## **15 minut na papierze vs 15 minut w praktyce. Jak sprawdzić, czy lokalizacja mieszkania naprawdę oszczędza czas?**

Jeszcze dekadę temu koncepcja „miasta 15 minut” uchodziła za urbanistyczną ciekawostkę. Dziś coraz częściej pojawia się w strategiach rozwoju miast, ofertach mieszkaniowych i oczekiwaniach samych mieszkańców. Powód jest prosty: polskie miasta coraz wyraźniej zmagają się z przeciążeniem komunikacyjnym, a codzienne dojazdy znacząco obniżają jakość życia.

Jak wynika z analiz ruchu drogowego, czas stał się realnym kosztem mieszkania w mieście – często wyższym niż same opłaty eksploatacyjne.

### **Korki jako punkt wyjścia do zmiany myślenia o mieście**

Zgodnie z danymi TomTom Traffic Index 2025, opartymi na analizie setek milionów przejazdów, w większości dużych polskich miast czasy przejazdów w godzinach szczytu systematycznie się wydłużają. W części miast pokonanie zaledwie 10 kilometrów zajmuje blisko pół godziny.

Uzupełniają to dane z INRIX Global Traffic Scorecard 2024, według których kierowcy w największych polskich aglomeracjach tracą rocznie od kilkudziesięciu do około 70 godzin w korkach. W skali roku oznacza to nawet kilkanaście dni roboczych spędzonych w samochodzie.

Jeszcze wyraźniej problem widać w ujęciu lokalnym. Jak wskazuje analiza opublikowana przez Rankomat na podstawie danych za 2024 rok, w Łodzi kierowcy spędzili w korkach średnio około 110 godzin rocznie w godzinach szczytu, co odpowiada ponad czterem pełnym dobom straconego czasu.

To właśnie w tym kontekście idea miasta 15 minut przestała być modnym hasłem, a zaczęła być odpowiedzią na realne przeciążenie miejskiej codzienności.

– Największą wartością dobrej lokalizacji nie jest dziś sam adres, ale czas, który oddaje mieszkańcom każdego dnia. Ważniejsza staje się dostępność komunikacji miejskiej, zwłaszcza szynowej usług czy handlu niż prestiż dzielnicy. – zauważa Zuzanna Należyta, Dyrektor ds. Handlowych Eco-Classic.

### **Miasto 15 minut – idea, która miała skrócić codzienne dystanse**

Koncepcja spopularyzowana przez prof. Carlosa Moreno z paryskiej Sorbony zakłada, że mieszkaniec powinien mieć dostęp do pracy, edukacji, handlu, usług, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji w zasięgu kwadransa – pieszo lub rowerem. Urbanistycznie oznacza to odejście od monofunkcyjnych „sypialni miast” na rzecz lokalnych centrów codziennego życia.

Jak podkreślają urbaniści, 15 minut nie jest wyłącznie jednostką czasu, lecz symboliczną granicą komfortu – po jej przekroczeniu codzienne dojazdy zaczynają generować zmęczenie, stres i poczucie utraty kontroli nad własnym planem dnia.

### **Dane potwierdzają potrzebę bliskości**

Z raportu ThinkCo i Otodom wynika, że największy wpływ na poczucie szczęścia mieszkańców miast mają:

* dostępność sklepów i usług (29% wskazań),
* sprawna komunikacja miejska i dojazd (23,9%).

Jednocześnie, jak pokazuje analiza „Trends in commuting time of European workers” opublikowana w *ScienceDirect*, niemal 20% europejskich pracowników spędza ponad 70 minut dziennie w drodze do pracy. To wyraźny sygnał, że problem nadmiernych dojazdów nie jest marginalny i dotyczy szerokiej grupy mieszkańców miast.

### **15 minut jako codzienny ekosystem, a nie jedyny dojazd do pracy**

W kontekście rosnących korków i wydłużających się dojazdów coraz częściej podkreśla się, że idea miasta 15 minut nie oznacza całkowitej rezygnacji z dalszych podróży, na przykład do pracy. Jej istotą jest skrócenie i uproszczenie codziennej logistyki – tej, która powtarza się każdego dnia i generuje największe zmęczenie.

Eksperci rynku mieszkaniowego zwracają uwagę, że nowe osiedla i dzielnice coraz częściej projektowane są tak, aby najważniejsze funkcje dnia codziennego znajdowały się blisko siebie: sklepy, usługi, edukacja, rekreacja, gastronomia i transport publiczny. Dzięki temu nawet osoby pracujące w innych częściach miasta mogą znaczną część codziennych spraw załatwić lokalnie, bez konieczności korzystania z samochodu.

– Miasto 15 minut nie polega na tym, że wszyscy pracują tuż obok domu. Chodzi o to, by większość codziennych potrzeb – zakupy, szkoła, usługi czy rekreacja – można było zrealizować szybko, lokalnie i bez skomplikowanej logistyki – podkreśla Zuzanna Należyta.

### **Jak rozumieć 15 minut w praktyce**

Specjaliści podkreślają, że warto patrzeć na lokalizację szerzej niż przez pryzmat jednego dojazdu. Kluczowe jest sprawdzenie:

* czy w najbliższym otoczeniu dostępne są podstawowe usługi i handel,
* jak wygląda dostęp do transportu publicznego i jego częstotliwość,
* czy codzienne trasy – do sklepu, szkoły, parku czy na spacer – można pokonać pieszo lub rowerem,
* które elementy infrastruktury funkcjonują już dziś, a które są dopiero planowane.

– Dobrze zaprojektowana lokalizacja porządkuje dzień. Ogranicza liczbę obowiązkowych przejazdów i pozwala odzyskać czas, który wcześniej znikał w codziennej logistyce miasta – dodaje Zuzanna Należyta.

W tym ujęciu miasto 15 minut staje się praktycznym modelem organizacji codzienności, a nie sztywną obietnicą mierzoną wyłącznie czasem dojazdu do pracy.

### **Czas jako nowa waluta miasta**

Rosnące zatłoczenie, potwierdzone przez raporty TomTom i INRIX, pokazuje jednoznacznie, że w nadchodzących latach znaczenie lokalizacji będzie tylko rosło. W tym kontekście miasto 15 minut nie jest chwilową modą, lecz próbą odpowiedzi na fundamentalne pytanie współczesnych metropolii: jak skrócić codzienne dystanse bez dalszego rozlewania się miast.

Dla mieszkańców oznacza to coś więcej niż wygodny adres. Oznacza odzyskany czas – zasób, który w realiach miejskich staje się coraz cenniejszy.

Od kilku nastu lat obserwujemy w Polsce tendencję do tzw. rozlewania miast. Jest to spowodowane atrakcyjniejszą ceną mieszkań czy domów na obrzeżach lub przy granicy miast. Jednak na oszczędność jest pozorna. Mieszkanie kupuje się na lata i warto oszacować koszt dojazdów w ciągu kilku czy kilkunastu lat a przede wszystkim wziąć pod uwagę stratę czasu który jest w naszym życiu bezcenny.

**Źródła:**TomTom Traffic Index 2025  
INRIX Global Traffic Scorecard 2024  
Rankomat.pl – najbardziej zakorkowane miasta w Polsce (dane za 2024 r.)  
ThinkCo & Otodom – raport o jakości życia w miastach  
Trends in commuting time of European workers, ScienceDirect