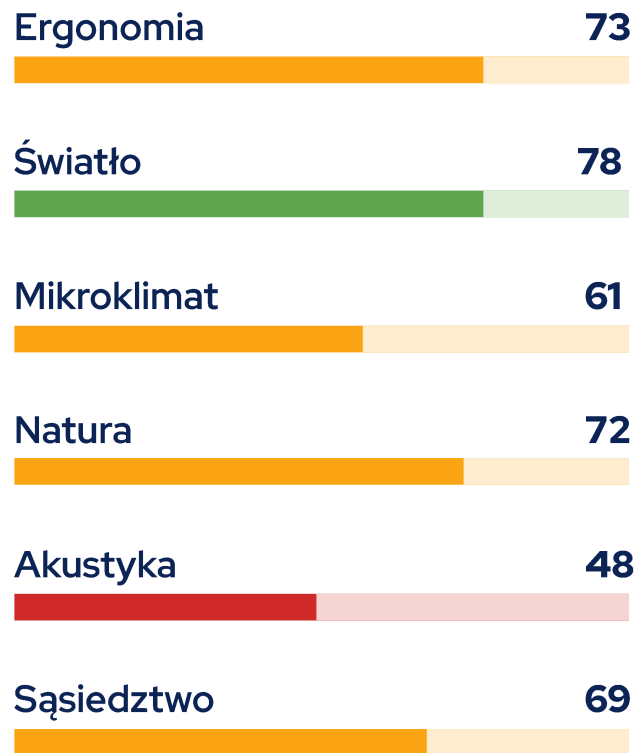
### Czas dojazdu

- do 10 min
- do 20 min
- do 30 min
- do 40 min
- do 50 min
- do 60 min

# **MIESZKANIE 2**



Ogólna ocena potencjalnego wpływu przestrzeni na zdrowie







Ocena ergonomii mieszkania

## Plusy

- + Funkcjonalny układ pokoju dziennego
- + Prawidłowo wydzielona strefa dzienna i nocna
- + Zadowalająca powierzchnia sypialni dziecka

## Minusy

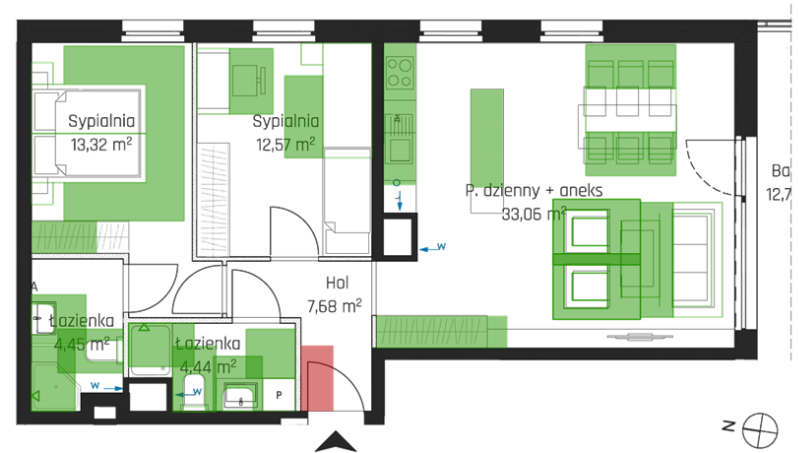
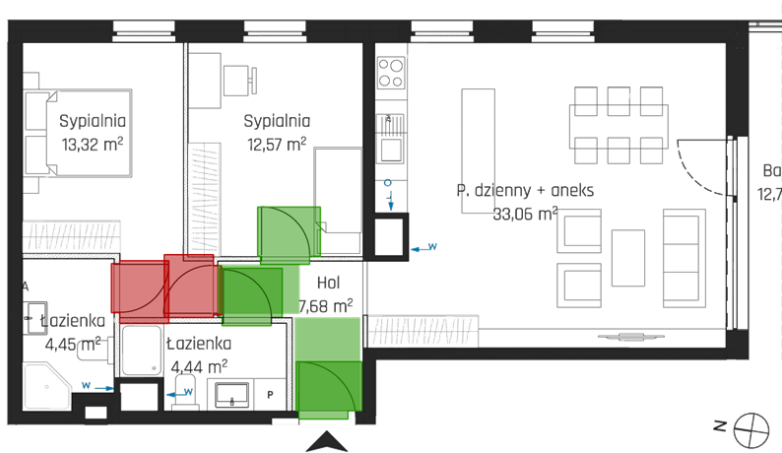
- Ograniczona wolna powierzchnia przy drzwiach wewnętrznych
- Brak przestrzeni na lokalizację szafki w przedpokoju

## Rekomendacje

- Rezygnacja z jednej z łazienek na rzecz garderoby w strefie wejścia oraz wc
- Otwieranie jednego z segmentów szafy w przestrzeni dziennej w kierunku przedpokoju

## Komunikacja

## Układ funkcjonalny

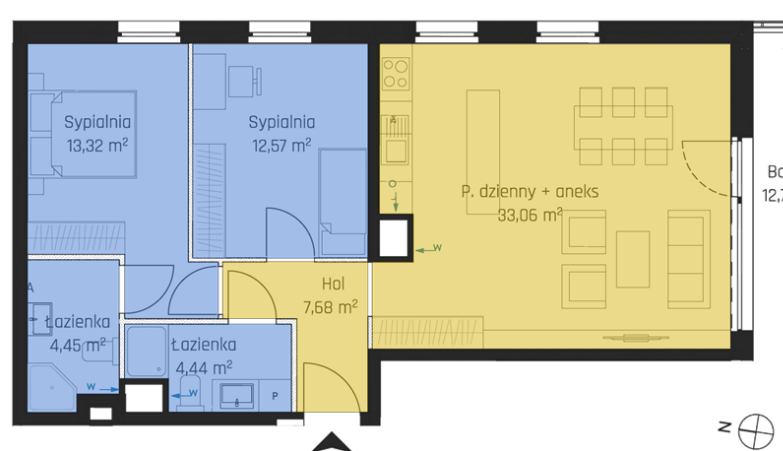
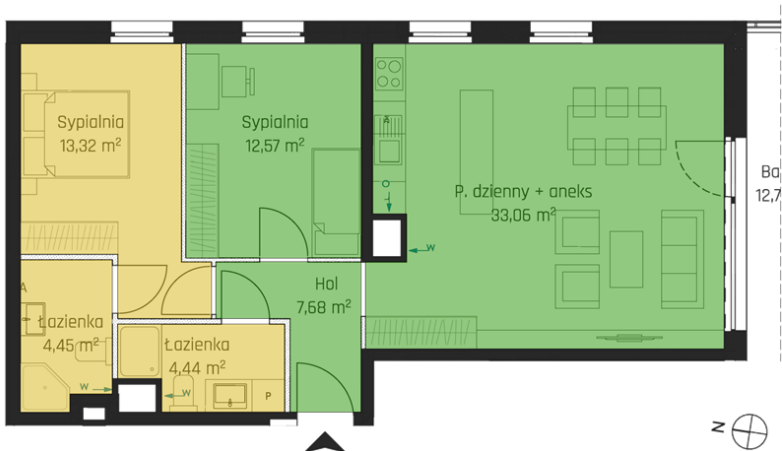


## Zachowanie optymalnej przestrzeni

- |                    |                |                    |
|--------------------|----------------|--------------------|
| + Drzwi zewnętrzne | + Pralka       | - Szafa przedpokój |
| - Drzwi wewnętrzne | + Kuchnia      | + Szafy            |
| + Przejścia        | + Stół         | + Biurko           |
| + Prysznic         | + Wypoczynek   |                    |
| + Toaleta          | + Łóżko master |                    |
| + Umywalka         |                |                    |

## Wielkość pomieszczeń

## Strefowanie



	Powierzchnia	Wymiary	Proporcje
Pokój dzienny	+	+	+
Sypialnia master	+/-	+	+
Łazienka master	+/-	+/-	+
Sypialnia dziecka	+	+	+
Łazienka główna	+/-	+/-	+
Korytarz	+	+	+



Ocena potencjału  
naświetlenia mieszkania

## Plusy

- + Dostęp do światła wschodniego
- + Dwustronne doświetlenie przestrzeni dziennej
- + Dobrze naświetlona przestrzeń dzienna

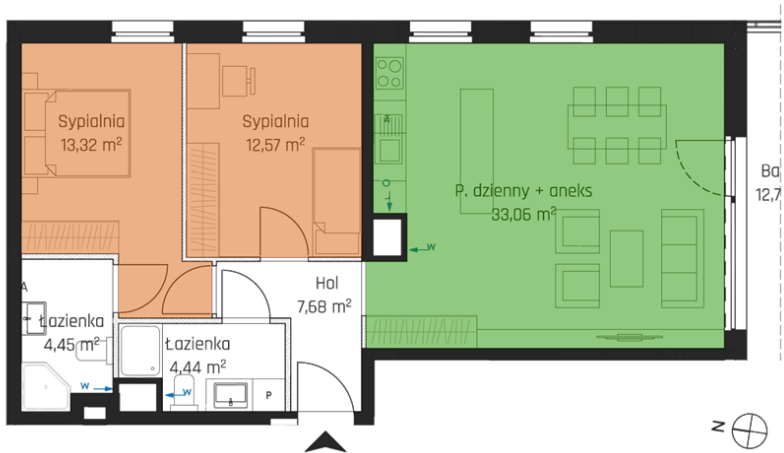
## Minusy

- Brak dostępu światła zachodniego
- Ograniczona powierzchnia okien w sypialniach

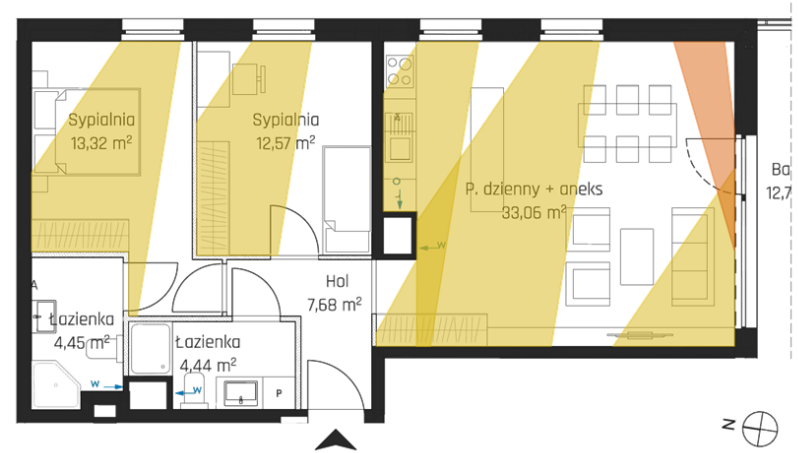
## Rekomendacje

- Stosowanie jasnych barw we wnętrzach
- Zastosowanie oświetlenia sztucznego o ciepłej barwie temperaturowej

## Powierzchnia okien



## Nastonecznienie



### Powierzchnia okien

Pokój dzienny	wysoka
Sypialnia master	minimalna
Sypialnia dziecka	minimalna

### Światło wschodnie

duża ekspozycja
duża ekspozycja
duża ekspozycja

### Światło zachodnie

ograniczona ekspozycja
brak ekspozycji
brak ekspozycji



Ocena mikroklimatu  
mieszkania

## Plusy

- + Niskie ryzyko przegrzewania sypialni
- + Możliwość narożnego przewietrzania mieszkania
- + Dobra jakość powietrza w danej lokalizacji

## Minusy

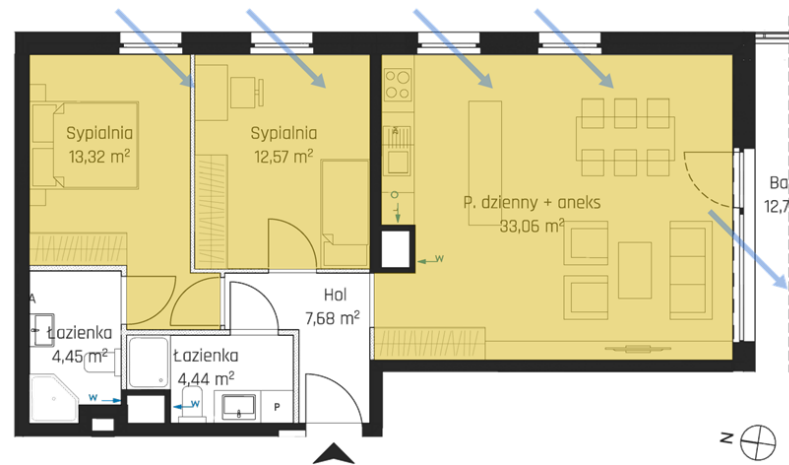
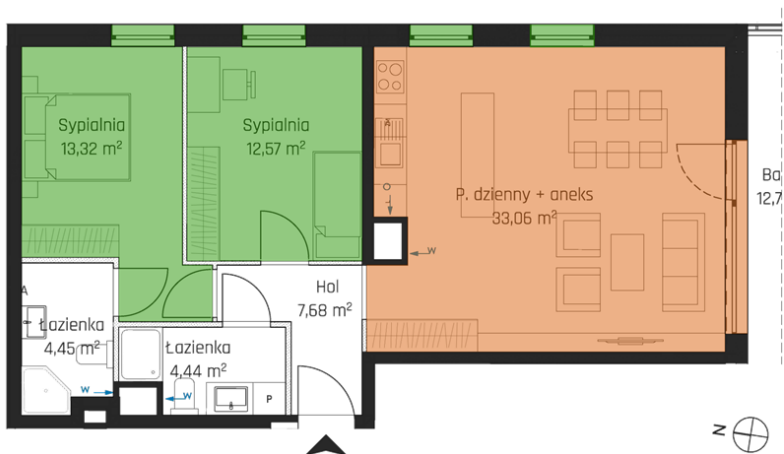
- Ryzyko przegrzewania pokoju dziennego

## Rekomendacje

- Zastosowanie żaluzji zewnętrznych w pokoju dziennym

## Przegrzewanie

## Przewietrzanie



### Przegrzewanie

### Przewietrzanie

Pokój dzienny

wysokie ryzyko

narożne

Sypialnia master

niskie ryzyko

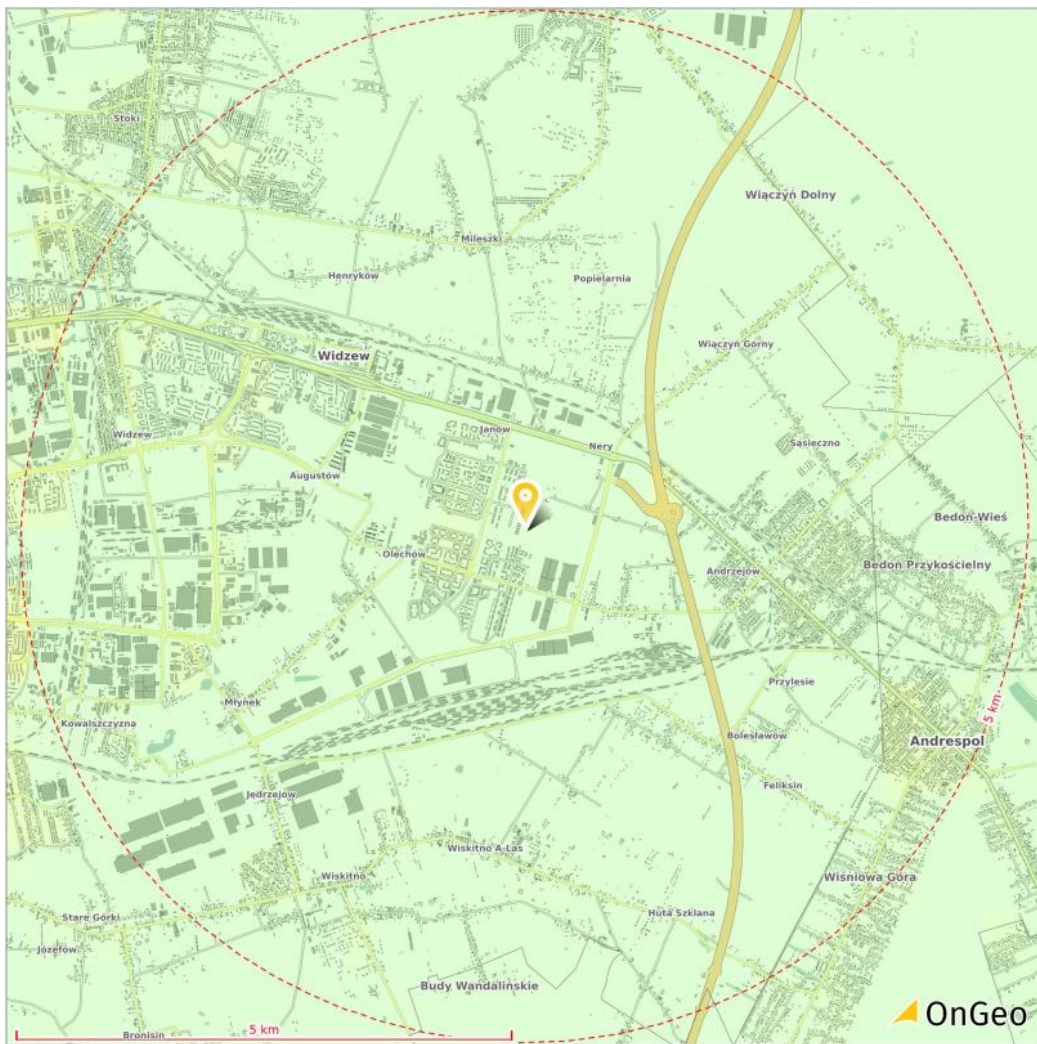
narożne

Sypialnia dziecka

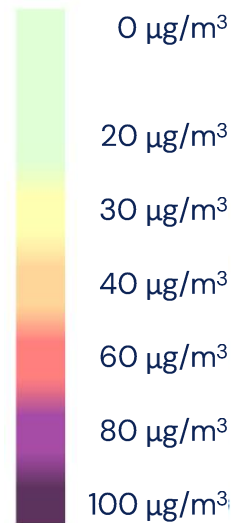
niskie ryzyko

narożne

## Zanieczyszczenie powietrza



Średnioroczne stężenie pyłu PM10





Ocena ekspozycji  
na naturę

## Plusy

- + Las w bezpośrednim sąsiedztwie działki
- + Duża powierzchnia balkonu

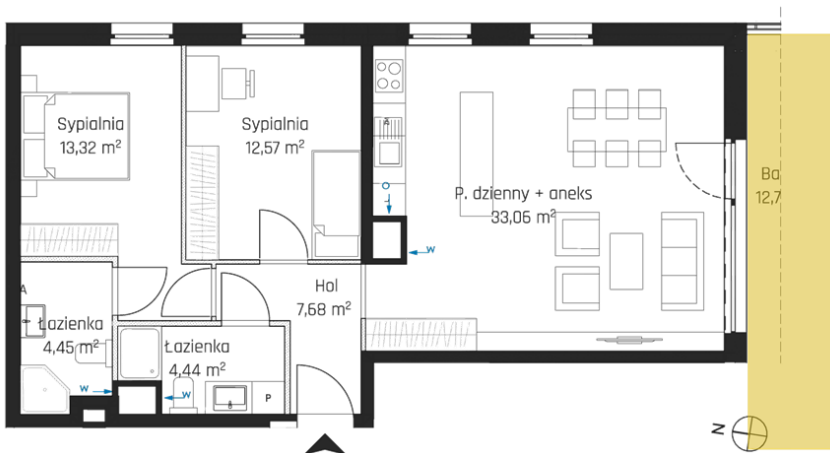
## Minusy

- Brak obszarów chronionych w najbliższej okolicy
- Ograniczona szerokość balkonu

## Rekomendacje

- Zagospodarowanie balkonu zielenią na styku z pokojem dziennym
- Dbanie o obecność kwiatów we wnętrzach

## Przestrzenie zewnętrzne

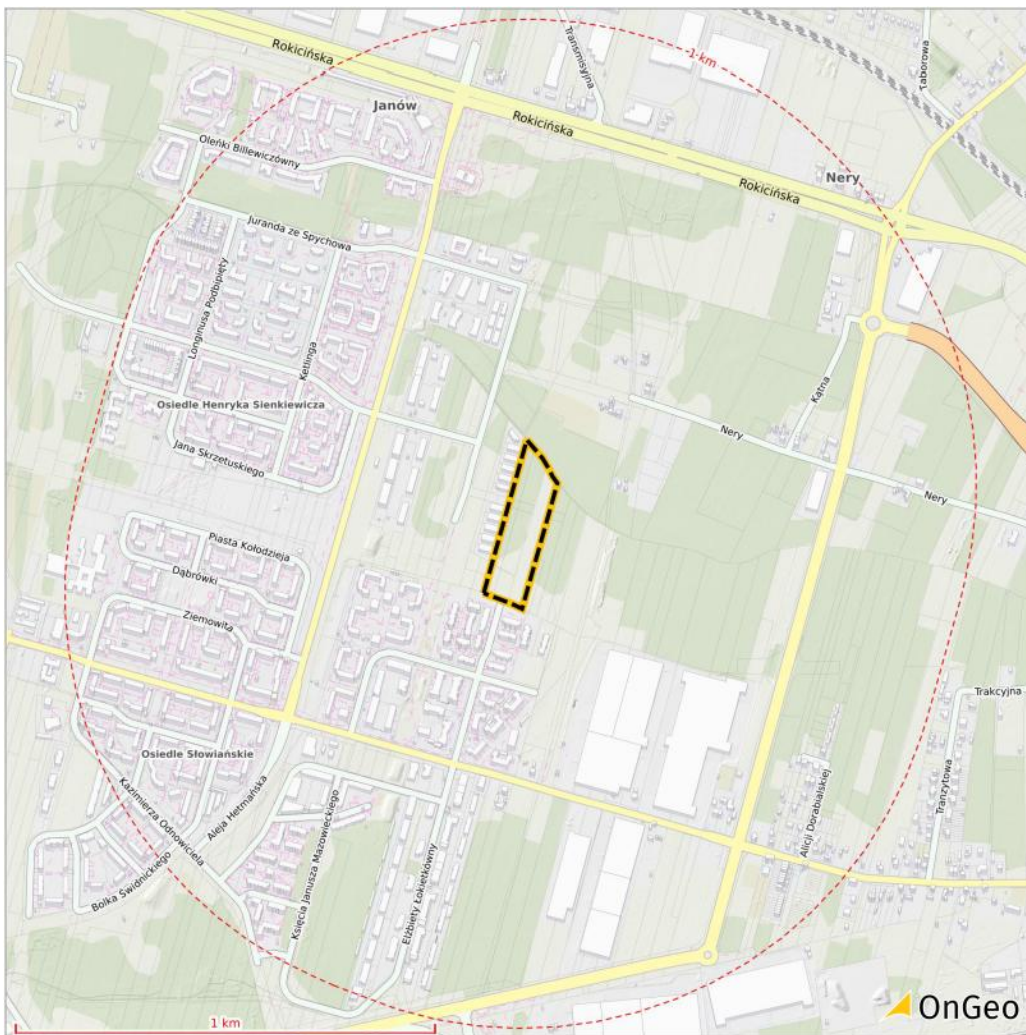


## Komfort użytkowania przestrzeni


- wysoki
- średni
- niski
- bardzo niski

	Powierzchnia	Szerokość
Balkon	ok. 12,7m <sup>2</sup>	ok. 1,6 m
Ogródek	brak	brak

## Obszary w okolicy objęte formami ochrony przyrody



### Legenda

-  Obszar Natura 2000
-  Rezerwat przyrody
-  Park narodowy
-  Park krajobrazowy
-  Obszar chronionego krajobrazu
-  Zespół przyrodniczo-krajobrazowy
-  Użytek ekologiczny
-  Stanowisko dokumentacyjne
-  Korytarz ekologiczny



Ocena warunków akustycznych

## Plusy

- + Brak źródeł hałasu bezpośrednio za oknami sypialni

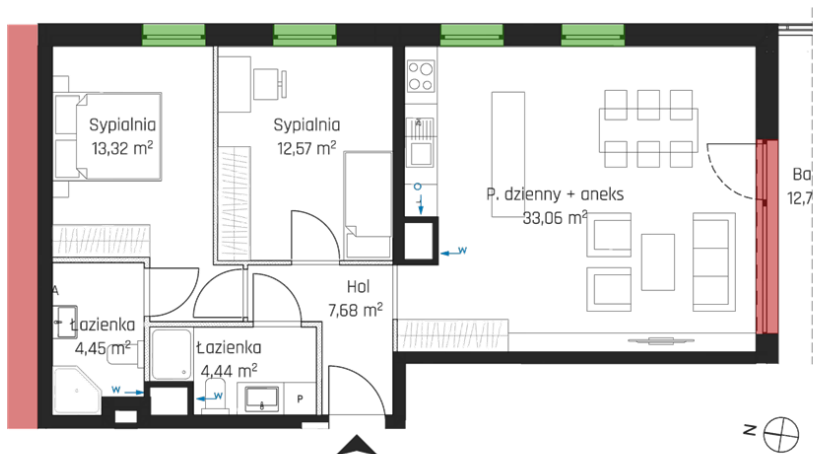
## Minusy

- Sąsiedztwo klatki schodowej za ścianą sypialni rodziców
- Sąsiedztwo zjazdu do garażu w rejonie okna balkonowego

## Rekomendacje

- Budowa przedścianki akustycznej w przypadku uciążliwości hałasu z klatki schodowej

## Hałas w najbliższym otoczeniu



### Ryzyko odczuwania hałasu

-  brak ryzyka
-  potencjalne ryzyko
-  wysokie ryzyko
-  bardzo wysokie ryzyko

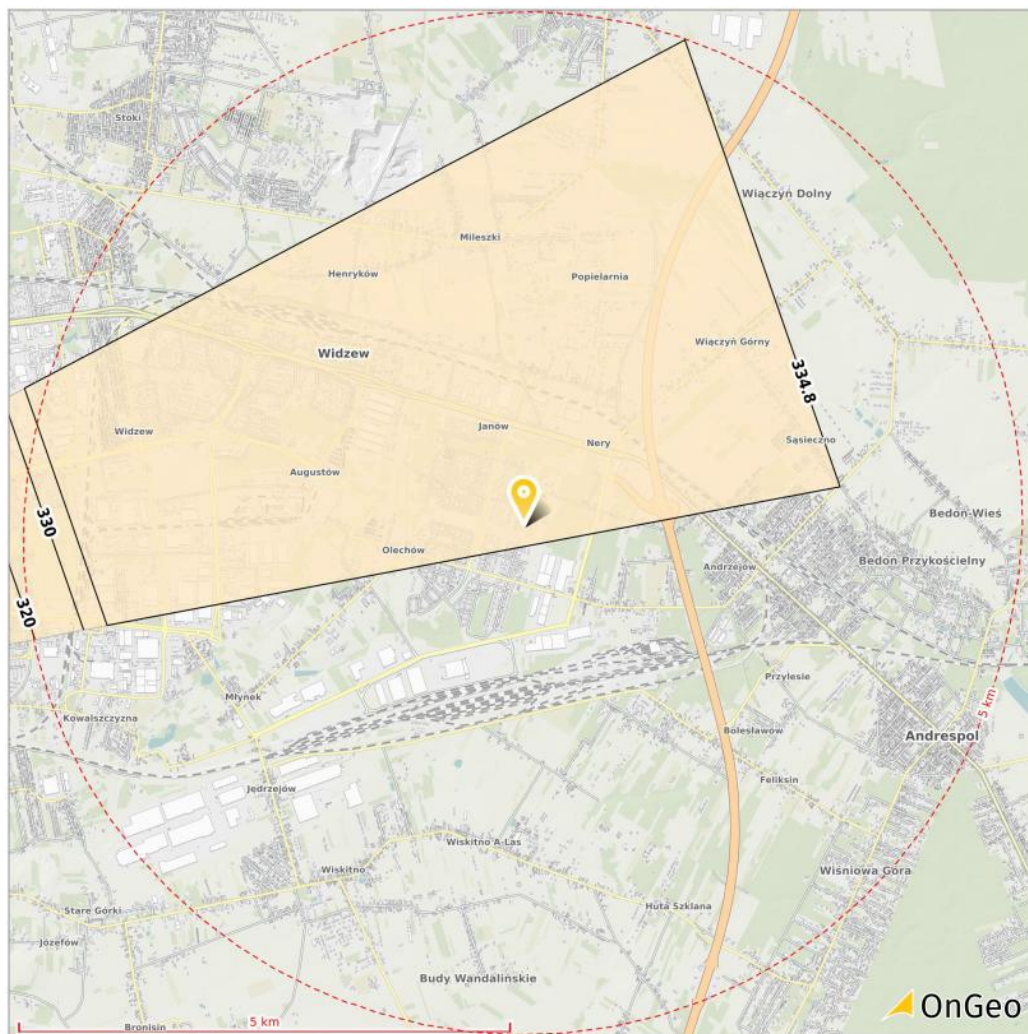
Okna

Bliskość okna pokoju dziennego ze zjazdem do garażu

Ściany

Ściana sypialni sąsiadująca z klatką schodową

## Uciążliwości związane z sąsiedztwem lotniska



### Legenda

-  Lotnisko
-  Podejście
-  Lądowisko



Ocena otoczenia  
i potencjału tworzenia  
więzi sąsiedzkich

## Plusy

- + Bogata infrastruktura usługowa
- + Ograniczona popularność najmów krótkoterminowych w okolicy
- + Niska intensywność zabudowy

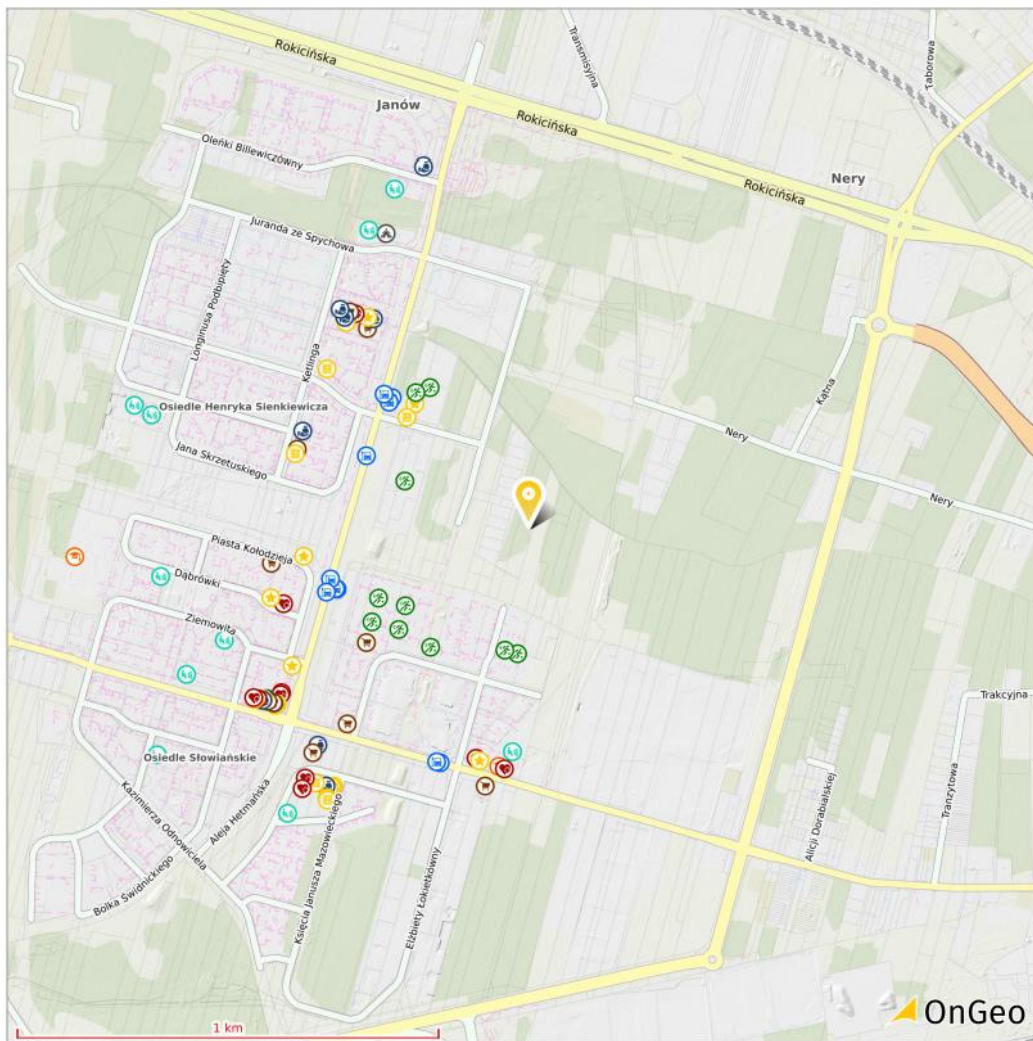
## Minusy

- Ograniczona dostępność środków transportu publicznego

## Rekomendacje

- Pogłębiony wywiad środowiskowy
- Korzystanie z lokalnych usług publicznych












## Otoczenie i obiekty użyteczności publicznej



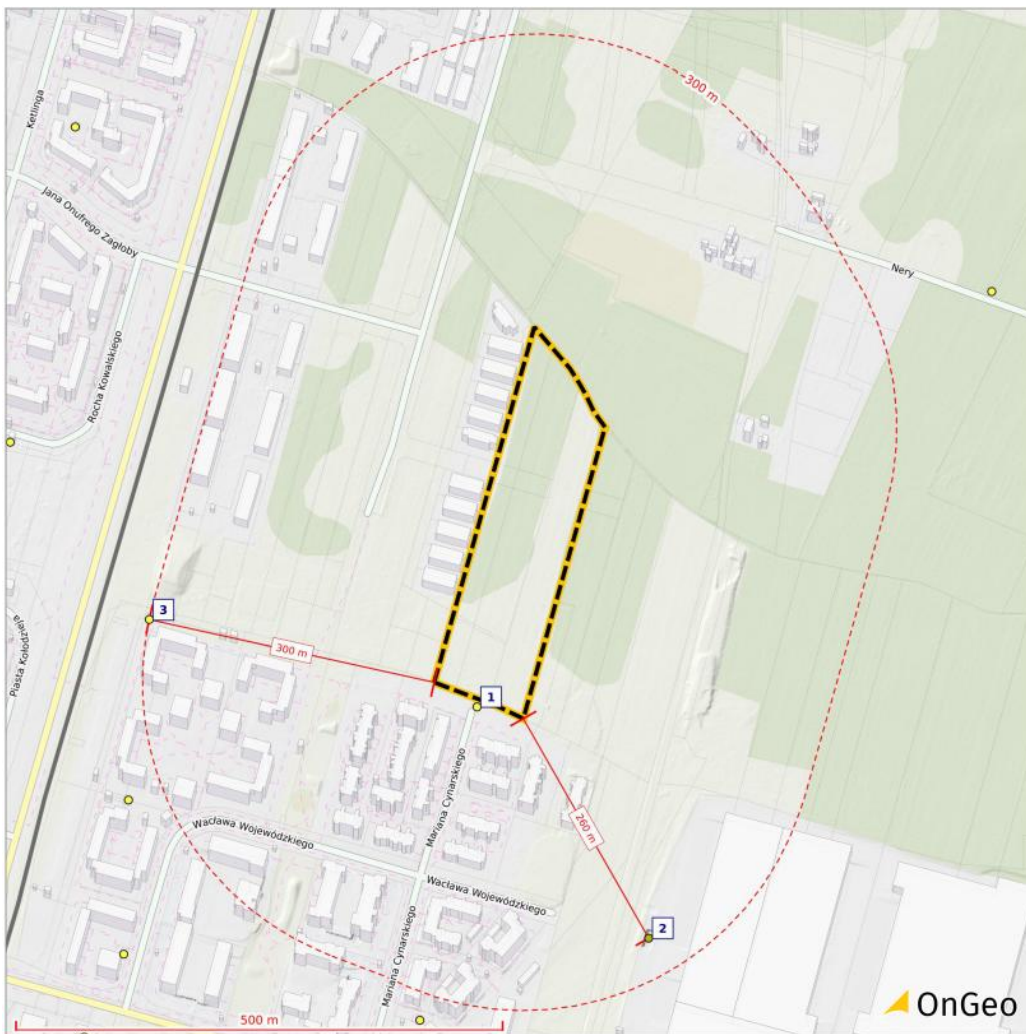
### Dostępność usług

-  Szkoła
-  Przedszkole
-  Opieka medyczna
-  Sklep
-  Rozrywka
-  Sport i rekreacja
-  Basen
-  Kościół
-  Bank/Bankomat
-  Przystanek
-  Paczkomat

## Otoczenie i obiekty użyteczności publicznej

Odgległość (m)	 Przedszkola	 Szkoły	 Opieka medyczna	 Sklepy Markety	 Banki Bankomaty	 Paczkomaty	 Sport Rekreacja	 Rozrywka	 Kościoły	 Przystanki	 Stacje ładowania
0-100											
101-200							2				
201-300							4				
301-400	Przedszkole ABC	English Corner Szkoła Językowa		1		1	4	Pizzeria Da Grasso		Hetmańska – Zagłoby Hetmańska – Dąbrówki	
401-500			Staniszewski Dent Usamed	Putka Merci 2	PKO Bank Polski Santander Bank Planet Cash Euronet		2	Pizzeria Osiedlowa Zahir Kebab		Hetmańska – Dąbrówki Zakładowa – Cynarskiego NŻ	
501-600			Przychodnia Creomed. Ginsana II Przychodnia Olmed Olmed Przyjazna Optyk Olmed	Majka Żabka Merci Biedronka Piekarenka Nasz Sklep	Euronet Alior Bank Euronet	7		Tortunio pracownia wypieków Bar Orientalny Quang-Ngoc Pizzeria Gang Leona Łódź Olechów Biblioteka Miejska filia nr 52			
601-700	Przedszkole Miejskie nr 234		Optyk Italo Optica		Euronet	3		Kebab Third Eye Galeria Alkoholi	Kościół św. Papieża Jana XXIII		
701-800	Kolorowe Kredki (filia) Publiczne Przedszkole „Galileo”										
801-900	Przedszkole lingwistyczne Dobry Start Przedszkole Miejskie nr 4										
901-1000	Żłobek nr 9	Szkoła Podstawowa nr 205									
<b>Łącznie w okolicy</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>78</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>45</b>	<b>0</b>

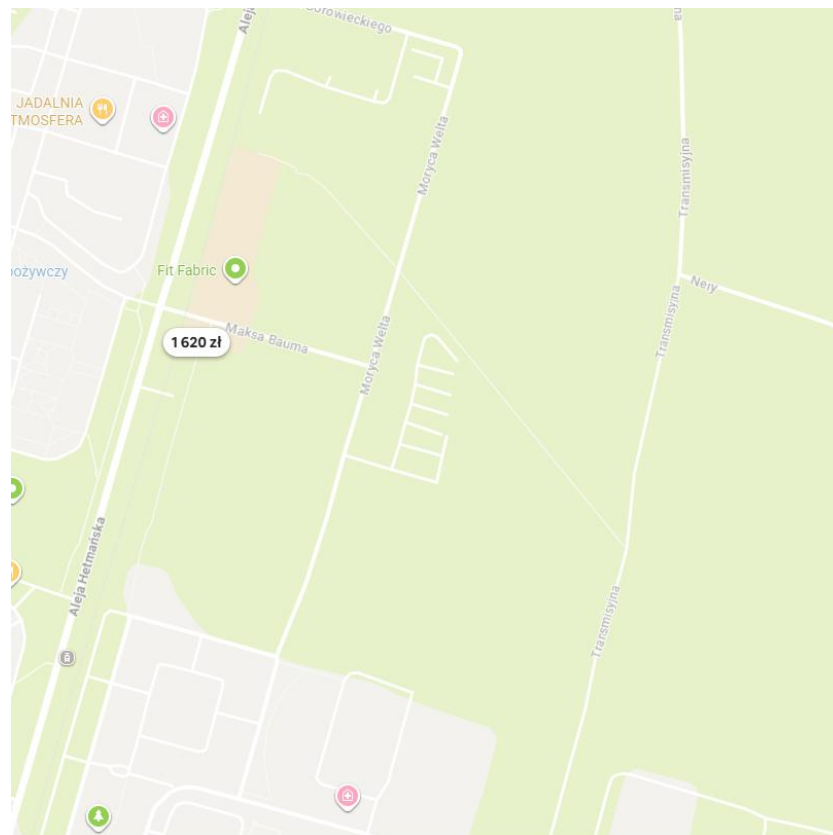
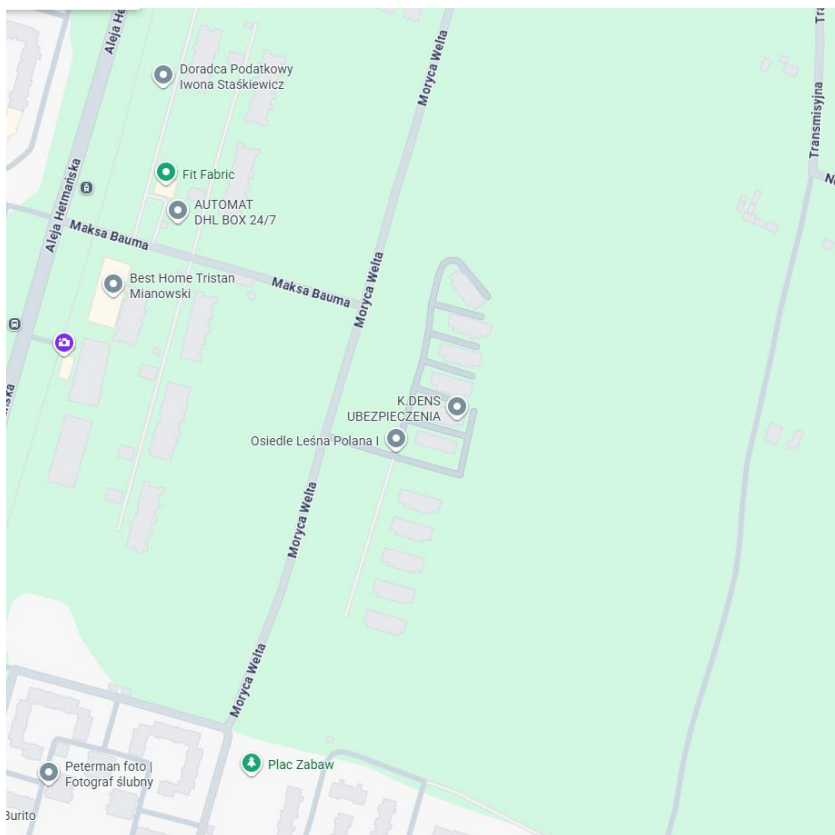
## Miejsca, obiekty i urządzenia potencjalnie uciążliwe



## Zagrożenia i uciążliwości

Lp.	Uciążliwość	Odległość (m)
1	Transformator	8 m
2	Zbiornik na ciecz	260 m
3	Transformator	300 m

## Ogłoszenia najmu krótkoterminowego w najbliższym sąsiedztwie



booking.com

airbnb.com

brak ogłoszeń w najbliższej okolicy

niski wskaźnik ogłoszeń

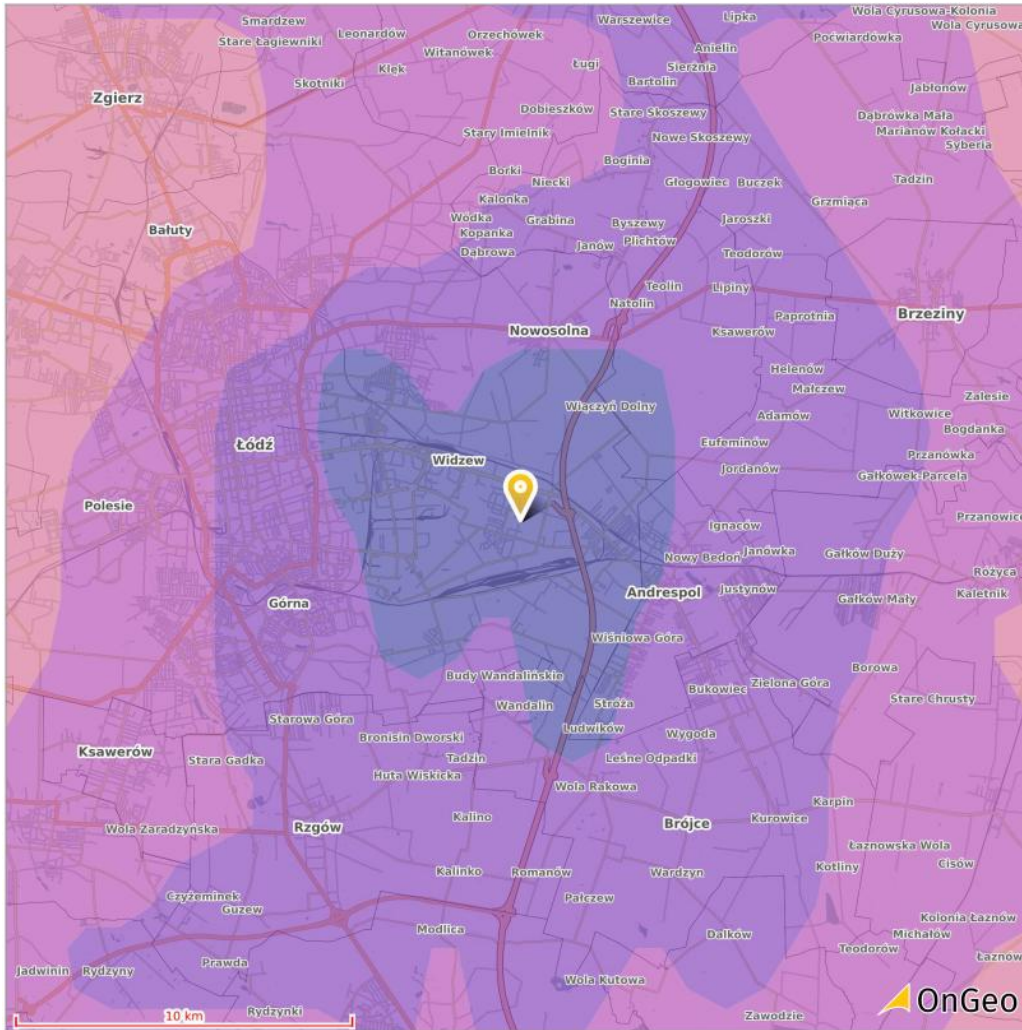
## Mapa zasięgu czasu dojścia



### Czas dojścia pieszo

- do 5 min
- do 7,5 min
- do 10 min
- do 12,5 min
- do 15 min
- do 20 min
- Przystanek
- Szkoła

## Mapa zasięgu czasu dojazdu samochodem



### Czas dojazdu




- do 10 min
- do 20 min
- do 30 min
- do 40 min
- do 50 min
- do 60 min

## ERGONOMIA

### Układ mieszkania, który działa na co dzień.

Dobrze zaprojektowane mieszkanie jest wygodne, bezpieczne i intuicyjne w codziennym użytkowaniu. Chodzi o to, by układ pomieszczeń, mebli i wyposażenia pasował do realnych potrzeb domowników oraz do sposobu, w jaki poruszają się, odpoczywają, pracują i wykonują codzienne czynności. W praktyce ergonomiczne mieszkanie ma dobre proporcje przestrzeni, wygodne ciągi komunikacyjne, odpowiednie odległości między meblami i łatwy dostęp do najważniejszych stref. Dzięki temu korzystanie z mieszkania wymaga mniej wysiłku, zmniejsza frustrację i poprawia komfort życia.





### Co dokładnie badamy

-  **Komunikacja** – szerokość przejść, kolizje wokół drzwi
-  **Funkcjonalność** – możliwość wygodnego umeblowania, zachowanie komfortowej wolnej przestrzeni, odpowiednia długość blatu kuchennego, ilość przestrzeni do przechowywania
-  **Strefowanie** – podział przestrzeni na dzienną i nocną

### Wpływ na nasz dobrostan

Ergonomia mieszkania bezpośrednio wpływa na to, jak ciało i psychika funkcjonują na co dzień. Dobrze zaprojektowany układ skraca dystanse, ogranicza zbędne ruchy i zmniejsza codzienne zmęczenie. Logiczne strefowanie (dzienna–nocna) pozwala szybciej się wyciszyć i poprawia jakość snu. Odpowiednie proporcje pomieszczeń zmniejszają napięcie i poczucie klaustrofobii. Ergonomia wspiera poczucie kontroli nad przestrzenią, a to jeden z kluczowych czynników dobrostanu psychicznego. Złe układy wymuszają kompromisy, które kumulują frustrację i stres. Dobrze zaplanowana kuchnia i łazienka realnie obniżają obciążenie fizyczne organizmu. Ergonomia wpływa na rytm dnia – ułatwia porządkowanie, gotowanie, odpoczynek i regenerację. Przestrzeń, która „działa”, nie absorbuje uwagi i energii poznawczej. W efekcie ergonomiczne mieszkanie nie tylko poprawia komfort, ale długofalowo wspiera zdrowie i odporność psychiczną mieszkańców

### Na co powinniśmy uważać

-  Pomniejszone meble na rysunkach od deweloperów, które później nie jesteśmy w stanie ustawić tak jak zakładaliśmy
-  Brak przestrzeni na ustawienie wystarczającej ilości szaf
-  Wąskie przejścia gdzie nie jesteśmy np. w stanie obrócić się z dziecięcym wózkiem
-  Brak miejsca na pełne wyposażenie kuchni

## ŚWIATŁO

**Promienie słońca tam gdzie ich potrzebujemy i wtedy kiedy ich potrzebujemy.**

Prawidłowo zaprojektowane mieszkanie pod względem dostępu do światła naturalnego to takie, które zapewnia wystarczającą ilość dziennego światła w najważniejszych strefach codziennego życia. To promienie słońca, które pomagają nam się obudzić, które poprawiają nam nastrój przy rodzinnym obiedzie i pozwalają nam się zrelaksować po intensywnym dniu pracy. Chodzi o to, by wnętrza były jasne, przyjemne i wspierały naturalny rytm dobowy mieszkańców. W praktyce oznacza to dobrą orientację względem stron świata, odpowiednią wielkość i rozmieszczenie okien oraz taki układ pomieszczeń, by światło docierało tam, gdzie spędza się najwięcej czasu. Ważne jest też, żeby mieszkanie nie było nadmiernie zacienione przez inne budynki, balkony czy zbyt głębokie wnętrza.

### Co dokładnie badamy

- ✳️ **Potencjał nasłonecznienia** – jaka część pomieszczenia ma szansę na dostęp promieni słonecznych w godzinach porannych i popołudniowych
- ✳️ **Dostęp do światła naturalnego** – analizujemy powierzchnię okien i jej stosunek do wielkości pomieszczenia, sprawdzamy czy głębokość pokoi pozwala na dostęp światła na całej ich powierzchni

### Wpływ na nasz dobrostan

Światło naturalne jest jednym z najsilniejszych regulatorów dobrostanu człowieka w przestrzeni mieszkalnej. Wpływa bezpośrednio na rytm dobowy, regulując sen, czuwanie i poziom energii w ciągu dnia. Dobrze doświetlone mieszkanie wspiera produkcję serotoniny, poprawiając nastrój i koncentrację. Niedobór światła dziennego zwiększa ryzyko obniżonego nastroju, apatii i przewlekłego zmęczenia. Naturalne światło pomaga organizmowi lepiej synchronizować się z porami dnia i roku. Jakość światła w przestrzeni wpływa na percepcję wielkości, ciepła i bezpieczeństwa wnętrza. Mieszkania z dostępem do światła porannego sprzyjają łagodnemu wybudzaniu i stabilniejszemu rytmowi dnia. Zbyt głębokie lub jednostronnie doświetlone układy mogą powodować dyskomfort i zaburzenia koncentracji. Światło dzienne wzmacnia kontakt z otoczeniem i poczucie osadzenia w miejscu. W efekcie dobre doświetlenie mieszkania jest fundamentem zdrowia psychicznego i fizjologicznego mieszkańców

### Na co powinniśmy uważać

- ! W mieszkaniu jest słońce wtedy, kiedy nas tam nie ma. Promienie pojawiają się w południe, ale brakuje tak ważnego dla nas światła porannego i popołudniowego
- ! Okna nie są zlokalizowane centralnie, przez co pomieszczenia są oświetlone nierównomiernie

## MIKROKLIMAT

### Oddychanie świeżym powietrzem w komfortowych warunkach.

Każdy z nas ma odrobinę inne preferencje w zakresie środowiska, w którym żyjemy. W mieszkaniu powinniśmy być w stanie dostosować klimat pomieszczeń do naszych potrzeb w każdej porze roku. Chodzi o to, by wewnątrz nie było duszne zimą, nie przegrzewało się latem i nie wpływało negatywnie na samopoczucie mieszkańców. W praktyce oznacza to wydajny system wentylacji, zapewnienie możliwości skutecznego przewietrzania, ochronę przed nadmiernym nagrzewaniem oraz lokalizację w otoczeniu o możliwie najlepszej jakości powietrza. Ważne jest, by mieszkanie miało układ i otwory okienne pozwalające na naturalny przepływ powietrza, ograniczało ryzyko przegrzewania przez odpowiednią ekspozycję przeszkleń, a jednocześnie nie było narażone na zanieczyszczenia z ruchliwych ulic, przemysłu czy innych źródeł smogu.

### Co dokładnie badamy

- ✱ **Przewietrzanie** – czy układ mieszkania pozwala na przewietrzanie na przestrzał lub przynajmniej narożnikowe
- ✱ **Przegrzewanie** – ekspozycja okien w kierunku południowo-zachodnim, z uwzględnieniem stosunku ich powierzchni do powierzchni pomieszczenia
- ✱ **Zanieczyszczenie powietrza** – jakość powietrza w danej okolicy, zanieczyszczenie pyłami drobnymi PM 2,5 i średnimi PM10

### Wpływ na nasz dobrostan

Mikroklimat mieszkania bezpośrednio wpływa na funkcjonowanie układu nerwowego i odpornościowego mieszkańców. Prawidłowa wentylacja zapewnia dopływ świeżego powietrza i usuwa zanieczyszczenia, co poprawia koncentrację i jakość snu. Zbyt wysokie stężenie CO<sub>2</sub> powoduje senność, bóle głowy i spadek efektywności poznawczej. Wilgotność powietrza wpływa na drogi oddechowe, skórę i błony śluzowe, a jej zaburzenia zwiększają podatność na infekcje. Zbyt suche powietrze sprzyja podrażnieniom i pogarsza regenerację organizmu. Przegrzewanie mieszkań latem prowadzi do rozdrażnienia, zmęczenia i zaburzeń snu. Stałe wahania temperatury zwiększają obciążenie fizjologiczne organizmu. Komfort termiczny wspiera poczucie bezpieczeństwa i stabilności w przestrzeni domowej. Źle zaprojektowany mikroklimat zmusza mieszkańców do ciągłej adaptacji i podnosi poziom stresu. Dobrze kontrolowany mikroklimat jest cichym, ale kluczowym fundamentem długofalowego dobrostanu w mieszkaniu.

### Na co powinniśmy uważać

- ! Mieszkanie jednostronne bez możliwości przewietrzania z jednoczesną ekspozycją południowo-wschodnią może być koszmarnie gorące latem
- ! Choć jakość powietrza w naszych miastach jest coraz lepsza, nadal są miejsca gdzie oddychamy smogiem, który może grozić nam poważnymi chorobami

## NATURA

### Codziennie ścieżki otoczone zielenią.

Idealne otoczenie mieszkania pod względem ekspozycji na naturę to takie, które daje codzienny, łatwy i realny kontakt z zielenią. Chodzi o to, by natura była obecna zarówno w samym mieszkaniu i tuż przy nim, jak i na trasach, którymi codziennie się poruszamy. W praktyce duże znaczenie ma balkon, loggia albo taras, które mają widok na zieleń lub przynajmniej pozwalają stworzyć własny mini ogród z roślinami, donicami i miejscem do krótkiego odpoczynku. Równie ważne jest to, co dzieje się poza mieszkaniem: dobrze, gdy droga do sklepu, szkoły, pracy czy na spacer prowadzi przez przyjazne, zielone otoczenie, a nie wyłącznie przez beton i parkingi. Najlepsze warunki daje takie miejsce, w którym w najbliższym sąsiedztwie są też tereny rekreacyjne związane z naturą – park, skwer, las, zbiornik wodny, ścieżki spacerowe lub rowerowe.

### Co dokładnie badamy

- ✿ **Przestrzeń zewnętrzna** – balkony, loggie, tarasy – jaka jest ich geometria, ekspozycja, czy mają potencjał zapewnienia nam odrobiny rekreacji
- ✿ **Tereny zielone** – lokalizacja parków, skwerów, zbiorników wodnych w najbliższej okolicy

### Wpływ na nasz dobrostan

Zieleń jest jednym z najsilniejszych, naturalnych regulatorów dobrostanu psychicznego człowieka. Ekspozycja okien na zieleń obniża poziom stresu i sprzyja szybszej regeneracji układu nerwowego. Widok roślin i drzew zmniejsza obciążenie poznawcze i poprawia zdolność koncentracji. Nawet krótkotrwały kontakt wzrokowy z zielenią działa kojąco i stabilizuje emocje. Rośliny we wnętrzu poprawiają mikroklimat i zwiększają subiektywne poczucie komfortu. Zieleń w mieszkaniu wzmacnia poczucie życia i „oddychania” przestrzeni. Bliski dostęp do terenów zielonych sprzyja codziennej aktywności fizycznej i regeneracji. Kontakt z naturą wspiera równowagę emocjonalną i obniża ryzyko przewlekłego stresu. Brak zieleni w otoczeniu może prowadzić do przeciążenia sensorycznego i poczucia izolacji. W efekcie zieleni – zarówno widziana, jak i doświadczana – jest kluczowym elementem zdrowego środowiska mieszkalnego.

### Na co powinniśmy uważać

- ! Balkony zlokalizowane od północy, na których nie będziemy chcieli przebywać
- ! Ciasne, wąskie loggie, na których nie będziemy w stanie postawić krzesła i małego stolika na poranną kawę
- ! Mieszkania otoczone betonową dżunglą, która będzie nieustannie podnosiła wskaźniki naszego stresu

## AKUSTYKA

### Cisza, która pozwala nam na regenerację.

Czujemy się dobrze w mieszkaniu, które zapewnia nam spokój, prywatność i ochronę przed uciążliwym hałasem zarówno z samego budynku, jak i z otoczenia. Chodzi o to, by codzienne życie, odpoczynek i sen nie były stale zakłócanie przez dźwięki, na które mieszkaniowiec nie ma wpływu. Mieszkanie powinno być dobrze odseparowane od źródeł hałasu wewnętrznego, takich jak klatka schodowa, winda, korytarz, zjazd do garażu czy pomieszczenia techniczne. Równie ważna jest ochrona przed hałasem zewnętrznym – od ulic, tramwajów, torów kolejowych czy lotniska – poprzez odpowiednią lokalizację, układ mieszkania oraz rozwiązania ograniczające przenikanie dźwięku do wnętrza.

### Co dokładnie badamy

- ✱ **Hałas w najbliższym otoczeniu** – sprawdzamy lokalizację mieszkania względem klatki schodowej, windy, zjazdu do garażu itp.
- ✱ **Hałas w środowisku** – analizujemy potencjalne narażenie mieszkania na hałas z najbliższych dróg, torów kolejowych, czy lotniska w okolicy

### Wpływ na nasz dobrostan

Akustyka mieszkania ma bezpośredni wpływ na poziom stresu i zdolność organizmu do regeneracji. Stały lub nieprzewidywalny hałas aktywuje układ nerwowy i utrudnia wyciszenie. Sąsiedztwo klatki schodowej i windy zwiększa ryzyko zakłóceń snu oraz poczucia braku prywatności. Hałas pochodzący ze zjazdów do garażu bywa szczególnie uciążliwy ze względu na niskie częstotliwości. Długotrwałe narażenie na dźwięki tła obniża koncentrację i zwiększa drażliwość. Zaburzenia akustyczne wpływają na jakość odpoczynku nawet wtedy, gdy hałas jest „ledwo słyszalny”. Dobra akustyka wspiera poczucie bezpieczeństwa i kontroli nad przestrzenią. Cisza w strefach prywatnych sprzyja głębokiemu snu i regeneracji psychicznej. Mieszkania narażone na hałas zewnętrzny szybciej prowadzą do zmęczenia i napięcia emocjonalnego. W efekcie akustyka jest jednym z kluczowych, choć często niedocenianych, czynników dobrostanu w mieszkaniu.

### Na co powinniśmy uważać

- ! Sypialnie sąsiadująca przez ścianę z wejściem do budynku, windą lub klatką schodową
- ! Lokalizację budynku w strefie podejścia do lądowania samolotów

## SĄSIEDZTWO

### Ludzie wokół nas, którzy nie są nam obcy.

Sąsiedztwo wspierające dobrostan to takie, które pozwala wygodnie żyć na co dzień i jednocześnie nie izoluje nas od innych ludzi. Chodzi o otoczenie, w którym podstawowe potrzeby można załatwić blisko domu, bez codziennego uzależnienia od długich dojazdów i nadmiernego stresu. Ważny jest dobry dostęp do usług w najbliższej okolicy, sklepów, szkoły, przedszkola, aptek, punktów opieki zdrowotnej, komunikacji publicznej czy miejsc codziennych aktywności. Jeśli w drodze do tych miejsc nie jesteśmy zmuszeni zamknąć się w samochodzie, mamy większą szansę na poznanie naszych sąsiadów i tworzenie lokalnej wspólnoty. W tym aspekcie istotne też są przestrzenie, które sprzyjają naturalnym kontaktom sąsiedzkim, takie jak przyjazne dziedzińce, skwery, place zabaw, ławki, lokalne kawiarnie czy bezpieczne ciągi piesze, gdzie ludzie mogą się spotykać i budować relacje. Dobrze zaprojektowane sąsiedztwo to takie, które daje bliskość codziennych funkcji i warunki do tworzenia więzi sąsiedzkich.

### Co dokładnie badamy

- ✿ **Obiekty użyteczności publicznej** – analizujemy najbliższą okolicę sprawdzając lokalizację m.in. szkół, przedszkoli, placówek opieki zdrowotnej, sklepów, miejsc rozrywki, czy rekreacji
- ✿ **Uciążliwości** – sprawdzamy czy w okolicy nie ma urządzeń technicznych generujących hałas, obiektów przemysłowych, potencjalnych źródeł zanieczyszczeń
- ✿ **Zasięg pieszy** – określamy jakie przestrzenie są dostępne w zasięgu od pięcio- do dwudziestominutowego spaceru
- ✿ **Zasięg dojazdu** – sprawdzamy jak układ okolicznych dróg wpływa na realny czas dojazdu w rejonie mieszkania

### Wpływ na nasz dobrostan

Sąsiedztwo mieszkania w istotny sposób kształtuje codzienny poziom stresu i poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Dobry dostęp do usług publicznych zmniejsza obciążenie czasowe i logistyczne dnia codziennego. Możliwość załatwiania podstawowych spraw pieszo sprzyja aktywności fizycznej i lepszej kondycji psychicznej. Czytelna struktura okolicy zwiększa poczucie orientacji i kontroli nad otoczeniem. Niski poziom przestępczości bezpośrednio wpływa na spokój i komfort emocjonalny. Dostęp do komunikacji publicznej redukuje zależność od samochodu i związany z nią stres. Dobrze zaprojektowane sąsiedztwo sprzyja spontanicznym kontaktom społecznym. Izolacja przestrzenna i brak usług w pobliżu mogą prowadzić do poczucia wykluczenia. Jakość otoczenia wpływa na to, jak często mieszkańcy wychodzą z domu i korzystają z przestrzeni publicznej. W efekcie dobre sąsiedztwo wspiera zdrowie psychiczne, relacje społeczne i ogólną jakość życia.

### Na co powinniśmy uważać

- ! Brak najpotrzebniejszych usług w najbliższej okolicy, co zmusi nas do ciągłego używania samochodu
- ! Ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej
- ! Brak podstawowego bezpieczeństwa, wysoka przestępczość w okolicy

**Zdrowego mieszkania życzy zespół**

