

## Rozdział II

# Praktyka kształtowania przestrzeni miejskich

## 1. Budowanie atrakcyjności publicznych przestrzeni miejskich na przykładzie małych miast woj. śląskiego

### Wprowadzenie

Przestrzenie publiczne polskich miast w ciągu ostatnich kilkunastu lat przeszły znaczną przemianę. Mimo to zdarza się, że spacer po wybranym rynku lub placu miejskim, jest tak alienującym doświadczeniem, że zastanawiamy się, czy przypadkiem ludzie nie zostali ewakuowani z tego miejsca na wypadek jakiegoś kataklizmu, tylko nam zapomniano o tym powiedzieć.

Z czego to wynika, że przecież niejednokrotnie świeżo „zrewitalizowane”, odnowione przestrzenie publiczne nie przyciągają ludzi? W jaki sposób należy budować atrakcyjność tych przestrzeni, aby pozytywnie wpływały na jakość życia mieszkańców?

W toku poszukiwania odpowiedzi na powyższe pytania ograniczono zakres badań do zbioru małych miast, zakładając że są to jednostki osadnicze posiadające prawa miejskie i liczące do 20 000 mieszkańców. Dodatkowo, jako studium przypadków, część analiz przeprowadzono dla małych miast woj. śląskiego.

Dla celów badawczych przyjęto definicję *przestrzeni publicznej* za Lorensem, który określa ją jako *fragment przestrzeni miejskiej, który – poprzez sposób swojego urządzenia oraz lokalizację w strukturze urbanistycznej – jest przeznaczony na potrzeby realizacji bezpośrednich kontaktów pomiędzy uczestnikami życia społecznego oraz inne potrzeby społeczne korzystających z niego zbiorowości, pozostając jednocześnie fizycznie dostępny dla wszystkich zainteresowanych osób* [Lorens 2010: 10].

W trakcie badań zastosowano wiele metod, technik i narzędzi badawczych, m.in. [Mazur-Belzyt 2018: 18-19]:

- metodę historyczno-interpretacyjną – techniki kwerendy danych współczesnych i archiwalnych, analiz porównawczych, pomiarów, szkiców i inwentaryzacji fotograficznej wykorzystano np. do analizy zmian, jakie zachodziły w głównych przestrzeniach publicznych małych miast zarówno na przestrzeni wieków, jak i do porównania zagospodarowania przestrzeni rynków analizowanych miast przed rozpoczęciem procesu rewitalizacji oraz po jego zakończeniu;
- metody badań ilościowych i statystycznych – użyto ich na różnych etapach badań, m.in. do analiz porównawczych natężenia usług w omawianych przestrzeniach oraz stopnia ożywienia tych przestrzeni;
- metodę badań jakościowych, takich jak wizje lokalne, obserwacje nieuczestniczące itp. do analizy sposobów użytkowania przestrzeni publicznych;
- metodę studium przypadków, która odegrała istotną rolę przy omawianiu efektów rewitalizacji rynków małych miast na wybranych przykładach;
- metodę logicznej argumentacji, która posłużyła do opisu wybranych zagadnień i ich interpretacji.

Szczegóły przeprowadzonych badań, zbudowane na ich podstawie bazy danych, a także pełniejsze odpowiedzi na postawione pytania zostały szerzej opisane w monografii *Małe miasta w dobie równoważenia rozwoju* [Mazur-Belzyt 2018].

## 1.1. Uwarunkowania historyczne

Współczesne woj. śląskie jest regionem mocno zróżnicowanym. Złożyło się na to kilka czynników. Do podstawowych należy zaliczyć uwarunkowania naturalne – w obecnych granicach województwo obejmuje geograficzne obszary stykowe: Śląsk, Małopolskę i część Wielkopolski. Na specyfikę układu osadniczego miały także wpływ czynniki historyczne, takie jak przebieg historycznych szlaków handlowych, czy też kolejne rozbiory Polski, które utrwaliły zróżnicowanie i brak integracji w skali regionu, jak i całego kraju. Kolejny czynnik ma podłoże społeczno-gospodarcze. Składa się na to silne uprzemysłowienie w XIX i drugiej połowie XX w., następnie upadek najważniejszych dla tutejszych miast gałęzi przemysłu (głównie górnictwa i hutnictwa), a także migracje, suburbanizacja i jej odmiana – „suburbanizacja przesunięta”, czyli migracja na obszary oddalone nawet do 60 km [Spórna 2012: 151]. Ostatnią kategorię czynników, które zróżnicowały sieć osadniczą woj. śląskiego, stanowią czynniki polityczno-administracyjne, a więc zmiany podziału administracyjnego w latach 1946, 1950, 1957, 1975 i 1999 oraz transformacja ustrojowa [Mazur-Belzyt 2018: 199].

W ramach syntezy przebiegu procesów urbanizacyjnych można wyróżnić kilka najważniejszych etapów [Spórna 2012: 143-151; Mazur-Belzyt 2018: 161-167, 199-

207]. Pierwszy z nich obejmuje okres do 1500 r., kiedy to kształtująca się sieć osadnicza była równomierna, lecz miasta zwykle nie przekraczały liczby 1 tys. mieszkańców. Ich ranga wynikała z położenia oraz z funkcji. Znajdowało to odzwierciedlenie w funkcjach rynków i głównych placów miejskich, które zakodowane w planach lokacyjnych, modyfikowane były w czasie (zależność pomiędzy rokiem nadania praw miejskich a występowaniem rynku w strukturze miasta obrazuje tab. 1). W tym okresie rynek stanowił najważniejszą przestrzeń publiczną, skupiając funkcje handlowe, usługowe, religijne, związane z wymiarem sprawiedliwości, zaopatrzeniem w wodę i najważniejsze – funkcje reprezentacyjne. Przy czym należy podkreślić, że reprezentacyjnego charakteru nadawały mu wydarzenia, które się tam cyklicznie odbywały (procesje, jarmarki itp.), a nie wysoka estetyka miejsca. Typowy schemat średniowiecznego układu urbanistycznego składał się z dziewięciu identycznych kwadratów, z rynkiem w centralnym polu. Stosunek powierzchni rynku do całkowitej powierzchni planu wynosił wówczas 1:9. Występowały także odmiany takiego układu, konstruowane na planie dziewięciu prostokątów, ze środkowym prostokątem rynku większym od pozostałych [Krasnowolski 2011: 165-167]. Średniowieczne rynki były w zasadzie placami pozbawionymi elementów zagospodarowania (poza studnią lub figurą świętego) i zieleni. Jediną wysoką zieleń w centrum miasta stanowiły zwykle drzewa wokół kościoła. To właśnie kościół był często dominantą typowego, średniowiecznego, małomiasteczkowego założenia urbanistycznego. Kościół sytuowano najczęściej w głębi jednego z narożników rynku (np. Koniecpol, Toszek, Żarki), jako obiekt oddzielony od rynku ulicą lub znajdujący się poza jego obrębem, lecz w zasięgu jednego kwartału od niego [Mazur-Belzyt 2016: 81].

Kolejnym etapem w syntezie przebiegu procesów urbanizacyjnych jest okres od XVI do XVIII w. W tym czasie, w wyniku intensywnego rozwoju przemysłu, stopniowo następował rozwój ilościowy i wielkościowy miast. Największe ośrodki miejskie istniały w południowej części obszaru, lecz także w jego centralnej części zaczęły się kształtować miasta do 2 tys. mieszkańców, takie jak: Bytom, Gliwice, Mikołów, Pyskowice i Tarnowskie Góry. W wielu miastach zabudowa wokół rynku zmieniała swój styl. Początkowo drewniana z kamiennymi lub ceglanyimi podpiwniczeniami, z dachem krytym gontem albo słomą, niszczona była przez kolejne pożary, przemarsze wojsk, grabieże itp.

Od połowy XIX do połowy XX w. panował okres dalszego rozwoju przemysłu, rozbudowy kolei, przemieszczania się biegunów rozwoju (m.in. z Raciborza do Rybnika) oraz utrwalania się monocentrycznej aglomeracji Częstochowy i Bielska-Białej. W tym czasie zaczął się kształtować zespół miejski Zawiercia, Myszkowa, Ogrodzienca i Pilicy. Duże zmiany w historii małych miast nastąpiły po powstaniu styczniowym. W 1870 r. na mocy ukazu cara Aleksandra II wiele miejscowości pozbawiono praw miejskich w ramach represji za wspieranie powstania. Prawa miejskie straciły wówczas m.in.: Kłobuck, Koziegłowy, Krzepice, Pilica, Siewierz i Żarki. W efekcie miasta

te stopniowo ubożały, ich rola w sieci osadniczej ulegała marginalizacji, a wizerunek podupadał. Na omawianym etapie przebiegu procesów urbanizacyjnych również przestrzenie publiczne przechodziły duże zmiany. Szczególnie w okresie międzywojennym, kiedy zaczęto usuwać z rynków targowiska, w ich miejsce wprowadzając szpalery drzew wzdłuż pierzei (np. w Kłobucku, Koniecpolu i Krzepicach), a także zielen wokół pomników i figur sakralnych. Rynki powoli przestawały być pustymi placami [Mazur-Belzyt 2016: 81]. Bardzo istotne zmiany w przestrzeni miast spowodowała II wojna światowa. W wyniku działań wojennych w różnym stopniu ucierpiała tkanka miast. Najmocniej w grupie małych miast woj. śląskiego zostały zniszczone: Kłobuck (praktycznie całkowicie zniszczony), a także Koniecpol, Szczekociny i Żarki.

Lata 1945-1989 to czas nowych koncepcji planistycznych dla tego regionu i częstych zmian, takich jak: koncepcje deglomeracji GOP-u, miast satelitarnych, powrót do rozwoju przemysłu, intensywna urbanizacja, duże dysproporcje w rozwoju sieci osadniczej, kryzys gospodarczy i stopniowy proces depopulacji. Istotny wpływ na sieć osadniczą w tym okresie miały liczne reformy prawno-administracyjne, związane ze zmianami podziału administracyjnego o różnym stopniu rozdrobnienia, jak również częste przypadki łączenia miast i utraty lub odzyskania praw miejskich (tab. 1). Duże zmiany następowały w tym okresie także w obrębie przestrzeni publicznych. Powojenna odbudowa, a także zmiana podejścia do historycznych założeń urbanistycznych w okresie PRL-u spowodowały degradację przestrzeni rynków, m.in. przez: wypełnianie wnętrza rynkowych dużą ilością przypadkowej zieleni, zmianę układów kompozycyjnych, lokalizowanie przystanków autobusowych na płycie rynku, budowę kolejnych pomników, stosowanie elementów małej architektury o niskiej wartości estetycznej i użytkowej, a także uzupełnianie pierzei obiektami odbiegającymi charakterem i skalą od sąsiedniej zabudowy (np. Kłobuck, Kozięłowy, Koniecpol). W tym okresie narastał też problem komunikacji kołowej w obrębie rynku – niejednokrotnie uciążliwie dezintegrującej przestrzeń, a także problem zajmowania coraz większych powierzchni rosnącą liczbą miejsc parkingowych.

Ostatni etap syntezy przebiegu procesów urbanizacyjnych obejmuje okres po 1990 r. Czas ten przyniósł konieczność restrukturyzacji tradycyjnych gałęzi przemysłu, wysokie bezrobocie, procesy depopulacji, suburbanizacji i kurczenia się miast. W obrębie zagadnienia przestrzeni publicznych można zaobserwować zmianę podejścia do estetyki rynku. Podejmowane są działania rewitalizacyjne, zmierzające do uzyskania reprezentacyjnego charakteru, poprawy kompozycji, dostępności, bezpieczeństwa, redukcji nadmiernej ilości zieleni, stosowania zróżnicowanych, dobrej jakości materiałów oraz nawiązywania do historii i tradycji miejsca [Mazur-Belzyt 2018: 164].

Tabela 1. Zależność praw miejskich i występowania rynku w strukturze małych miast woj. śląskiego

Lp.	Miasto	Prawa miejskie	I degrad.	I restyt.	II degrad.	II restyt.	III degrad.	III restyt.	Rynek
1.	Bieruń	1387	1742	1865	1975	1991			+
2.	Blachownia	1967							-
3.	Imielin	1967	1975	1994					-
4.	Kalety	1951							-
5.	Kłobuck	1339	1870	1919					+
6.	Konieczpol	1403	1870	1927					+
7.	Koziegłowy	1402	1870	1950					+
8.	Krzanowice	1265	1742	2001					+
9.	Krzepice	1357	1870	1919					+
10.	Kuźnia Raciborska	1967							-
11.	Lędziny	1966	1975	1991					-
12.	Łazy	1967					1975	1995	-
13.	Miasteczko Śl.	1561	1742	1866	1945	1963			+-
14.	Ogrodzieniec	1409	1869	1973					-
15.	Orzesze	1962							-
16.	Pilica	1394	1869	1994					+
17.	Poręba	1973	1975	1982					-
18.	Pszów	1954	1975	1994					-
19.	Pyskowice	1300							+
20.	Radlin	1954	1975	1997					-
21.	Radzionków	1951	1975	1998					-
22.	Siewierz	1276	1870	1962					+
23.	Skoczów	1322							+
24.	Sławków	1286	1869	1958	1977	1984			+
25.	Sośnicowice	1526	1742	1853	1945	1996			+
26.	Strumień	1482							+
27.	Szczekociny	1443	1869	1923					+
28.	Szczyrk	1973							-
29.	Toszek	1302							+
30.	Ustroń	1956							+-
31.	Wilamowice	1818							+
32.	Wisła	1962							+-
33.	Wojkowice	1962	1977	1992					-
34.	Woźniki	1310	1742	1858					+
35.	Żarki	1382	1870	1949					+

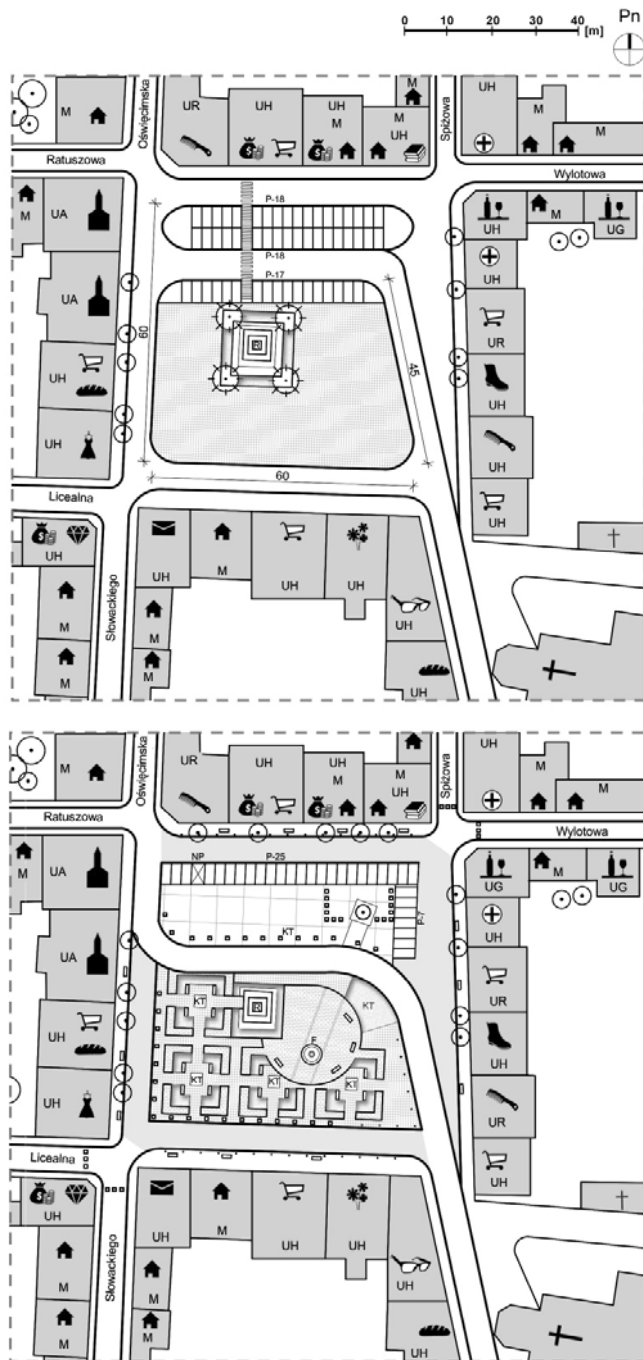
Źródło: opracowanie własne na podstawie [Spórna, 2012: 186-187; Mazur-Belzyt 2018: 199-205].

## 1.2. Rewitalizacja – synteza zmian przestrzennych

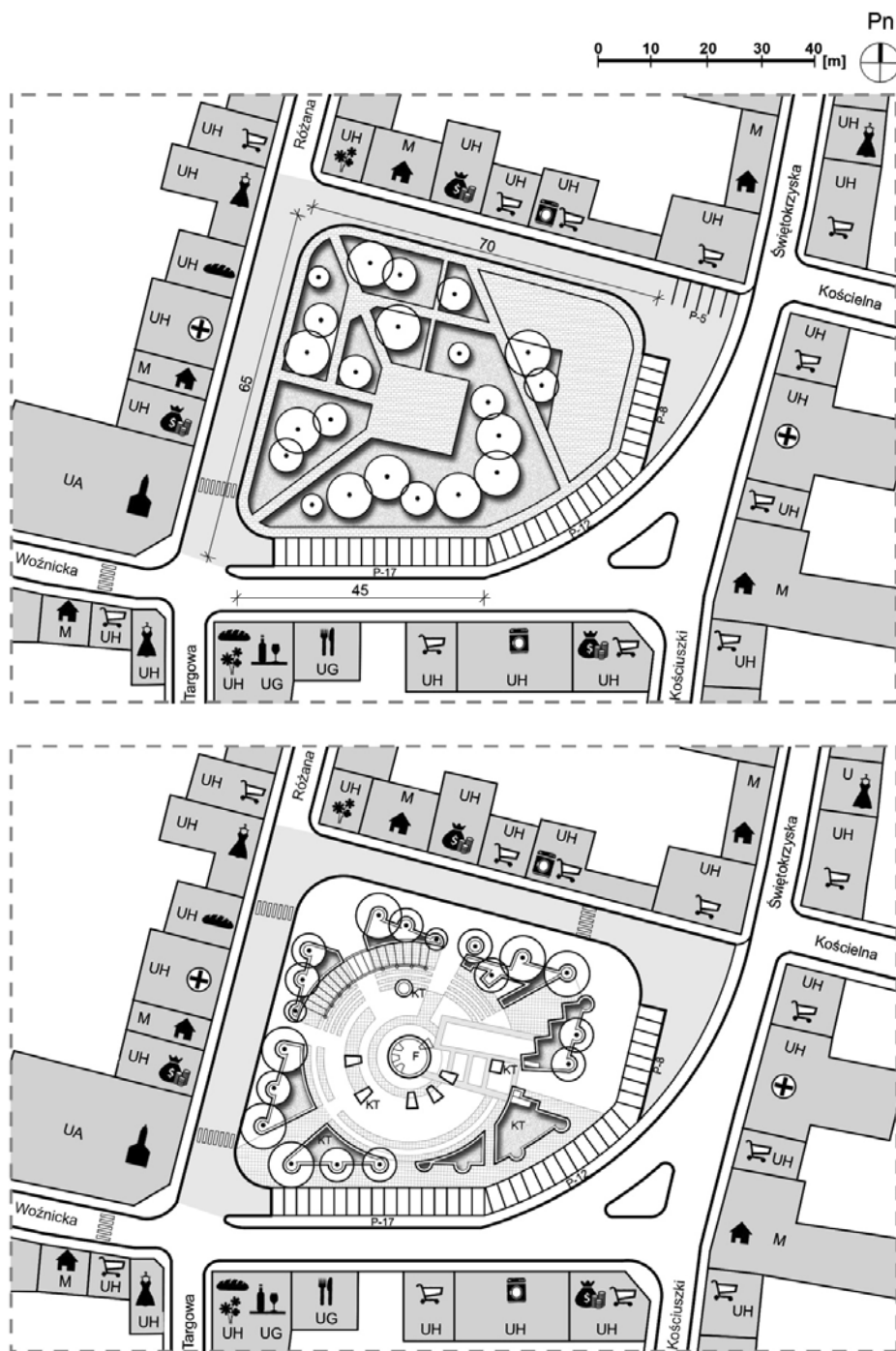
Przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczno-architektoniczna pośrednia, bezpośrednia oraz inwentaryzacja fotograficzna, pozwoliły na opracowanie porównawczych planów wybranych dziesięciu rynków małych miast woj. śląskiego przed rewitalizacją i po rewitalizacji (przykład: ryc. 2, 3). Analiza zmian w przestrzeni rynków wykazała, że podjęte działania to przede wszystkim [Mazur-Belzyt 2018: 168-182]:

- zmiana organizacji komunikacji kołowej i/lub ograniczenie ruchu kołowego,
- zmiana organizacji i liczby miejsc postojowych,
- zmiana organizacji komunikacji pieszej i wydzielenie stref funkcjonalnych,
- zmiana nawierzchni płyty rynku,
- odnowienie/wyeksponowanie/odtworzenie historycznych elementów zagospodarowania np. ratusza, murów jatek, pomnika, fontanny, pompy, studni itp.,
- uporządkowanie i ograniczenie zieleni,
- remont istniejącej infrastruktury technicznej (np. kanalizacji deszczowej),
- podkreślenie istniejących osi widokowych i osi kompozycji urbanistycznej,
- wprowadzenie elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, kwietniki, stojaki na rowery, oświetlenie, stoliki do gry w szachy, szachy terenowe, zegar słoneczny, fontanna itp.),
- organizacja miejsc tymczasowego handlu (małe stoiska targowe lub kiermaszowe),
- monitoring.

Z kolei analiza kosztów podjętych działań rewitalizacyjnych wykazała, że wydatkowane kwoty wahały się od ok. 540 000 do 7 120 000 zł. Największą sumę (trzykrotność średniej), pochłonęła rewitalizacja rynku w Kłobucku (o wymiarach 55×115 m), a najmniejszą – w Woźnikach (30×105 m). Pięć miast zrewitalizowało rynki za kwoty mieszczące się w przedziale 2-3 mln zł (Bieruń 60×60 m, Koniecpol 80×140 m, Koziegłowy 65×70 m, Krzepice 70×100 m, Pilica 80×100 m). Warto zauważyć, że nie wystąpił bezpośredni związek pomiędzy wielkością rynku a wielkością nakładów na jego modernizację [Mazur-Belzyt 2018: 170-171]. Podobnie zresztą, jak nie wystąpił związek pomiędzy rewitalizacją rynków a ich ożywieniem. Bowiem chociaż w teorii przedmiotem każdego programu rewitalizacji miały być kompleksowe działania w obszarze rynku, to w praktyce polityka miejska ograniczyła rewitalizację do dwóch wymiarów – czyli do modernizacji płyty rynku, nie obejmując pierzei rynkowych, kwartałów przyrynkowych, nie mówiąc już o aspektach społecznych i gospodarczych. Dlatego choć na pierwszy rzut oka wymienione powyżej działania wydają się poprawne, to nie nastąpił oczekiwany powrót mieszkańców do tych najważniejszych przestrzeni publicznych miasteczek i nie skupiło się w nich życie.



Rycina 2. Bieruń – rynek przed i po rewitalizacji  
 Źródło: opracowanie własne (ryc. 2-3).



Rycina 3. Koziegłowy – rynek przed i po rewitalizacji



### 1.3. Atrakcyjność przestrzeni publicznych

Przeprowadzone badania wykazały, że dla ożywienia i atrakcyjności przestrzeni publicznej jednymi z najważniejszych cech są stopień zróżnicowania i liczebność funkcji znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu tej przestrzeni. Funkcje te powinny być odrębnymi celami dla użytkowników przestrzeni publicznej. Źródłem danych w analizowanych obszarach była inwentaryzacja usług dostępnych w obrębie poszczególnych rynków. W celu lepszego zobrazowania charakteru tych usług zastosowano wskaźnik natężenia usług – liczony jako liczba usług ogółem przypadających na 100 m bieżących długości pierzei rynku [Mazur-Belzyt 2018: 186-189].

Najwięcej lokali usługowych na 100 m bieżących długości pierzei rynku mają trzy spośród analizowanych miast: Pilica, Żarki i Bieruń (10-11 usług/mb). Wskaźnik natężenia usług wynoszący ok. 8-9 mają miasta: Koziegłowy, Siewierz, Koniecpol i Kłobuck. Nieco mniej, bo ok. 6-7 wykazały Krzepice i Woźniki. Natomiast zdecydowanie najgorsza sytuacja panuje w Toszku – niecałe 4 usługi przypadają tam na 100 m bieżących pierzei. Uzyskane wyniki porównano z klasyfikacją atrakcyjności przestrzeni publicznych, jaką zaproponował Gehl [2009: 65]. Podzielił on przestrzenie publiczne na:

- atrakcyjne – jeśli otacza je od 15 do 20 lokali usługowych przypadających na 100 m bieżących pierzei,
- przyjemne – gdy występuje od 10 do 14 lokali na 100 m,
- „gdzieś pomiędzy” – od 6 do 9 lokali na 100 m bieżących pierzei,
- nudne – od 2 do 5 lokali,
- nieatrakcyjne – 1 lokal na 100 m pierzei lub jego brak.

Jak widać, według tej klasyfikacji żaden z omawianych rynków nie może być uznany za atrakcyjny dla użytkowników pod względem oferowanych usług. Rynki trzech miast: Pilicy, Żarek i Bierunia można zaliczyć do grupy przestrzeni publicznych użytkowo przyjemnych. Przy czym trzeba zaznaczyć, że ich wskaźniki plasują się bliżej dolnej granicy przedziału, jaki przyjął Gehl. Natomiast rynki w Koziegłowach, Siewierzu, Koniecpolu, Kłobucku, Krzepicach i Woźnikach znalazły się w grupie określonej jako „gdzieś pomiędzy” (nudnymi a przyjemnymi). Rynek w Toszku z wynikiem niecałych 4 punktów usługowych na 100 m bieżących pierzei rynku z pewnością należy zaklasyfikować jako „nudny”. Wyniki te potwierdziły obserwacje dokonane podczas wizyt terenowych.

### 1.4. Budowanie atrakcyjności przestrzeni publicznych – rekomendacje

Budowanie atrakcyjności przestrzeni publicznych wydaje się być zagadnieniem szczególnie istotnym w przypadku małych miast. W kontekście opisanych badań

można stwierdzić, że jednym z podstawowych celów budowania atrakcyjności jest ponowne ożywienie obszarów, które z różnych przyczyn utraciły swoje walory. Może to dotyczyć zarówno istniejącego rynku o historycznym rodowodzie, rozbudowy istniejącego systemu przestrzeni publicznych, jak i tworzenia od podstaw systemu przestrzeni publicznych z głównym placem miejskim tam, gdzie go dotąd brakowało [Golędzinowska 2010: 117]. Dzięki temu może następować stopniowa odnowa miasta i przystosowanie jego struktury do zmieniających się potrzeb społecznych. To z kolei bezpośrednio skutkuje poprawą jakości życia mieszkańców, zachowaniem wartościowej tkanki miejskiej, większą integracją społeczną i wzrostem poczucia tożsamości.

Dla szczegółowej diagnozy stanu istniejącego, przed rozpoczęciem programowania działań, wskazane jest określenie witalności przestrzeni publicznej. Można tego dokonać za pomocą mapowania behawioralnego (mapy aktywności, formularze obserwacji miejsca), w którym uwzględnione byłyby bardziej szczegółowe informacje na temat użytkowania przestrzeni, takie jak np.: płeć użytkowników, wiek, rodzaj aktywności, odnotowane o różnych porach dnia i w różne dni tygodnia. Badanie zachowań społecznych w przestrzeni należałoby również poszerzyć o tzw. śledzenie ruchu. Za pomocą tej techniki obserwacji można określić intensywność wykorzystania elementów przestrzeni (ścieżek, przejść, punktów docelowych, siedzisk), a także główne kierunki cyrkulacji użytkowników we wnętrzu urbanistycznym [Mazur-Belzyt 2016: 90].

Jak wykazano w opracowaniu, budowanie atrakcyjności przestrzeni publicznych ma ścisły związek z usługami występującymi w ich obrębie. Stąd zalecane jest uzupełnienie wachlarza usług. Udowodniony wpływ na popularność przestrzeni publicznej mają punkty gastronomiczne, ponieważ *jedzenie przyciąga ludzi, którzy przyciągają jeszcze więcej ludzi* [Whyte 1980: 52]. Podobnie usługi kultury mają znaczenie dla budowania atrakcyjności przestrzeni. Galerie, kawiarnie artystyczne, antykwiariaty, sklepy z rękodziełem, tak charakterystyczne dla rynków dużych miast, podnoszą rangę przestrzeni. W tym kontekście duże znaczenie ma polityka samorządu lokalnego, który przez wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności, egzekwowanie prawa, preferowanie określonych funkcji przy dzierżawie lokali gminnych, może mieć istotny wpływ na to, jakiego typu usługi będą występowały w parterach wokół rynku, a także w kwartałach przyległych.

Podmiotem, dla którego chcemy budować atrakcyjność przestrzeni publicznych jest zawsze lokalna społeczność. Dlatego też zasadniczym błędem jest pomijanie społeczeństwa podczas wszelkich etapów procesu programowania, a następnie wdrażania zmian. Lokalny dialog jest potrzebny, aby uzyskany efekt korespondował z potrzebami i oczekiwaniami lokalnej społeczności (mieszkańców, właścicieli nieruchomości i najemców, przedsiębiorców, organizacji pozarządowych itp.), a także, aby ją w tym procesie uaktywnić. Taką postawę interesariuszy w danej przestrzeni publicznej moż-

na uzyskać przez właściwy dobór metod i narzędzi partycypacji, ale często też dzięki obecności moderatora/mediatora, który jako osoba neutralna może pomóc w osiągnięciu porozumienia w konsultowanej sprawie [Mazur-Belzyt 2018: 226-227]. Nie bez znaczenia jest także współpraca terytorialna umożliwiająca wymianę dobrych praktyk w zarządzaniu miastami, a w szczególności dzielenie się informacjami na temat działań o charakterze miękkim.

## Podsumowanie

Poważnym problemem miast, szczególnie małych, jest systematyczny spadek liczby ludności – wykształconej, w wieku produkcyjnym, kreatywnej i opiniotwórczej. Powstrzymanie odpływu ludności jest związane z poprawieniem szeroko rozumianej jakości życia, w tym: warunków zamieszkania, możliwości pracy, dostępności i jakości usług oraz jakości przestrzeni publicznych.

Atrakcyjna przestrzeń publiczna stanowi trzon i wizytówkę miasta, jest wyrazem jego jakości oraz tożsamości. Jest otwarta, dostępna, zapewnia użytkownikom poczucie komfortu, bezpieczeństwa i wspólnoty. Zachęca do interakcji różne grupy społeczne oraz zapewnia działania lub wydarzenia, które przyciągają i angażują ludzi. Stanowi przeciwwagę dla przestrzeni półpublicznych, prywatnych i półprywatnych.

Budowanie atrakcyjności przestrzeni publicznej wymaga ustalenia hierarchii i zakresu zmian, szerokiego zaangażowania społecznego oraz zintegrowanego podejścia do przekształceń.

## 2. Atrakcyjność przestrzeni miejskiej współczesnych zespołów mieszkaniowych

### Wstęp

Poszukiwanie optymalnego środowiska zamieszkania człowieka jest częścią historii rozwoju miast. Pod wpływem czynników ekonomicznych, politycznych, społecznych czy estetycznych zmieniały się sposoby podejścia do kształtowania przestrzeni miejskiej. Modelowe idee przestrzeni mieszkaniowej stały się odpowiedzią na procesy uprzemysłowienia, urbanizacji, koncentracji i szybkiego rozwoju miast oraz

związanych z nimi potrzeb równoważenia czynników środowiskowych, przestrzennych i gospodarczych, definiujących jakość życia człowieka. Tworzono wizje coraz to doskonalszych miejsc zamieszkania o wyższych walorach technicznych, użytkowych i estetycznych, o idealnej strukturze i kompozycji. Wiele z nich wpłynęło na sposób kształtowania, funkcję, formę i program zrealizowanych zespołów mieszkaniowych, ale żadna z dotychczasowych teorii, koncepcji czy realizacji wzorcowych osiedli mieszkaniowych nie stała się uniwersalnym modelem miejskiej przestrzeni rezydencjalnej. Obecnie nadal poszukuje się idealnych, modelowych zespołów mieszkaniowych. Twórcy tych miejsc stawiają sobie za cel zrewolucjonizowanie idei mieszkania w mieście. Wielowymiarowe podejście do planowania i projektowania przestrzeni miejskiej, adekwatne do zmieniających się potrzeb człowieka i stanu środowiska, a także zaawansowania technologicznego, rodzi jednak wiele pytań. Czy dzisiaj możemy mówić o odmiennym podejściu do kształtowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej? Jak sprawić, aby współczesne nam zespoły mieszkaniowe były przyjazne mieszkańcom? Co decyduje o atrakcyjności rezydencjalnej, modelowej przestrzeni miejskiej? Celem opracowania jest poszukiwanie odpowiedzi na tak postawione pytania w odniesieniu do wybranych, modelowych inicjatyw mieszkaniowych podejmowanych w ostatnich kilkudziesięciu latach w Polsce i w Europie.

## 2.1. Poszukiwanie modelowych rozwiązań zespołów mieszkaniowych

Proces poszukiwania modelowych rozwiązań zespołów mieszkaniowych można ująć w dwóch płaszczyznach. Obok nurtu ideowego opartego na wizji, którą można wcielić w życie, druga płaszczyzna ma charakter deklaratywny, ogólny, rozpatrywany przez pryzmat dokumentów, deklaracji czy kart wskazujących kierunki rozwoju środowiska zamieszkania człowieka. Bardzo często między tymi płaszczyznami nie zachodzą interakcje. Wynikiem jest jednak rosnąca świadomość zmieniających się potrzeb człowieka oraz wymagań środowiska.

Jakość środowiska zamieszkania człowieka oraz jego harmonijny rozwój stały się przedmiotem wielu teoretycznych i praktycznych rozważań, dotyczących zasad kształtowania struktur mieszkaniowych, kompozycji urbanistycznej, krajobrazu, zaspokajania potrzeb społeczności miejskich. Można rozpatrywać to zagadnienie odnosząc się do doktryny modernistycznej, analizując idee i modele miast zrównoważonych, ekologicznych lub nurty kreujące miasta bazujące na nowoczesnych technologiach i odnawialnych źródłach energii, po tworzenie nowych, samowystarczalnych, energooszczędnych dzielnic/osiedli pozostających w zgodzie z naturą i potrzebami mieszkańców. Można także wziąć pod uwagę zapisy dokumentów

zawierających postulowane zasady nowoczesnego projektowania urbanistycznego, propagujących współczesne zasady kształtowania struktur miejskich, odnoszących się do zdrowia, bezpieczeństwa i jakości życia człowieka oraz harmonijnego połączenia środowiska zbudowanego ze środowiskiem przyrodniczym. Rozpatrywany w tym kontekście modelowy zespół mieszkaniowy jawi się jako istotny, wartościowy czynnik budujący miasto i jego tożsamość. Modelowe osiedla to symbol nowej jakości życia. Proponowane w nich rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne wskazują pożądane kierunki rozwoju lub realny kształt przestrzeni rezydencjalnej. Modelowy charakter osiedli pozwala znaleźć kompromis pomiędzy wizją a rzeczywistością, wyróżnić i sprawdzić poszczególne rozwiązania, znaleźć udane miejsca i wyróżnić dobre praktyki. Ważnym elementem wypracowywania optymalnych rozwiązań są prototypy obiektów mieszkaniowych czy eksperymentalne realizacje osiedli mieszkaniowych. Stosowali już je przedwojenni moderniści w pracy nad osiedlami Weissenhof w Stuttgartcie, Nový Dům w Brnie, Baba w Pradze czy WuWa we Wrocławiu. Wiele nowych koncepcji i realizacji pojawiło się już w XXI w. Podejmowane w Europie Zachodniej poszukiwania samowystarczalnych, energooszczędnych dzielnic i zespołów mieszkaniowych pozostających w zgodzie z naturą i potrzebami mieszkańców, bazują na nowoczesnych technologiach i odnawialnych źródłach energii. Przykłady takich realizacji można znaleźć w Zurychu, Malmö, Paryżu, Wiedniu, Sztokholmie, Freiburgu i wielu innych miastach europejskich. Na ich przykładach można pokusić się o stwierdzenie, że współczesne zasady kształtowania idealnych zespołów mieszkaniowych opierają się na różnorodności, wielofunkcyjności i zrównoważeniu. Podkreślają konieczność uwzględniania kulturowych potrzeb społeczności miejskich, budowania więzi sąsiedzkich i wspólnot lokalnych, a także zdrowia, bezpieczeństwa i jakości życia człowieka. Coraz większą rolę w ich kształtowaniu zaczyna odgrywać także czynnik kompozycji urbanistycznej. Przekłada się on na potrzebę nadania indywidualnych cech każdemu zespołowi, zdefiniowania atrakcyjnych przestrzeni „między budynkami” oraz powiązania elementów przyrodniczych ze strukturami zbudowanymi w sposób użytkowy, estetyczny i funkcjonalny. Wśród cech charakterystycznych dla wzorcowej przestrzeni mieszkaniowej istotne staje się stosowanie zasad ekologicznych w projektowaniu oraz wysoki poziom rozwiązań technologicznych. Coraz częściej wprowadza się także alternatywne formy mieszkalnictwa, takie jak budownictwo kooperatywne oparte na partycypacyjnym, wspólnotowym charakterze, *cohousing*, *coliving* czy projekty mieszkaniowe realizowane na terenach zdegradowanych lub w opuszczonych budynkach publicznych. Powiązanie tych cech i zasad prowadzi do konkluzji, że poszukiwania modelowych zespołów mieszkaniowych powinny być rozpatrywane wielowymiarowo. Z jednej strony pod kątem struktury, funkcji, efektywności ekonomicznej, społecznej, przestrzennej i środowiskowej, z drugiej zaś pod kątem trwałości, użyteczności i piękna [*Magazyn Miasta...*].

## 2.2. Cechy atrakcyjności przestrzeni miejskiej europejskich modelowych zespołów mieszkaniowych

Obserwując proces kreacji modelowych zespołów mieszkaniowych można zauważyć, że „tworzenie modelowej rzeczywistości” zależy od wyobraźni, wiedzy i determinacji twórców, planistów, projektantów i choć jest odzwierciedleniem poglądów i idei, unaocznia potrzeby, kreuje nowe trendy, kierunki i możliwości, budzi świadomość społeczną do życia w atrakcyjnej przestrzeni miejskiej. Wybrane przykłady eksperymentalnych europejskich dzielnic mieszkaniowych pozwalają na określenie i porównanie założeń, które stały się podstawą do podjęcia i realizacji nowych przestrzeni rezydencjalnych. Przykłady zostały dobrane tak, by ukazać współczesne, odmienne podejście do kształtowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Każda realizacja charakteryzuje się inną szczegółowością, lokalizacją, zakresem stosowanych metod i środków planistycznych, urbanistycznych i architektonicznych oraz stopniem oddziaływania na struktury miejskie, jakość życia i równowagę ekologiczną w obszarach zurbanizowanych.

- **Hammarby Sjöstadt, Sztokholm, Szwecja 1995 r.** (250 ha, tereny poprzemysłowe) dzielnica mieszkaniowa bazująca na wdrożeniu krajowego programu *Local Investment Project*; cechuje ją stosowanie zachęt ekonomicznych dla deweloperów do wprowadzania ekologicznych rozwiązań i kreowania przestrzeni społecznej ułatwiającej mieszkańcom przyzwyczajenie do zdrowego i przyjaznego środowiska trybu życia; połączenie zespołów zabudowy mieszkaniowej siecią różnorodnych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych o różnych stopniach prywatności, dostosowanych do potrzeb użytkowników w różnych przedziałach wiekowych; zróżnicowanie form własności i typów zabudowy; zlokalizowanie usług w parterach; nakierowanie infrastruktury społecznej i technicznej na transport publiczny; wprowadzenie wypożyczalni samochodów; stosowanie rozwiązań proekologicznych (paneli solarnych na dachach budynków, przetwarzanie części odpadów z lokali mieszkalnych i przeznaczenie ich do nawożenia terenów zieleni, a ciepła ze spalania odpadów do ogrzewania budynków, podgrzewania wody oraz zasilania linii autobusowych obsługujących dzielnice mieszkaniowe) [*Magazyn Miasta...*; www.hammarbysjostad.se; Żylski 2018].
- **Hafencity, Hamburg, Niemcy 1997 r.** (157 ha, tereny portowe) – optymalne środowisko miejskie oparte na zasadzie zwartości zabudowy, wyznaczania wyraźnych granic, wielofunkcyjności zespołów; połączenie tradycji portowych z nową tożsamością kulturową rozwijającego się miasta; wprowadzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych i terenów zieleni; stosowanie wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych, nowych standardów miejskości; społeczny charakter przestrzeni mieszkaniowych; proekologiczny, innowacyjny i zrównoważony sposób projektowania i zarządzania [www.hafencity.com].

- **Vastra Hamnen, Malmö, Szwecja 2001 r.** (140 ha) – dzielnica charakteryzująca się samowystarczalnością energetyczną, miejską polityką transportową nakierowaną na ograniczanie ruchu samochodowego (w czynsz wpisana jest opłata utrzymująca system *carsharing*); stosowanie proekologicznych materiałów; nacisk na bioróżnorodność, dążenie do zeroemisyjności (magazynowanie energii cieplnej z użyciem wód gruntowych, retencjonowanie całości wody deszczowej pojawiającej się w obrębie dzielnicy) [*Magazyn Miasta...*; [www.bit.ly/Vastra\\_Malmo](http://www.bit.ly/Vastra_Malmo); Żylski 2018].
- **Die Seestadt Aspern, Wiedeń, Austria 2009 r.** (240 ha) – nowoczesna, wielofunkcyjna dzielnica mieszkaniowa ukierunkowana na rozwój ekonomiczny i naukowy oraz na stworzenie aktywnej i żytej społeczności; utworzenie lokalnego centrum; przemieszanie funkcji w przyjaznych człowiekowi przestrzeniach publicznych; zróżnicowanie przestrzeni publicznych zajmujących ponad 50% powierzchni całego zespołu (w tym terenów zieleni urządzonej: parków zielonych osi, promenad); zróżnicowanie zespołów projektowych; wprowadzenie różnych rodzajów rekreacji, wypoczynku (otwarte plaże, urządzenia sportowe, place zabaw); zapewnienie miejsc pracy (przestrzenie *co-workingowe* dla start-upów i małych firm) [*Magazyn Miasta...*; [www.aspern-seestadt.at](http://www.aspern-seestadt.at); Żylski 2018].
- **ReGen Villages, Almere, Holandia, 2016 r.** – eksperymentalny projekt małych, samowystarczalnych wspólnot mieszkaniowych o powierzchni ponad 20 ha każda; wykorzystanie nowych technologii do uzyskania maksymalnej efektywności z nieskończonym przetwarzaniem odpadów; pozytywny bilans energetyczny; lokalizacja wytwórni biogazu, sortowni śmieci, oczyszczalni ścieków, magazynów energii, farm wertykalnych i akwaponicznych, dużych szklarni; organizacja życia społeczności lokalnej nastawiona na produkcję żywności i konsumpcję [*Magazyn Miasta...*; [www.regenvillages.com](http://www.regenvillages.com)].

Przytoczone przykłady ukazują najważniejsze założenia przyjęte dla modelowych, współczesnych zespołów mieszkaniowych: nastawienie na samowystarczalność energetyczną, nowe technologie, jakość przestrzeni miejskich, zróżnicowanie społeczne, przestrzenne i architektoniczne. Aby stały się one wzorcowymi dla kolejnych zespołów mieszkaniowych istotne są nie tylko odpowiednie narzędzia planistyczne, organizacyjne, finansowe i prawne, ukierunkowane na efektywność ekonomiczną, społeczną i przestrzenną, ale także ustandaryzowane narzędzia planistyczne, w tym także te, które dotyczą oceny jakości zamieszkania. Tego typu wytyczne, standardy i strategie mieszkaniowe powstają w metropoliach na całym świecie. Jednym z takich narzędzi są standardy mieszkaniowe tzw. *Building for Life*, utworzone w 2001 r. w Wielkiej Brytanii. Stanowią one narzędzie projektowe pozwalające na ocenę jakości miejsca zamieszkania, są narzędziem wpływu władz miejskich na nowe osiedla budowane przez prywatnych inwestorów, są także podstawą monitorowania jakości budowanych zespołów mieszkaniowych oraz tworzenia przestrzeni przyjaznych do życia. Ich mechanizm oparty jest na

dwunastu kryteriach dotyczących układu urbanistycznego, wymiaru społecznego i funkcjonalnego. Do cech atrakcyjności wzorcowego zespołu mieszkaniowego zalicza się:

- 1) powiązanie z otoczeniem, wzmacnianie istniejących i tworzenie nowych powiązań,
- 2) bliskość infrastruktury społecznej, wyposażenie w usługi, miejsca pracy i wypoczynku,
- 3) dostęp do transportu publicznego, ograniczenie ruchu samochodowego,
- 4) zróżnicowanie typów zabudowy i rodzajów mieszkań dostosowanych do potrzeb zmieniających się z wiekiem potrzeb lokalnej społeczności,
- 5) nawiązanie do tożsamości lokalnej,
- 6) wpisanie w kontekst miejsca,
- 7) kreowanie czytelnych przestrzeni publicznych: ulic i placów,
- 8) uczytelnienie układu urbanistycznego,
- 9) kształtowanie ulic tworzących przestrzeń społeczną, przyjaznych pieszym i rowerzystom,
- 10) zrównoważenie liczby miejsc postojowych i wpisanie ich w układ urbanistyczny,
- 11) zhierarchizowanie przestrzeni publicznych i prywatnych,
- 12) wyznaczenie zewnętrznych miejsc dla potrzeb infrastruktury technicznej [*Building...* 2018].

Istotnym zadaniem tego narzędzia jest powiązanie polityki planistycznej z polityką mieszkaniową, tak aby nowo powstające zespoły mieszkaniowe wpisywały się w istniejącą strukturę miasta, charakteryzowały się odpowiednią jakością, były przyjazne dla człowieka i dostarczały potrzebnych funkcji. Wzorcowe osiedla, poddane obiektywnej ocenie jakości zamieszkania mają szansę na powielanie zastosowanych rozwiązań, z jednoczesnym uwzględnieniem specyfiki lokalizacji i kontekstu miejsca.

Biorąc pod uwagę założenia istotne przy realizowaniu modelowych, europejskich zespołów mieszkaniowych, a także kryteria istotne przy ocenie jakości ich funkcjonowania, przedstawione przykłady stały się podstawą do przeanalizowania wybranych, modelowych koncepcji i działań podejmowanych w Polsce.

### 2.3. Kierunki i tendencje kształtowania polskich, współczesnych, modelowych zespołów mieszkaniowych

Wpływ kierunków i tendencji dominujących w architekturze i urbanistyce odzwierciedla się w realizowanych i planowanych polskich zespołach mieszkaniowych. Widoczny jest zarówno w inwestycjach miejskich, deweloperskich, jak i w alternatywnych formach budownictwa mieszkaniowego. Współczesne realizacje przestały już przypominać monotonne blokowiska z wielkiej płyty czy zamknięte enklawy mieszkaniowe. Zastąpiły je



inwestycje, które skupiły się na dzielnicach typu „miasto w mieście”, niewielkich zespołach mieszkaniowych czy pojedynczych budynkach mieszkalnych. Wśród trendów, które zaczęły dominować w projektowaniu zauważalna jest: prostota, minimalizm, oszczędne wzornictwo, estetyka, komfort użytkowania, zhierarchizowanie przestrzeni, bezpieczeństwo użytkowników, zrównoważone projektowanie, zróżnicowanie projektantów.

Na początku XXI w. powstało w Polsce kilka zespołów mieszkaniowych, takich jak: Miasteczko Wilanów, Marina Mokotów czy Eko-Park, które ze względu na zastosowane rozwiązania, choć nie modelowe, wywołały dyskusję na temat jakości nowo-projektowanych przestrzeni rezydencjonalnych [Tokajuk 2011; Żylski 2018]. Zmiana podejścia do planowania i projektowania zespołów mieszkaniowych zaczęła się jednak dopiero od wrocławskich Nowych Żernik – pierwszego polskiego modelowego osiedla po transformacji ustrojowej. Od tego czasu kolejne miasta zaczęły podejmować próby wykreowania modelowych osiedli lub dzielnic, optymalnych do życia, pracy i wypoczynku. Coraz częściej jednym z podejmowanych wyzwań staje się dostępność mieszkań. W Warszawie planowana jest m.in. Warszawska Dzielnica Społeczna, realizowany jest pilotażowy projekt Osiedla Warszawy, w Gdańsku na terenach poprzemysłowych ma powstać nowoczesna, wielofunkcyjna dzielnica mieszkalno-biurowa Młode Miasto.

#### Nowe Żerniki, Wrocław

W 2011 r. władze miasta Wrocławia we współpracy z Dolnośląską Okręgową Izbą Architektów SARP zdecydowały, że liczący 40 ha teren, położony na północny-zachód od Rynku, w pobliżu Stadionu Miejskiego, zostanie przeznaczony na modelowe osiedle mieszkaniowe. Osiedle to z założenia miało być innowacyjną, ekologiczną i przyjazną mieszkańcom przestrzenią do życia. Wizję urbanistyczną całego przedsięwzięcia opracował zespół czterdziestu wrocławskich architektów. Szczególną uwagę zwrócono na:

- przyjazne, zróżnicowane przestrzenie: prywatne, półpubliczne i publiczne;
- nasyconą usługami, atrakcyjną przestrzeń publiczną;
- bogaty program infrastruktury społecznej;
- priorytet i bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów;
- dużą ilość terenów zieleni i terenów rekreacyjnych;
- zrównoważone, inteligentne projektowanie;
- zróżnicowanie typologii zabudowy [[www.nowezerniki.pl](http://www.nowezerniki.pl)].

Nowe Żerniki pomyślane zostały jako zespół wyposażony w elementy charakterystyczne dla struktury miejskiej, zaprojektowane w skali optymalnej dla człowieka, dostępne pieszo, zlokalizowane wśród zieleni, w otoczeniu przestrzeni przyjaznej, integrującej mieszkających dookoła ludzi. Modelowość osiedla skupia się na takim kształtowaniu elementów struktury mieszkaniowej, by odpowiadała ona potrzebom nowoczesnych mieszkańców przestrzeni miejskich. Istotą założenia jest zróżnicowanie. Dotyczy ono wielu aspektów. Jednym z nich jest aspekt przestrzenny – trójstopniową strukturę zespołu mieszkaniowego tworzą ogólnodostępne przestrzenie publiczne (place, skwery,

ulice i aleje); kameralne przestrzenie półpubliczne (usytuowane między projektowanymi obiektami mieszkaniowymi) oraz przestrzenie prywatne (przylegające bezpośrednio do mieszkań). Taki podział przestrzeni kształtuje i różnicuje aktywność społeczną, sprzyja tworzeniu się lokalnych społeczności, w szczególności tych sąsiedzkich, które mają kluczowe znaczenie w budowaniu więzi międzyludzkich w jednostkach mieszkalnych. Drugi aspekt zróżnicowania dotyczy zabudowy – począwszy od własności (mieszkania na własność, wynajem, kooperatywy, dom seniora), po typy budynków mieszkaniowych (wielorodzinne intensywne i nisko intensywne, budynki punktowe, wille miejskie, zabudowę jednorodziną). Zróżnicowaniu poddano również strukturę urbanistyczną kwartałów zabudowy. Każdy kwartał ma swój własny charakter, sprzyjający integracji mieszkańców, ich poczuciu tożsamości i powiązania z miejscem zamieszkania. Takie podejście pozwoli na realizację modelowych rozwiązań dla budynków i ich układów, a także umożliwi zaangażowanie różnych podmiotów: deweloperów, małych spółdzielni oraz inwestorów indywidualnych. Tworzenie niewielkich jednostek sąsiedzkich sprzyja budowaniu więzi społecznych oraz tworzeniu lokalnych wspólnot. Wiąże się z tym wprowadzenie programu tzw. kooperatyw mieszkaniowych, wspieranych przez władze miasta. Ich podstawę stanowią będą grupy osób współdziałające ze sobą w celu nabycia gruntu oraz wybudowania na nim budynku wielorodzinnego, zgodnego z potrzebami i oczekiwaniami przyszłych mieszkańców. Założenia te stopniowo są realizowane i sprawdzane w praktyce przez wprowadzających się mieszkańców. Jednak pełna ocena jakości zamieszkania będzie możliwa dopiero, gdy cały założony program funkcjonalno-przestrzenny zostanie już zrealizowany. Wtedy dopiero będzie można przebadać dzielnicę pod kątem jakości życia oraz skuteczności poszczególnych wzorcowych rozwiązań.

### Warszawska Dzielnicą Społeczna

Projektantom Warszawskiej Dzielnicą Społecznej zlokalizowanej na zachodnim krańcu Woli przy granicy z Bemowem, zajmującej ponad 16 ha terenu dawnej fabryki domów, zależało na stworzeniu zrównoważonej i atrakcyjnej przestrzeni miejskiej oraz na udowodnieniu, że jakościowe i funkcjonalne budownictwo społeczne i mieszkaniowe jest możliwe. Modelowa dzielnica ma wskazywać optymalne dla środowiska i przyszłego rozwoju miasta, przyszłościowe, innowacyjne rozwiązania projektowe wraz z efektywnymi sposobami finansowania modelowych, powtarzalnych rozwiązań. Warszawska Dzielnicą Społeczna ma także wypracować nowe standardy w architekturze i urbanistyce. Określone na podstawie rekomendacji planistycznych i projektowych założenia do tworzenia modelowej dzielnicy dotyczą wszystkich wymiarów, począwszy od potencjalnych przyszłych mieszkańców tworzących wielopokoleniową wspólnotę, przez sprecyzowanie dostępnej i różnorodnej oferty mieszkaniowej, po kreowanie przestrzeni miejskiej, przyjaznej do życia.

Modelową dzielnicę mieszkaniową ma cechować:

- **zintegrowana wspólnota mieszkaniowa, w tym:**

- *zróżnicowana struktura społeczna* pod względem możliwości finansowych, wieku, modelu rodziny, stylu życia;
- *wydzielone miejsca spotkań i integracji*:
  - *w obrębie budynków mieszkalnych*: świetlice, przestrzenie *coworkingowe*, pralnie, suszarnie, parkingi rowerowe, schowki, pomieszczenia warsztatowe,
  - *na zewnątrz budynków mieszkalnych*: wspólne tarasy, balkony, ogrody zimowe, szklarnie, użytkowe dachy, kuchnie na świeżym powietrzu,
  - *w przestrzeni wokół budynków mieszkalnych*: zaaranżowane podwórka, ogrody, ogródki działkowe, skwery, place zabaw, boiska sportowe itp.;
- *usługi społeczne* dostosowane do potrzeb mieszkańców: edukacyjne, zdrowotne, handlowe, rzemieślnicze, kulturalne, gastronomiczne, sportowe itp.;
- *wolnostojące budynki o funkcjach społecznych*: pomieszczenia do pracy, warsztaty, pomieszczenia do spotkań, lokale gościnne, świetlice, centra społeczne, małe domy kultury dla dzieci, młodzieży i seniorów.
- **zróżnicowana oferta mieszkaniowa:**
  - *różnorodne typy mieszkań*: kawalerki, mieszkania dla par, mieszkania dla rodzin, mieszkania dostosowane do osób o ograniczonej mobilności, mieszkania z biurem, pracownią;
  - *różne przestrzenie mieszkalne*: mieszkania małe, średnie i duże, mieszkania jednopoziomowe, dwupoziomowe, *maisonettes* – mieszkania z indywidualnym wejściem;
  - *różne typy budownictwa mieszkaniowego*: komunalne, deweloperskie, społeczne, *cohousingowe*, *colivingowe*;
  - *różne formy budownictwa mieszkaniowego*: budynki o różnej skali, wysokości, gęstości zabudowy – klatkowce, korytarzowce, galeriowce, punktowce, szeregowce.
- **przyjazna przestrzeń do życia:**
  - *hierarchia przestrzeni*: stopniowanie od przestrzeni prywatnej, półprywatnej (przestrzenie buforowe między mieszkaniami na parterze a przestrzenią zewnętrzną – chodniki, przedogródki, placyki; elementy architektoniczne/małej architektury – schodki, murki, ławki wzdłuż parterów), półpublicznej po publiczną (nieogrodzone dziedzińce, podwórza, wspólne ogrody, miejsca piknikowe, place zabaw, rekreacyjne przestrzenie zewnętrzne – boiska sportowe, zewnętrzne siłownie, skwery, parki);
  - *atrakcyjna kompozycja urbanistyczna*: wnętrza urbanistyczne o różnych wartościach, formach i skalach;
  - *system przestrzeni publicznych*: powiązania różnych typów przestrzeni – *wonerfy*, deptaki, aleje, skwery, place, tereny zieleni;
  - *aktywne partery*: usługi, handel, mieszkania z indywidualnymi wejściami z zewnątrz, użytkowe funkcje wspólnotowe;

- *dostępność przestrzeni zewnętrznych*: balkony, loggie, szerokie galerie, tarasy, dachy użytkowe, ogrody, przedogródki, użytkowe strefy wejściowe, wspólne ogrody i przestrzenie we wnętrzach dziedzińców;
- *różnorodność w ramach kwartałów zabudowy*: budynki o różnych funkcjach, formach i typach;
- *różnorodność w obrębie zespołu mieszkaniowego*: kwartały o różnym rozmiarze, proporcji, różnej gęstości zabudowy, wysokościach, z różną proporcją funkcji mieszkaniowej do usługowo-handlowej/rekreacyjnej/publicznej;
- **zoptymalizowane rozwiązania projektowe:**
  - priorytet ruchu pieszego;
  - promocja ruchu rowerowego;
  - dostęp transportu publicznego;
  - efektywny ruch samochodowy, ograniczenie liczby samochodów prywatnych;
  - **świadome gospodarowanie wodą**;
  - *bilansowanie energetyczne* (trzy wymiary efektywności energetycznej: zużycie energii operacyjnej i energii wbudowanej oraz postawy użytkowników);
  - *zasilanie czystą energią* (produkcja energii cieplnej i elektrycznej z odnawialnych źródeł energii);
  - *dostosowanie do zmian klimatycznych* (odpowiednie ukształtowanie budynków i otaczających terenów zmniejszające codzienne uciążliwości związane z upałami, suszami, porywistymi wiatrami czy podtopieniami; nawierzchnie przepuszczalne odprowadzające nadmiar wody do gruntu; rozwiązania umożliwiające przechwytywanie i magazynowanie wody; maksymalne ilości powierzchni zazielenionych magazynujących wodę i chłód, podtrzymujących wilgotność powietrza i produkujących tlen; rozwiązania redukujące wyspy ciepła: zacielenie obszarów silnie nasłonecznionych, nawierzchnie i pokrycia dachowe o wysokim współczynniku odbicia światła, elementy odporne na zniszczenia pod wpływem wiatru);
  - *efektywność energetyczna dzięki architekturze* (orientacja, ukształtowanie bryły i detali architektonicznych, dobór technologii izolacyjnych i wysokosprawnych urządzeń),
  - **bioróżnorodność, maksymalizowanie terenów zieleni** (wprowadzenie różnorodnych gatunków zieleni na gruncie rodzimym, drzew o rozłożystych koronach, zapewniających cień i przysłanianie, zastosowanie wysokiej jakości materiału szkółkarskiego, umożliwienie naturalnego przebiegu procesów przyrodniczych i glebotwórczych, bez stosowania inwazyjnych technologii i chemii, wykorzystanie dachów i ścian zielonych, wydzielenie stref upraw społecznych, umożliwienie bytowania drobnych zwierząt);
- **centrum lokalne:**
  - program i usługi dopasowane do potrzeb użytkowników;

- przestrzeń stymulująca interakcje;
- połączenie z otoczeniem i systemem przestrzeni publicznych;
- podkreślenie tożsamości miejsca;
- zróżnicowane funkcje: centrum kulturalne z salą teatralną, przestrzenią ekspozycyjną i obiektami sportowymi; sale do ćwiczeń, sale taneczne; innowacyjne, ponadlokalne miejsca pracy, podstawowe usługi, targowisko, *skatepark* [*Warszawska Dzielnica...* 2017].

Wymienione powyżej założenia podkreślają odmiennność podejścia do kształtowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do stosowanych do tej pory w Polsce praktyk deweloperskich. Realizacja programu Modelowej Dzielnicy Społecznej może pozwolić na sprawdzenie proponowanych rozwiązań i wyznaczenie nowych kierunków dla polityki mieszkaniowej. Prowadzona obecnie polityka miejska za pomocą narzędzi planistycznych może wymusić tworzenie osiedli i mieszkań uwzględniających przyjęte założenia i wymogi. Analizowane modelowe dzielnice mieszkaniowe starają się na takiej polityce bazować. O ile Wroclawska Polityka Mieszkaniowa nie jest jeszcze sformułowana, o tyle jej główne, kluczowe założenia są zdefiniowane. Mówią one o elastyczności, odpowiedzialności, bezpieczeństwie, nowoczesności, kreatywności, otwieraniu się na drugiego człowieka, wspólnocie, sztuce, integracji<sup>17</sup>. W przypadku Warszawy znamieny jest projekt *Program Mieszkania2030* (projekt z 28 września 2018 r.), który jest rozwinięciem i doszczegółowieniem kierunków rozwoju określonych w *Polityce mieszkaniowej – Mieszkania2030* przyjętej w 2017 r. oraz programem operacyjnym do *Strategii Rozwoju Warszawy*, przyjętej w 2018 r. [*Polityka mieszkaniowa...* 2017; *Program Mieszkania...* 2018; *Strategia rozwoju...* 2018]. Zgodnie z przyjętymi w nim założeniami projektowane zespoły mieszkaniowe mają się stać częścią struktury miejskiej. Wspierane będzie budownictwo ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie zasobami oraz zapewniające wysoką jakość. Promowane będą alternatywne i innowacyjne modele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o zróżnicowanych dochodach i oczekiwaniach. Dodatkowo jeden z załączników warszawskiego *Programu Mieszkania2030 – Warszawski Standard Mieszkaniowy*, stanowi zbiór zasad określających oczekiwania miasta wobec przyszłych inwestorów, wychodzących naprzeciw potrzebom mieszkańców, zmierzających do poprawy jakości obiektów i zespołu budynków od strony technicznej, społecznej i przyrodniczej. Zapisom standardów przyświeca idea miasta zwarte i dostępne, o dobrze zagospodarowanych, atrakcyjnych przestrzeniach publicznych, sprzyjających wspólnemu spędzaniu czasu, w którym poszczególne kwartały zabudowy mają charakter wspólnotowy, a priorytetem jest, korzystny dla środowiska, ruch pieszy i rowerowy. Wśród cech decydujących o atrakcyjności zespołów mieszkaniowych wymienia się: elastycz-

<sup>17</sup> [<http://wroclaw.pzfd.pl/oficjalnie-rozpoczynamy-prace-nad-dokumentem-wroclawskiej-polityki-mieszkaniowej/>, data dostępu: 23.05.2019].

ność (dostosowanie mieszkań oraz otoczenia budynków do zmieniających się potrzeb różnych grup użytkowników), efektywność energetyczną (nowoczesne rozwiązania w zakresie gospodarowania energią i odpadami), bezpieczeństwo (inicjowanie możliwości tworzenia społeczności sąsiedzkich), trwałość zasobów (podnoszenie jakości zamieszkiwania w sąsiednich, istniejących już kwartałach i dzielnicach) [*Warszawski Standard Mieszkaniowy 2018*]. Pozostaje pytanie czy realizowane według tych wytycznych osiedla będą miały odpowiednią jakość. Bez kontroli jakości urbanistycznej i architektonicznej oraz środowiskowej, będzie to trudne.

W przytoczonych dwóch polskich przykładach modelowych dzielnic mieszkaniowych nie można znaleźć rozwiązań architektonicznych czy urbanistycznych, które pod względem technologicznym czy formalnym rozwiązań, byłyby w pełni innowacyjne, wzorcowe i wyróżniające się w skali Europy, jednak w skali polskich zespołów mieszkaniowych mają one znaczną wartość, nadają pewien kierunek, w którym powinna zmierzać polityka mieszkaniowa.

## Zakończenie

Analiza przykładów współczesnych, modelowych zespołów mieszkaniowych prowadzi do sformułowania czynników/cech, które mogą decydować o atrakcyjności miejskiej przestrzeni rezydencjalnej. Jedną z nich jest wieloaspektowo rozumiane zróżnicowanie (różne funkcje, różne typy mieszkań, budynków, różne formy architektoniczne, różni architekci, zróżnicowana struktura urbanistyczna, zróżnicowani użytkownicy itp.). Równie ważne jest położenie nacisku na relacje wiążące społeczności miejskie, w tym potrzebę kontaktu z drugim człowiekiem, nawiązywania więzi międzysąsiedzkich, potrzebę bezpieczeństwa. Wykształcenie silnej społeczności lokalnej jest realizowane przez wprowadzenie przestrzeni kolektywnych, wydzielonych miejsc spotkań i integracji, elementów infrastruktury społecznej stymulujących interakcje. Istotna jest kompozycja urbanistyczna, która akcentuje przestrzeń, stopniuje ją, uwzględnia tożsamość miejsca. Ważnym czynnikiem, który odzwierciedla się w sposobie planowania oraz projektowania urbanistycznego i architektonicznego, jest podążanie za nowoczesnym stylem życia mieszkańców miasta, nowym modelem mieszkania, pracy, wypoczynku i komunikacji. Zjawiska te powinny być uwzględnione w przestrzeniach mieszkalnych, w strukturze budynków, udomowionej przez sąsiadów przestrzeni pomiędzy budynkami, infrastrukturze społecznej, technicznej, zielonej, w założeniach dotyczących zrównoważonej mobilności oraz w szeroko rozumianych zoptymalizowanych rozwiązaniach projektowych. Cechą kształtującą nowoczesne zespoły mieszkaniowe jest uwzględnienie środowiskowych aspektów atrak-

cyjności rezydencjalnej przestrzeni miejskiej. Dotyczą one kreowania nowatorskich i przyjaznych środowisku rozwiązań podejmujących zagadnienia bioróżnorodności, energooszczędności, efektywności energetycznej, wykorzystania energii odnawialnej w użytkowaniu obiektów, samowystarczalności jednostek mieszkalnych, itp. W modelowych rozwiązaniach już nie szuka się typizacji rozwiązań, unifikowania potrzeb, obiektów powtarzalnych, sprawdzonych rozwiązań, lecz poszukuje się wyjątkowego, niepowtarzalnego charakteru, nowoczesnych, oryginalnych rozwiązań, zwiększających bezpieczeństwo, komfort użytkowania i podwyższających standard życia, ale jednocześnie przyjaznych mieszkańcom i środowisku. Nie ma jednego skutecznego wzoru dla idealnego zespołu mieszkaniowego, ich ostateczny kształt zależy od uwarunkowań gospodarczych, politycznych, społecznych, kulturowych i finansowych. W każdym przypadku podstawą sukcesu w procesie kształtowania współczesnego, modelowego zespołu mieszkaniowego jest twórcze podejście/idea/modelowa wizja kształtowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej; inicjator innowacyjnych przedsięwzięć (grupa osób lub instytucja) posiadająca odpowiednie możliwości organizacyjne; wreszcie odpowiednie narzędzie planistyczne i instrumenty finansowe.

Reasumując, poszukiwanie i realizowanie modelowych rozwiązań, wzorcowych osiedli, czy dzielnic eksperymentalnych, daje szansę na określenie warunków do harmonijnego rozwoju społeczności lokalnych, pozwala na udowodnienie w praktyce funkcjonalności i użyteczności nowatorskich rozwiązań oraz prowadzi do upowszechnienia się nowych standardów, które zagwarantują wysoką jakość życia i zamieszkania w mieście.

### 3. Przestrzeń mieszkalna w śródmiejskich obszarach zdegradowanych. Raport z badań w Mysłowicach i Zabrze

#### Wstęp. Cel i zakres badań

W dyskusjach na temat depopulacji miast, szczególnie ich śródmieść, a także suburbanizacji rzadko podnosi się kwestię atrakcyjności mieszkania w śródmieściu. Szczególnie na obszarach zdegradowanych śródmieść konieczność podejmowania działań rewitalizacyjnych o charakterze naprawczym utrudnia dostrzeżenie faktycznej czy potencjalnej atrakcyjności takiej lokalizacji. W dokumentach strategicznych i planistycznych miast, a także w programach rewitalizacji w odniesieniu do wymienionych obszarów

akcentuje się konieczność wsparcia mieszkańców takich dzielnic, utrzymania standardu komunalnych mieszkań śródmiejskich, ewentualnie możliwość czy nawet konieczność ich zbycia. Wprawdzie *Ustawa o rewitalizacji* daje spory zakres możliwości w zakresie mieszkalnictwa w obszarach zdegradowanych [*Ustawa...* 2015, art. 27, art. 31], jednak w praktyce nie są one zbyt często wykorzystywane. W *Raporcie o stanie miast. Rewitalizacja* wskazuje się, że projekty mieszkaniowe w programach rewitalizacji są nieliczne i stanowią 10-15% wszystkich działań [Jarczewski, Kułaczkowska 2019: 17-18].

Celem podjętych badań było rozpoznanie możliwości kreowania atrakcyjnej przestrzeni mieszkalnej i publicznej w takich obszarach. Atrakcyjnej zarówno dla osób je zamieszkujących, jak i potencjalnych mieszkańców. Prace wykonano na zamówienie urzędów miast w Mysłowicach, Zabrze i Częstochowie obejmując nimi wyznaczone fragmenty śródmieść. Zakres prac był zróżnicowany. W Mysłowicach i Częstochowie wykonano analizy urbanistyczne i zbadano możliwości tworzenia atrakcyjnej przestrzeni mieszkalnej i nowej przestrzeni publicznej. W Zabrze skupiono się na poznaniu potrzeb aktualnych mieszkańców oraz sposobów ich zaspokojenia przeprowadzając badania socjologiczne, urbanistyczne i ekonomiczne. Wyniki prac nie zostały dotychczas opublikowane. W dalszej części pracy przedstawiono przebieg badań w Mysłowicach i Zabrze. Przypadek Częstochowy ujęto we wnioskach.

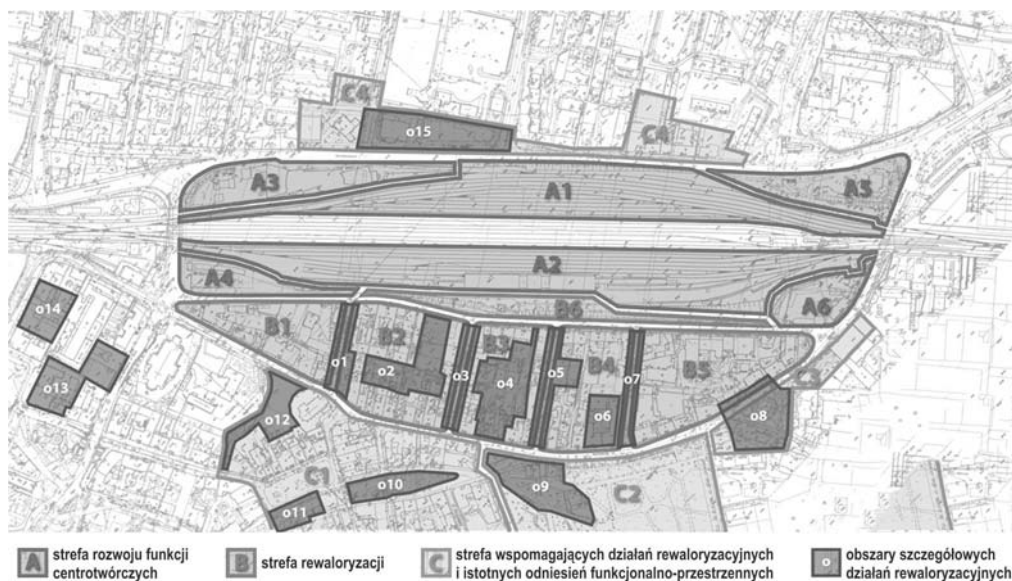
### 3.1. Studia przypadku

#### Mysłowice

Mysłowice są miastem w konurbacji górnośląskiej leżącym na pograniczu Śląska i Małopolski. Lokacja miasta miała miejsce w połowie XIII w. Intensywny rozwój nastąpił w ciągu XIX w. w związku z powstaniem kopalń węgla kamiennego oraz bardzo wczesnego uzyskania połączenia kolejowego (1845). Te czynniki oraz nadgraniczne położenie sprzyjały rozwojowi. Mysłowice stały się nie tylko ważnym producentem węgla kamiennego, ale też głównym punktem przesiadkowym dla emigracji z Małopolski do Ameryki przez porty Morza Północnego. Rola Mysłowic jako ważnego, nadgranicznego punktu tranzytowego zakończyła się w 1921 r, kiedy miasto włączono w granice Rzeczypospolitej. Wydobycie węgla w kopalni „Mysłowice” zakończono w 2008 r. Te dwa fakty przyczyniły się do zmniejszenia dochodów miasta, utraty miejsc pracy i w konsekwencji depopulacji i degradacji starszych dzielnic miasta. W 1990 r. liczba mieszkańców wynosiła ok. 94 tys., a obecnie wynosi ok. 74 tys. i stale się zmniejsza. Prognozuje się, że w 2035 r. liczba ludności wyniesie ok. 69 tys. [*Miejski program...* 2016: 7].

Celem badań przeprowadzonych na zlecenie urzędu miasta było wskazanie, jakie kierunki i rodzaje działań należy podjąć w przedmiotowym obszarze, aby osiągnąć





Rycina 4. Zdegradowane obszary śródmieścia Mysłowic. Opisana w tekście część Starego Miasta oznaczona jest literą B. Cyframi oznaczono obszary szczegółowych koncepcji rewaloryzacyjnych

Źródło: [Gasidło *et al.* 2018a].

ustalone w dokumentach gminnych cele. W szczególności chodziło o zbadanie, jakie rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne można wprowadzić na wybranych terenach w procesie rewaloryzacji zdegradowanego obszaru Starego Miasta. Wyznaczony obszar Starego Miasta o powierzchni ok. 6,5 ha obejmuje jego najstarszą część położoną pomiędzy rzeką Przemszą i torowiskiem kolejowym (ryc. 4).

Przyjęta koncepcja postępowania zakładała, że do osiągnięcia celu niezbędne jest przeprowadzenie badań urbanistyczno-architektonicznych. Podstawową metodą, jaką zastosowano była RbD (Research by Design). Wykonano analizy urbanistyczne dla całego wskazanego obszaru, a następnie zaproponowano wariantowe koncepcje kierunków jego rewaloryzacji. Drugi etap pracy polegał na zaproponowaniu urbanistyczno-architektonicznych koncepcji zagospodarowania wskazanych mniejszych fragmentów Starego Miasta. W ten sposób sprawdzano możliwości działań we wcześniej zaproponowanych kierunkach.

Miasto dostrzega trudną sytuację na tym obszarze i proponuje w swoich dokumentach podejmowanie różnych działań naprawczych [*Miejski program...* 2016]. Z analiz, jakie przeprowadzili autorzy wynika jednak, że nie dostrzega podstawowej przyczyny degradacji, jaką jest depopulacja śródmieścia. Czytamy bowiem w *Strategii zrównoważonego rozwoju Mysłowic: Ożywienie centrum miasta to spore wyzwanie dla władz. Ze względu na występowanie w tej części Mysłowic problemów natury społecznej, gospodarczej i przestrzennej, działania naprawcze powinny być prowadzone w ramach pro-*

gramu rewitalizacji. Doprowadzi to do osiągnięcia społecznie oczekiwanego efektu końcowego, jak również zapewni jego trwałość w kolejnych latach [Strategia... 2014: 14]. W kontekście tych stwierdzeń należy zauważyć pewną sprzeczność, która wyraża się wskazaniem priorytetów inwestycyjnych leżących poza centrum miasta: *Obserwowany w ostatnich latach wzrost atrakcyjności terenów podmiejskich jako miejsca zamieszkania oraz dobre skomunikowanie dzielnic południowych z centrum aglomeracji jest szansą na przyciągnięcie nowych mieszkańców, a tym samym zwiększenie liczby mieszkańców miasta. Warunkiem tego jest jednak przygotowanie odpowiedniej infrastruktury technicznej i społecznej umożliwiającej rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz stwarzającej dobre warunki zamieszkania* [Strategia... 2014: 10]. W odniesieniu do dzielnic podmiejskich przewiduje się więc wydatki inwestycyjne. W odniesieniu do zdegradowanego śródmieścia wachlarz działań ma charakter wyłącznie naprawczy. Są to niewielkie remonty i pomoc socjalna. Proponuje się także takie działania, jak przekształcanie mieszkań komunalnych w socjalne, lokowanie tutaj mieszkań chronionych i wspomaganych. Będzie to prowadziło do utrwalenia złej sytuacji, w szczególności do utrwalenia struktury społecznej z przewagą osób starszych czy niesamodzielnych ekonomicznie. Jest to też sprzeczne z fundamentalnymi dla polityki przestrzennej zasadami zagospodarowania przestrzeni: kształtowania zwartej miasta, „powrotu do centrum”, przeciwdziałania rozlewaniu się zabudowy (ograniczania suburbanizacji) [Markowski *et al.* 2018: 20].

Degradacja wyznaczonego obszaru opisywana w miejskich dokumentach [Miejski Program...2016] jest znaczna. Przeprowadzona w pracy analizy urbanistycznej w pełni potwierdza tę diagnozę. Stwierdzono liczne luki w zabudowie pierzejowej, zły stan techniczny budynków, dróg, urządzeń terenowych, zieleni (fot. 16, 17). Wartości użytkowe zabudowy są bardzo niskie, wiele lokali mieszkalnych i innych nieruchomości pozostaje opuszczonych. Brak odpowiednio urządzonych dróg pieszych i rowerowych, brak miejsc postojowych dla samochodów. W czasie wizji terenowych na obszarze odnotowano bardzo mały ruch pieszy, niewielu klientów w lokalach handlowych i usługowych. Jednocześnie zauważono, że układ przestrzenny tego obszaru oraz kilkanaście położonych na nim obiektów jest wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Świadczy



Fotografie 16-17. Fragmenty Starego Miasta w Mysłowicach

Źródło: Autor.

to o wysokich wartościach historycznych i krajobrazowych. Są to jednak wartości zbyt niskie, aby mogły spowodować turystyczne wykorzystanie Starego Miasta myślowickiego. Obszar sąsiaduje z atrakcyjnymi terenami Parku Zamkowego, ośrodka sportowego i rzeki Przemszy dających możliwości czynnej i biernej rekreacji. Na obszarze lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się podstawowe usługi: sklepy, przychodnie lekarskie i szpital, miejski ośrodek kultury, kościoły, urzędy. Przez obszar przebiega linia tramwajowa do Katowic i Sosnowca, a także trasy autobusów miejskich. Odległość do dworca kolejowego pozwala na piesze dojście w czasie 5-10 min. To wszystko stanowi duży potencjał atrakcyjnego miejsca zamieszkania, który należy wykorzystać.

Zdaniem przeprowadzających badanie celem miasta o charakterze strategicznym powinno być zatrzymanie depopulacji tego obszaru i zmiana jego struktury społecznej. Aby to osiągnąć trzeba zbudować mieszkania (obiekty mieszkalne) o średnim i wyższym standardzie i prowadzić politykę ich zasiedlania przez osoby samodzielnie ekonomicznie (single, młode bezdzietne pary, samodzielne osoby starsze). Dopiero one potrafią wykorzystać walory lokalizacji.

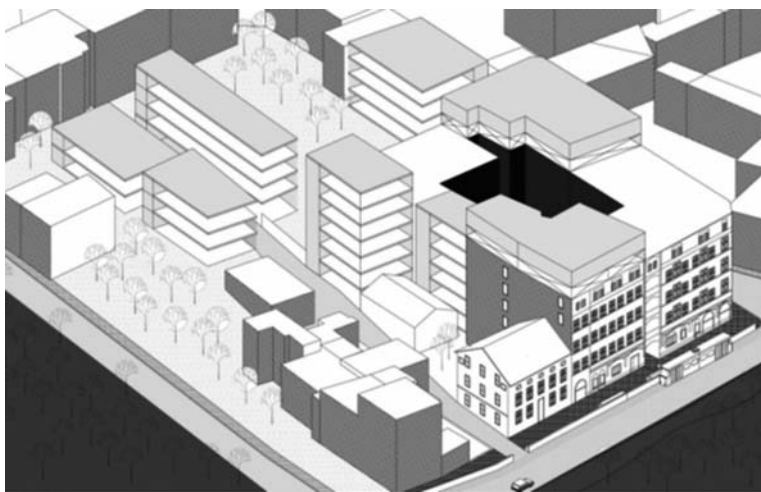
Jakie zatem wyznaczniki atrakcyjności przestrzeni mieszkalnej dla tej grupy potencjalnych mieszkańców na tym obszarze wzięto pod uwagę w opracowaniu? Są to:

- Lokalizacja umożliwiająca dojazd (środkami komunikacji publicznej, rowerem i samochodem) do pracy i usług ponadlokalnych; w przypadku Myśłowic jest to łatwy dojazd pociągiem, tramwajem i autobusem oraz samochodem przez Drogową Trasę Średnicową do Katowic i innych miast aglomeracji górnośląskiej. Istnieje dogodny połączenie kolejowe z niedalekim Krakowem i Oświęcimiem, a także powiązanie z autostradami A4, A1, drogą ekspresową S1 w kierunku Bielska-Białej i Częstochowy. Dojazd do lotnisk w Balicach i w Pyrzowicach nie zajmie więcej niż 30 min. Powstająca w regionie sieć ścieżek rowerowych zapewni dobre połączenie z najbliższymi miastami:
- Dostęp do terenów zieleni i terenów sportu dla uprawiania aktywnej rekreacji: spacer, jogging, nordic-walking, rolki itd.. W pobliżu badanego terenu znajduje się Park Zamkowy wraz ze stadionem i boiskami sportowymi. Brzegi rzeki Przemszy – na razie słabo zagospodarowane – stwarzają możliwość ukształtowania systemu ścieżek spacerowych, tras rowerowych itd.
- „Klimatyczny” staromiejski krajobraz tworzony przez układ urbanistyczny oraz obiekty o wysokiej wartości architektonicznej: kamienice, kościoły, budynki użytku publicznego.
- Dostęp do obiektów kultury, restauracji, bibliotek i klubów oraz kościołów, czyli miejsc spotkań i życia towarzyskiego. Obszar Starego Miasta w Myśłowicach jest miejscem lokalizacji wielu tego typu obiektów, a także miejscem imprez plenerowych na Rynku.
- Dostęp do usług zdrowia; na badanym obszarze są przychodnie zdrowia, apteki i szpital.

- Dostęp do podstawowych usług handlu.
- Dostęp do administracji nieruchomości i administracji publicznej; w pobliżu jest siedziba Urzędu Miasta.

W tej grupie osoby młode charakteryzują się dużą mobilnością i zachowaniami stymulowanymi dostępnymi technologiami: Internetem (telepraca), ekologicznymi środkami transportu (rower, skuter – hulajnoga), akceptacją współdzielenia (samochód, przestrzeń mieszkania). Z kolei osoby starsze – samodzielnie ekonomicznie oczekują bezpieczeństwa (dostęp do lekarza), ułatwień w domu i mieszkaniu (winda, bezobsługowe ogrzewanie itp.), możliwości udziału w życiu towarzyskim i kulturalnym (kluby, gastronomia, organizacje społeczne). Dla tak określonej grupy nowych mieszkańców najistotniejsza będzie więc możliwość wynajmu małego mieszkania o średnim lub wyższym standardzie albo mieszkania współzamieszkiwanego na zasadzie *cohousingu* lub *colivingu*.

Zaproponowane koncepcje urbanistyczno-architektoniczne odpowiadają wymienionym wyżej czynnikom atrakcyjności i istniejącym uwarunkowaniom. Przede wszystkim jest to budowa obiektów mieszkalnych w lukach pierzei. Propozycja rodzaju mieszkań, ich wielkości i wyposażenia powinna brać pod uwagę docelową grupę mieszkańców. Oznacza to m.in. wyposażenie o średnim lub podwyższonym standardzie, odpowiedniej jakości przestrzeń półprywatna przy budynkach, miejsce przechowywania roweru, skutera elektrycznego ewentualnie miejsce postojowe dla samochodu (współdzielonego), atrakcyjny widok z okna, taras lub balkon z zielenią, ochrona przed hałasem i dobra jakość powietrza. Mniej istotna jest wielkość powierzchni mieszkania, dopuszczalne jest także współdzielenie przestrzeni. Wymagania te można spełnić stosując odpowiednie rozwiązania architektoniczne: mikroapartamenty, mieszkania dla



Rycina 5. Koncepcja intensywnego uzupełnienia zabudowy Starego Miasta w Mysłowicach

Źródło: [Gasidło *et al.* 2018a, ryc. Jakub Kozera].

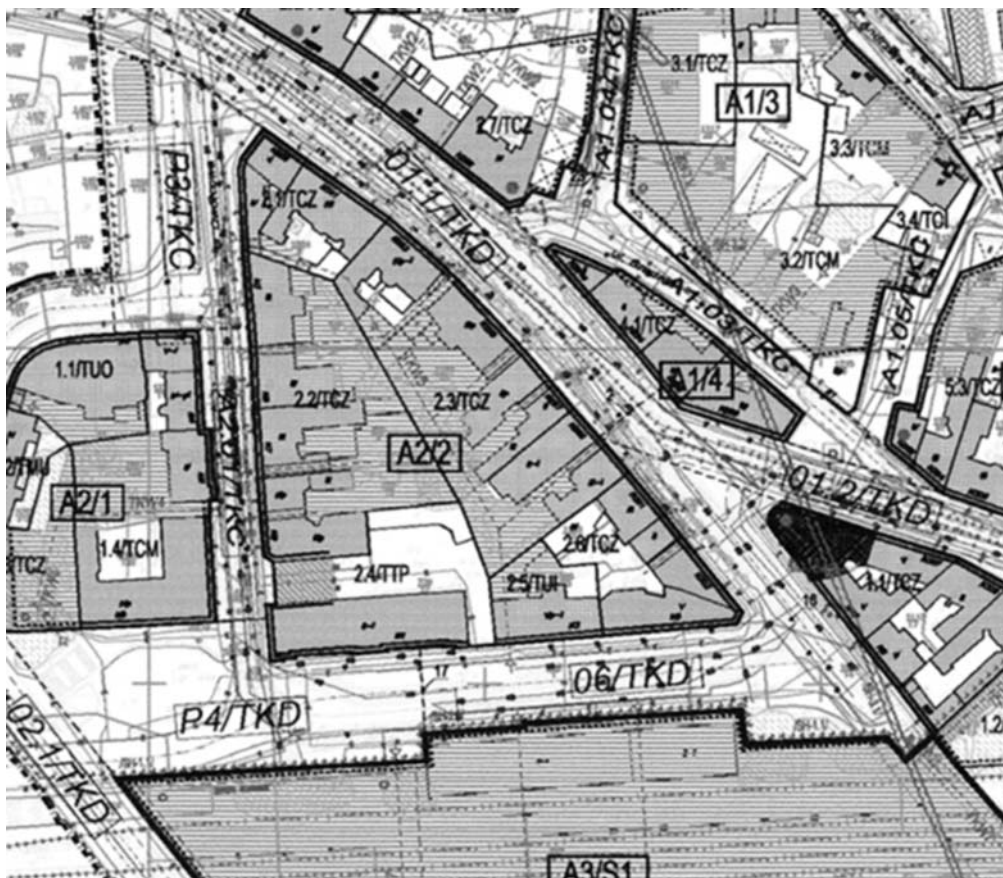
*cohousingu* ze wspólną częścią dzienną, tarasy z ogrodami na dachu, zieleń wertykalną. Regułą powinno być przeznaczanie parterów od strony ulic na usługi, a wewnątrz kwartałów na cele postojowe i gospodarcze, lecz z ogrodem na dachu wewnętrznego dziedzińca na wysokości pierwszego piętra. Odpowiednie zaprojektowanie uzupełnień umożliwia uzyskanie wysokiej intensywności zabudowy – do 7 kondygnacji (ryc. 5). Jako pewnik należy przyjąć urządzenie ulic dla ruchu współdzielonego respektującego zasady projektowania uniwersalnego. Jest jasne, że takie wymagania trudno będzie spełnić w starszych budynkach istniejących, dlatego proponuje się budowę nowych obiektów. W przypadku obiektów w bardzo złym stanie technicznym zaproponowano ich wyburzenie i odtworzenie w istniejącym kształcie, jeśli byłoby to niezbędne dla zachowania walorów urbanistycznych obszaru. Dopiero wprowadzenie nowej zabudowy i nowych mieszkańców uruchomi procesy rynkowe sprzyjające rewaloryzacji zabudowy starej. Strategia miasta Mysłowice nie przewiduje tego. Wynika to z ograniczeń prawnych, ekonomicznych, finansowych i mentalnych.

#### Zabrze

Zabrze uzyskało prawa miejskie w 1922 r. jako konglomerat kilkunastu wsi, osad kopalnianych i fabrycznych. Intensywny rozwój tego obszaru następował w ciągu XIX w. powodowany rozwojem górnictwa węgla kamiennego oraz hutnictwa żelaza. W I połowie XIX w. Zabrze uzyskało połączenie kanałem żegludowym z Odrą i kolejowe (1845) z Wrocławiem i Mysłowicami, co spowodowało szybką urbanizację. Na początku XXI w. zamknięto zakłady metalurgiczne, koksownicze i rozpoczęto likwidację górnictwa węglowego. Ostatnią kopalnię „Makoszowy” wyłączono z eksploatacji w 2015 r. Liczba ludności, która w latach 70. XX w. osiągnęła ponad 200 tys. zaczęła się zmniejszać i obecnie wynosi ok. 175 tys.

Badany obszar miasta to kwartał położony w śródmieściu i ograniczony jest ul. Wolności, pl. Dworcowym, i ul. Dworcową (ryc. 6). Ma on kształt trójkąta prostokątnego o bokach ok. 145×160×210 m (powierzchnia ok. 1,16 ha). Pierzeje kwartału stanowią elewacje kamienic mieszkalnych pochodzących z przełomu XIX i XX w. Wśród nich wyróżnia się monumentalny obiekt o charakterze usługowym – siedziba oddziału Poczty Polskiej oraz kamienica „Pod Orłem”. Oba obiekty wpisane do ewidencji zabytków. Stan techniczny kamienic jest średni. Charakterystyczne dla tego typu zabudowy jest zróżnicowanie bardziej eleganckich elewacji zewnętrznych od strony ulic i skromniejszych elewacji od podwórzy (fot. 18, 19).

Wnętrze kwartału dostępne jest wyłącznie przez bramy przejazdowe w budynkach. Partery kamienic od strony ulic przeznaczone są na lokale użytkowe, a wyżej znajdują się lokale mieszkalne. Stwierdzono występowanie nieużytkowanych lokali usługowych, co przy lokalizacji w centrum miasta wskazuje na pojawiające się bariery popytu na pewne rodzaje usług i handlu. Kwartał zamieszkały jest przez ok. 150 osób zajmujących 71 lokali mieszkalnych. Pozostałe 39 lokali zajmują firmy o różnym



Rycina 6. Kwartał zabudowy w śródmieściu Zabrze położony pomiędzy ul. Wolności, ul. Dworcową i pl. Dworcowym oznaczony na rycinie symbolem A2/2

Źródło: [Miejscowy Plan... 2004].



Fotografie 18-19. Zabrze. Widok zewnątrz i wnętrza badanego kwartału zabudowy

Źródło: fot. 18-20 Autor.

profilu, stowarzyszenia i fundacje. W trakcie ustalania liczby stałych mieszkańców zauważono, że ich liczba maleje. Lokale stopniowo przejmowane są przez przedsiębiorstwa i organizacje albo wynajmowane okazjonalnie (przeważnie pracownikom z Ukrainy). Budynki i grunty pod budynkami są własnością osób fizycznych i innych osób prawnych. Grunty poza obrysem budynków należą, poza kilkoma wyjątkami do gminy.

Celem badań wykonanych na zlecenie urzędu miasta było m.in. określenie pożądanых przez mieszkańców standardów zamieszkania oraz sposobów ich uzyskania w zakresie architektoniczno-urbanistycznym, społecznym i ekonomicznym. W szczególności chodziło o zdanie mieszkańców w sprawie przestrzeni publicznych zlokalizowanych wewnątrz kwartału. W skład zespołu wykonującego pracę wchodził architekt, socjolog i ekonomista stosujący odpowiednie do ich dyscyplin metody i techniki badań. Podkreślić jednak należy, że:

- Badania były koordynowane w ten sposób, że poszczególne zespoły (architekci, socjolog, ekonomista) były zapoznawane z przebiegiem i wynikami badań w innych zespołach przez udział w kilkukrotnych spotkaniach i warsztatach. Pozwoliło to np. architektom uwzględniać w opracowywanych koncepcjach wyniki wywiadów prowadzonych przez socjologów, a także wyniki analiz ekonomicznych.



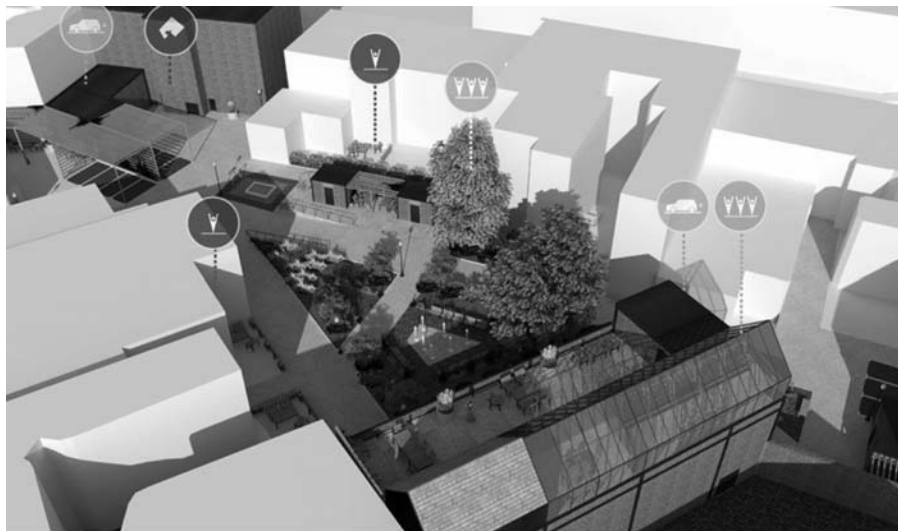
Fotografia 20. Makieta kwartału śródmiejskiego Zabrze służąca do pracy warsztatowej z mieszkańcami

- Badania opierały się na ścisłej współpracy z mieszkańcami; byli oni nie tylko ankietowani, ale też mogli wyrazić swoje opinie w trakcie spacerów badawczych, wizji lokalnych oraz spotkań konsultacyjnych i warsztatów; udział w tych ostatnich umożliwił im projektowanie przestrzeni wnętrza kwartału na specjalnie przygotowanej makiecie (fot. 20).

W trakcie badań starano się uzyskać odpowiedzi mieszkańców na następujące pytania:

- Jak mieszkańcy oceniają przestrzeń wewnątrz kwartału?
- Jaki jest ogólny stan zadowolenia mieszkańców ze swoich mieszkań?
- Jakie są najważniejsze problemy mieszkańców kwartału?
- Które miejsca na terenie kwartału są najbardziej problematyczne?
- Czy przestrzeń kwartału ma być otwarta dla osób spoza grupy mieszkańców, czy też zamknięta?
- Jakie są opinie mieszkańców na temat propozycji sposobów rewaloryzacji kwartału?
- W jaki sposób zdaniem mieszkańców powinien być zagospodarowany teren objęty badaniem?
- Jakie relacje łączą wzajemnie mieszkańców badanego kwartału?

Wyniki wskazują na atrakcyjność zamieszkiwania w obszarze śródmiejskim przede wszystkim ze względu na jego korzystną lokalizację komunikacyjną: sąsiedztwo stacji kolejowej, linii tramwajowych i autobusowych, łatwy wyjazd na Drogową Trasę Średnicową. Pozwala to na szybki dojazd do innych dzielnic i do miast aglo-



Rycina 7. Koncepcja rozwiązania wspólnie użytkowanej zieleni wewnątrz kwartału śródmiejskiego w Zabrze

Źródło: [Gasidło *et al.* 2018, proj. M. i M. Jurkowskie].



meracji górnośląskiej. Jednak odpowiedzi na pytania o atrakcyjność zamieszkania ze względu na jego walory użytkowe, społeczne, estetyczne, ekonomiczne były mniej jednoznaczne. Mieszkańcy zadowoleni byli ze swoich mieszkań, ale nie z otoczenia domów. Przestrzeń wewnętrzną kwartału (podwórze) prawie w ogóle nie służy do spędzania wolnego czasu z rodziną czy sąsiadami, rekreacji czy hobby, lecz do parkowania samochodów i komunikacji. Silnie zaznaczyła się potrzeba wydzielenia z kwartału przestrzeni półprywatnej przeznaczonej dla mieszkańców poszczególnych kamienic. Jednocześnie mieszkańcy realistycznie oceniali swoje możliwości oraz potrzebę kontaktów i akceptowali w większości propozycje wspólnie użytkowanych terenów zieleni i rekreacji (ryc. 7). Zdecydowanie natomiast przeciwni byli dopuszczeniu wewnątrz kwartału działalności usługowej i ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, a taka właśnie wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ciekawie wybrzmiały zdania mieszkańców na temat lokalizacji parkingów. Wszyscy lokatorzy są posiadaczami samochodów i ponad 60% z nich chciałoby urządzenia parkingu na podwórzu. Jednocześnie zdecydowana większość odrzuca propozycję parkowania w odległości 10 minut pieszo od miejsca zamieszkania.

### 3.2. Dyskusja wyników i wnioski

Zagadnienie przekształceń obszarów miejskich rozumianych jako interwencja publiczna w zdegradowanych lub opuszczonych obszarach miejskich obecna jest w nauce i praktyce od dziesiątek lat. W Polsce zagadnienia te stały się przedmiotem ożywionej dyskusji publicznej, a w tym naukowej od początku lat 90. XX w. W sferze społecznej dostrzegano problemy związane z bezrobociem, starzeniem się społeczeństwa, migracjami, wykluczeniem, które dotknęły pewną część populacji miejskiej. W sferze ekonomicznej w miastach zaobserwowano m.in. obniżenie dochodów gminnych w strefach śródmiejskich na skutek przenoszenia inwestycji w obszary podmiejskie, obniżenie poziomu przedsiębiorczości w dzielnicach starzejących się itd. To z kolei skutkuje degradacją sfery przestrzennej – środowiska zbudowanego i naturalnego. Zatem zakres wiedzy o zjawiskach występujących w sferze śródmiejskiej miast wydaje się obszerny, a podejmowane działania legislacyjne [*Ustawa o rewitalizacji 2015*] wydają się iść w dobrym kierunku. Brakuje jednak mechanizmów prawnych, finansowych i organizacyjnych, które dałyby gminom możliwość energicznego, szerokiego i szybkiego działania w miejsce małoskalowych działań naprawczych.

Podstawowym problemem, jaki wynika z przeprowadzonych badań jest depopulacja zdegradowanych dzielnic śródmiejskich (bezludzie). Wydawałoby się, że jest to wniosek oczywisty jednak gminy skupiają się głównie na działaniach naprawczych i pomo-

cowych<sup>18</sup>. W opisywanych przypadkach mamy do czynienia z miastami, które nie mogą zastąpić funkcji mieszkaniowej w swoich śródmieściach przez inne użytkowanie. W miastach historycznych czy biznesowych pewna część „mieszkańców” to turyści lub biznesmeni. Może ich być nawet kilkanaście procent. Nie tylko zapełniają oni mieszkania, ale generują też popyt na usługi, z których korzystać mogą też stali mieszkańcy. Jednak i w takich miastach depopulacja postępuje. Na przykład w Warszawie w latach 2000-2014 z dzielnicy Śródmieście ubyło ok. 25% mieszkańców z powodu ujemnego salda migracji, jak i ujemnego przyrostu naturalnego [Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015: 87]. We wszystkich badanych przypadkach: Mysłowic, Zabrze i Częstochowy nie ma większych szans, aby uzupełnić brak stałych mieszkańców turystami czy biznesmenami. Nawet w Częstochowie, gdzie ruch pielgrzymkowy skupia się na terenie Jasnej Góry – jego oddziaływanie w obszarze Starego Miasta częstochowskiego i na obszarze Częstochówki wokół Rynku Wieluńskiego jest praktycznie niezauważalny [Gasidło, Janik 2013; Gasidło *et al.* 2014].

Wprowadzenie oferty mieszkań dla osób spoza zdegradowanego śródmieścia wywołuje temat gentryfikacji, która nierzadko jest wartościowana ujemnie przez mieszkańców, organizacje społeczne, a nawet badaczy. W wyniku proponowanych działań proces ten przyspieszy w sferze ekonomicznej i społecznej ze względu na nowe inwestycje i napływ nowych mieszkańców. Ale zastępowanie zagospodarowania zdegradowanego nowym – o wyższym standardzie i zmiana struktury społecznej może być wartościowana w generalnym ujęciu tylko pozytywnie. Jest to przecież odwrotność „gentryfikacji negatywnej” polegającej na odpływie lepiej sytuowanych i energicznych mieszkańców oraz na degradacji zabudowy i urządzenia terenu. „Odczarowanie gentryfikacji” następuje zresztą w trakcie badań prowadzonych na terenach śródmiejskich. Okazuje się, że nawet w przypadkach bardziej intensywnych działań rewaloryzacyjnych i inwestycyjnych np. w Łodzi skala tego procesu jest niewielka i przebiega on w niezbyt szybkim tempie [Grabkowska *et al.* 2015: 101].

Wyniki opisywanych badań przeprowadzonych w latach 2013-2018 znajdują potwierdzenie w literaturze przedmiotu. Zagadnienie mieszkalnictwa było wskazane jako jedno z czterech wyzwań rewitalizacji na V Kongresie Rewitalizacji w Lublinie w 2018 r. W czasie jego trwania podano informację, że ok. 50% projektów rewitalizacji realizowanych jest w centrach miast ale tylko niewielka ich część dotyczy mieszkalnictwa.

W *Raporcie o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, wskazuje się następujące przyczyny trudności w realizacji projektów mieszkaniowych w programach rewitalizacji:

- *rozdrobiona struktura własności mieszkaniowej (wspólnoty mieszkaniowe, mozaika własności nieruchomości w centralnych częściach miast),*
- *silna ochrona praw lokatorów – niedobór środków budżetowych w gminach,*

<sup>18</sup> *Zastąpienie asfaltu kostką czy brukiem nic nie da. Będzie ładniej, ale wciąż pusto. Kluczowy problem Rynku Wieluńskiego to bezludzie: jest tu za mało mieszkańców jak na plac o rozmiarach rynku krakowskiego – mówi urbanista z Politechniki Śląskiej prof. Krzysztof Gasidło (fragment artykułu Tomasa Haładyja: „Wyborcza.pl Częstochowa”, 29.10.2014).*

- niski kapitał społeczny,
- słabość organizacji pozarządowych działających w obszarze mieszkalnictwa,
- niskie kompetencje części urzędników sektora mieszkaniowego,
- wysokie koszty jednostkowe interwencji w sferze mieszkaniowej; koszty remontów, modernizacji i adaptacji zasobów mieszkaniowych są niezwykle wysokie.

Dodatkowo efekty mieszkaniowego projektu remontowo-modernizacyjnego są dostępne dla niewielkiej grupy osób – bezpośrednich użytkowników mieszkań [Muzioł-Węclawowicz 2019: 109].

W tym kontekście wyniki prezentowanych badań skłaniają do wniosku, że ograniczone środki raczej trzeba wydatkować efektywnie na nowe zasoby mieszkaniowe, a ograniczyć nieefektywne i drogie interwencje naprawcze. Jest mało prawdopodobne, żeby w śródmieściach, które nie mają potencjału turystycznego czy biznesowego. takich jak w Mysłowicach czy Zabrze kapitał prywatny ryzykował budowę nowych domów mieszkalnych. Prywatni właściciele nieruchomości w tych dzielnicach nie tylko nie są w stanie inwestować, ale i utrzymać je w odpowiednim standardzie. Takie ryzyko powinny ponieść władze publiczne. W *Raporcie w sprawie polityki mieszkaniowej państwa* wyraźnie stwierdza się, że *Mieszkanie w określonych sytuacjach 'nabierają' charakteru dobra publicznego (...). Wtedy jako dobro publiczne mieszkanie staje się przedmiotem interwencji państwa* [Markowski et al. 2018: 11].

W tej samej pozycji literatury wśród kluczowych wyzwań tej polityki wymienia się m.in.

- przestarzałe zasoby,
- zużycie moralne zasobów mieszkaniowych,
- niskie dochody gmin,
- mobilność osób na rynku pracy,
- substytucja korzyści aglomeracyjnych postępem technologicznym,
- preferowanie mobilności ponad własność nieruchomości przez młode pokolenie,
- niska mobilność i mała rotacja mieszkań wśród starszych pokoleń (40+),
- proces starzenia się ludności,
- specyficzne potrzeby ze strony osób niepełnosprawnych ruchowo,
- wzrost stratyfikacji społecznej,
- rosnąca liczba osób bezdomnych i osób zagrożonych bezdomnością [ibidem: 29-35].

We wnioskach z badań wykonanych w Mysłowicach wyraźnie akcentuje się konieczność adresowania oferty mieszkaniowej do osób mobilnych, które nie przywiązują wagi do własności nieruchomości [Wstępne studium... 2018: 26]. Również i badania w Zabrze potwierdzają, że przy spełnieniu określonych warunków mieszkanie w śródmieściu jest atrakcyjne dla tej grupy i dlatego warunki wynajmu, finansowania, rodzaje rozwiązań architektonicznych muszą być dobrane do wymagań takich osób. Od strony urbanistyczno-architektonicznej są to rozwiązania nierzadko o cechach innowacyjnych. Na podstawie przeprowadzonych badań można by stworzyć katalog

rozwiązań możliwych do zastosowania w podobnych obszarach śródmiejskich. Wątki śródmiejskiej lokalizacji dla mieszkań dla takich grup użytkowników są zresztą opisywane w najnowszej literaturze [Twardoch 2019: 311-340]. W szczególności chodzi o osoby samotne czy starsze, ale samodzielne. Lokalizacja śródmiejska odpowiada też osobom akceptującym niesamodzielną lokalizację, a więc wynajmujących pokój, współdzielących mieszkanie lub miejsce pracy (*cohousing, coliving*). Taki kierunek działań przyczyni się też do osiągnięcia strategicznych celów miast: utrzymania lub zwiększenia populacji, pozyskiwania kapitału, poprawy produktywności (efektywności wykorzystania zasobów), poprawy stanu środowiska.

Innym istotnym spostrzeżeniem z badań w Mysłowicach i Częstochowie jest słabość gospodarki nieruchomości w gminach. Dotyczy to codziennego administrowania własnymi zasobami, jak i kształtowania polityki zarządzania nieruchomościami. Uderza brak inicjatywy, bierność, obawa przed trudnościami, chociaż są możliwości działania na podstawie obowiązującego prawa. Wiele zdegradowanych nieruchomości jest zarządzanych przez miasta, ale ich właściciele są nieznani, nie interesują się swoim majątkiem albo nie są w stanie poprawnie nim zarządzać. W badanych obszarach zaobserwowano liczne obiekty, których prywatni właściciele dopuszczają do ich degradacji. Rzecz jasna gminy nie mogą inwestować w nieruchomości nie będące ich własnością. W odniesieniu do nieruchomości, których właściciele są nieznani potrzebne jest lepsze rozwiązanie prawne. Jest dziwne, że po ponad 70 latach od ustania głównych przyczyn takiej sytuacji (Holokaust, przesiedlenia, wywłaszczenia) godzimy się na dalszą degradację tego majątku, zamiast stosować znane przecież w świecie rozwiązania np. powiernictwo. Chodzi oczywiście o powiernictwo publiczne a nie prywatne, jak w przypadku kuratorów warszawskich nieruchomości.

## 4. Zielona certyfikacja.

### Krok w stronę jakości budownictwa i zrównoważonego rozwoju czy kolejny etap procesu komodyfikacji nieruchomości?

#### 4.1. Zintegrowana certyfikacja wielokryterialna

Certyfikaty budownictwa ekologicznego mają na celu wdrażanie praktyk i produktów minimalizujących szkodliwy wpływ budynków na środowisko, a zarazem na zdrowie użytkowników.

Certyfikacje budownictwa ekologicznego powstały w latach 90. XX w., niedługo po publikacji raportu ONZ *Our Common Future*, poświęconego cywilizacyjnemu zagrożeniu

dla klimatu<sup>19</sup>. Jako pierwszy, w 1990 r. opracowany został brytyjski system BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), za który do dziś odpowiedzialna jest niezależna organizacja BRE Global. W 1993 r. w ramach Amerykańskiego Instytutu Architektów (AIA) założono organizację *non profit* U.S. Green Building Council (USGBC). Dwa lata później, w celu stworzenia systemu oceny zielonych budynków, USGBC nawiązało współpracę z Natural Resources Defense Council Inc. (NRDC) – uznaną organizacją zajmującą się ochroną klimatu. Pierwsza wersja zaproponowanej przez nich certyfikacji Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) została uruchomiona za pomocą Federalnego Programu Zarządzania Energią w sierpniu 1998 r.

Systemy te stały się przez kolejne lata najpopularniejszymi systemami certyfikacji. W 2019 r. na świecie jest już prawie 570 000 budynków certyfikowanych przez BREEAM<sup>20</sup> i 32 500 budynków z certyfikacją LEED. Oprócz wymienionych kluczowych systemów stosowane są także choćby certyfikacje CASBE (Australia), HQE (Francja) i DGNB (Niemcy) oraz WELL (USA), który skupia się na zdrowiu użytkowników. Pierwszy polski budynek został poddany certyfikacji w 2010 r.; w 2019 r. było już 648 certyfikowanych budynków i 772 wydane certyfikaty (niektóre budynki mają więcej niż jeden certyfikat). Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (PLGBC) – główna instytucja szkoląca i zrzeszająca certyfikatorów systemów stosowanych w Polsce – na przełomie 2018 i 2019 r. zanotowała rekordowy, 29% wzrost liczby certyfikowanych budynków<sup>21</sup>.

Certyfikacje prowadzone są w różnych kategoriach. BREEAM oferuje system certyfikacji osiedli mieszkaniowych oraz budynków niemieszkaniowych. Certyfikacje tych drugich dzieli zgodnie ze stanem budynków (nowe budynki, budynki użytkowane, budynki przeznaczone do zmiany funkcji). LEED również oferuje certyfikacje osiedli (na etapie projektu lub realizacji) oraz budynków. Certyfikacje budynków dzieli zarówno ze względu na przeznaczenie, jak i etap projektu (certyfikacja wdrażana na etapie planowania, budowy lub użytkowania).

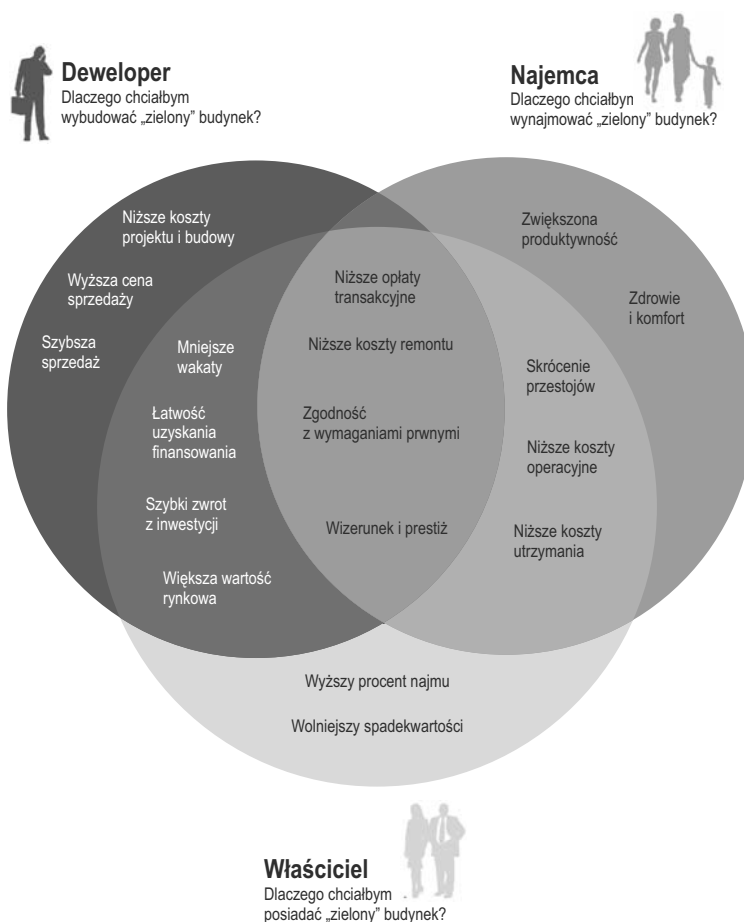
#### Przesłanki do prowadzenia certyfikacji

Głównym celem wielokryterialnych systemów certyfikacji budynków ma być pomoc graczom rynkowym w zrozumieniu, co oznacza „zielone” lub „zrównoważone” budownictwo oraz weryfikacja oświadczeń dewelopera czy właściciela przez niezależną organizację. Organizacje zrzeszające certyfikatorów wskazują na korzyści dla deweloperów, właścicieli i najemców związane z certyfikacją (por. ryc. 8).

<sup>19</sup> Raport opracowany przez World Commission on Environment and Development WCED przy ONZ pod przewodnictwem Gro Harlem Brundtland, opublikowany w 1987 r. W nim pierwszy raz oficjalnie użyto określenia „zrównoważony rozwój”.

<sup>20</sup> [<https://www.thenbs.com/knowledge/what-is-breeam>].

<sup>21</sup> Dla porównania w poprzednim roku było to odpowiednio 23% za: „Polish Certified Green Buildings in numbers”, PLGBC 2019, [<https://plgbc.org.pl/certyfikacja-zielonych-budynkow-w-liczbach-2019-raport-plgbc/>, dostęp 10.2019].



Rycina 8. Zyski z certyfikacji dla różnych grup, jak przedstawiają je wystawcy certyfikatów  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie oficjalnych materiałów: World Green Building Council. The business case for green building: A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants 2013, [https://www.worldgbc.org], dostęp 10.2019].

### Sposób certyfikowania

Certyfikacje wielokryterialne dzielą swoje oceny na podkategorie. W przypadku LEED jest to 7 podstawowych kategorii: (1) zintegrowany proces projektowy, (2) energia i środowisko, (3) efektywna gospodarka wodna, (4) materiały i zasoby naturalne, (5) jakość środowiska wewnętrznego, (6) lokalizacja i transport oraz (7) zrównoważona budowa. Łącznie można otrzymać 100 punktów. Są także dwie dodatkowe kategorie: (8) innowacje i (9) priorytety regionalne, z 10 bonusowymi punktami, koniecznymi do uzyskania najwyższego, platynowego certyfikatu. Punkty przyznawane są na podstawie standardów ustalonych przez USGBC. Aby budynek mógł dostać certyfikat, musi uzyskać określoną, minimalną liczbę punktów w każdej kategorii.

Poza tym są punkty obligatoryjne, których zdobycie konieczne jest do zaliczenia danej kategorii, i takie, których zdobycie podnosi sumę punktów, ale nie jest konieczne. Tendencją jest, że z czasem systemy certyfikacji stają się coraz bardziej złożone oraz podzielone na coraz więcej podkategorii.

Certyfikacje we wszystkich systemach przeprowadzane są przez uprawnione osoby, które odbyły kurs i zdały odpowiedni egzamin. Podmioty, które przeprowadzają certyfikację swoich obiektów, zatrudniają zazwyczaj także konsultanta danego systemu lub kierownika projektu z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem potwierdzonymi w danym systemie certyfikacji. Ocena odbywa się na bazie dokumentacji. Kierownicy projektów przedkładają dokumentację do weryfikacji każdego z punktów. Ocena odbywa się zazwyczaj dwukrotnie: na etapie projektu – kiedy możliwe są jeszcze modyfikacje – oraz na etapie budowy. Jeżeli któryś z punktów nie zostanie zaliczony, można odwołać się od decyzji i dostarczyć wymagane dokumenty.

Certyfikacja jest płatna, zazwyczaj uzależniona od metrażu obiektu. Dla przykładu opłata za certyfikację w systemie LEED biurowca o powierzchni 10 tys. m<sup>2</sup> wraz z opłatą rejestracyjną (900 dol.) wyniosłaby od 5,7 tys. do 6,8 tys. dolarów (22,8 tys. – 27,2 tys. zł). Opłaty sięgają 22 tys. dolarów (ok. 88 tys. zł)<sup>22</sup>. W systemie BREEAM opłata podzielona jest na trzy etapy. Obowiązuje opłata rejestracyjna, która wynosi 900 funtów (4,5 tys. zł). Za certyfikację na etapie projektowym trzeba zapłacić 3,3 tys. funtów (16,5 tys. zł) oraz kolejne 2,4 tys. funtów (12 tys. zł) za końcowy certyfikat. Wszystko łącznie daje sumę 6,6 tys. funtów (33 tys. zł)<sup>23</sup>. We wszystkich systemach opłaty dla podmiotów, które nie są członkami stowarzyszenia, są wyższe. Członkostwo jest płatne.

Na koszty certyfikacji składają się także koszty przystosowania budynku do wymogów certyfikacji. Dane udostępniane przez BRE Global (certyfikującego zgodnie z systemem BREEAM) wskazują, że wzrost kosztów inwestycji waha się pomiędzy 0,1% dla podstawowego certyfikatu obiektów przemysłowych do 10% dla najwyższego certyfikatu obiektów handlowych [Souliti, Leonard 2016]. Na wzrost ten składa się nie tylko wzrost kosztów inwestycji związany z wyższą efektywnością budynków, ale także proces certyfikowania: liczba wymaganych konsultacji i dodatkowych ekspertyz.

## 4.2. Wiarygodność i adekwatność wskaźników certyfikacji

Żeby odpowiedzieć na pytanie, czy zielona certyfikacja jest czynnikiem prowadzącym do zmniejszenia wpływu budownictwa na środowisko naturalne, czy raczej podno-

<sup>22</sup> [<https://www.rp.pl/Komercyjne/309029965-Rynek-komercyjny-LEED-BREEAM.html>].

<sup>23</sup> [[http://eurobuildcee.com/?page=edition&id=1119&id\\_article=2131](http://eurobuildcee.com/?page=edition&id=1119&id_article=2131)].

szącym koszty i ceny chwytem marketingowym, należy rozważyć kilka kwestii pośrednich. Po pierwsze, czy wyniki certyfikacji są wiarygodne i budynki z przyznanymi notami w systemach certyfikacji w rzeczywistości mają mniejszy wpływ na środowisko naturalne. Po drugie, czy wprowadzenie certyfikacji podnosi koszty budowy i procesu projektowego. W odpowiedzi pomóc może także ocena motywacji użytkowników certyfikacji.

### Efektywność energetyczna

Naukowcy z Department of Built Environment School of Engineering w Aalto University w fińskim Espoo przeprowadzili krytyczną analizę najnowszych badań nad certyfikowanymi budynkami. W artykule opublikowanym w czasopiśmie „Sustainability” przedstawili odpowiedź na pytanie, czy efektywność energetyczna certyfikowanych budynków rzeczywiście odpowiada ocenom wynikającym z certyfikacji. Badanie przeprowadzono na przykładzie certyfikacji LEED. Z 44 recenzowanych artykułów poddanych przeglądowi, dziesięć stwierdza, że certyfikat LEED wskazuje rzeczywistą efektywność energetyczną, podczas gdy w ośmiu przypadkach rzeczywiste zużycie energii przekracza wartości wynikające z przyznanego certyfikatu. Pozostałe artykuły nie dawały konkluzyjnych rezultatów. We wniosku fińscy naukowcy wskazują, że efektywność energetyczna budynków posiadających certyfikat LEED jest wątpliwa, zwłaszcza na niższych poziomach certyfikacji [Amiri *et al.* 2019].

Różnice pomiędzy wartościami wynikającymi z certyfikatów i z rzeczywistych pomiarów nie są efektem tylko z nieprawidłowych ocen podczas certyfikacji, ale przede wszystkim sposobów użytkowania budynków – zarówno na poziomie zarządzania budynkiem, jak i użytkowania przez najemców lub właścicieli. Audytorzy energetyczni wskazują na znaczne możliwości poprawy efektywności systemów na poziomie sterowania – poprzez modyfikacje algorytmów sterujących, które mogą być odpowiedzialne oszczędności lub straty na poziomie nawet 15% bilansu energetycznego [za Stępień 2017]. Obecnie systemy certyfikacji nie odnoszą się jednak do systemów zarządzania budynkiem.

Trudnym przykładem, który dodatkowo podważa wiarygodność certyfikacji jest wybudowany w 2013 r. biurowiec 2226 w austriackim mieście Lustenau. Nazwa tego innowacyjnego budynku, zaprojektowanego przez zespół Baumschlager Eberle Architekten nie jest przypadkowa. Temperatura wnętrza jest stała, pomiędzy 22°C i 26°C, mimo że w obiekcie nie zainstalowano ani systemów ogrzewania, ani klimatyzacji. Jedynymi źródłami ciepła są użytkownicy (każdy człowiek emituje średnio 80 W ciepła) oraz oświetlenie, komputery, drukarki i inne urządzenia, aż po ekspresy do kawy. Za chłodzenie latem odpowiedzialny jest natomiast system wywietrzników, które odprowadzają nadmiar ciepła. Podstawą rozwiązania, za którym stoi wiedza techniczna doświadczonych architektów, było zastosowanie masywnej, akumulacyjnej, ściany ceramicznej o grubości 72 cm (38 cm ściany konstrukcyjnej, plus 38 cm izolacji). Mimo że budynek ten do maksimum ogranicza szkody środowiskowe – nie generuje dwutlenku węgla, praktycznie nie zużywa energii – nie otrzymałby aprobaty żadnej



z opisywanych certyfikacji. Wszystkie systemy przyznają bowiem punkty za zastosowanie rozwiązań technologicznych, których w tym budynku celowo brakuje.

#### Zastrzeżenia związane z systemami certyfikacji

Wiarygodność wyników certyfikacji podważać może brak obowiązkowej ewaluacji zadeklarowanych rozwiązań na etapie wykonania obiektów certyfikowanych w stadium projektu. Nie stosuje się kar – finansowych czy związanych z cofnięciem certyfikatu – za niezrealizowanie elementów wykazanych na etapie certyfikacji.

Ponadto wątpliwości budzi analiza kryteriów oceny. Poszczególne systemy są do pewnego stopnia podatne na manipulację. Dla przykładu w certyfikacji LEED po jednym punkcie można otrzymać zarówno za zamontowanie stojaków na rowery (Location and Transportation/Bicycle Facilities), jak i za zastosowanie ekologicznej, oszczędzającej czynnik chłodzący klimatyzacji (Energy and Atmosphere/Enhanced Refrigerant Management). Tę samą liczbę punktów można zatem otrzymać za całkiem inne rozwiązania, nie tylko o nieporównywalnych kosztach, ale także o nieporównywalnym wpływie na środowisko<sup>24</sup>. Co więcej, kryteria oceny poszczególnych systemów w niewielkim stopniu, jeżeli w ogóle, odnoszą się do różnic regionalnych związanych z lokalizacją certyfikowanych obiektów, wynikających np. ze średniej temperatury powietrza czy łatwości dostępu do wody.

Problemem jest także podstawowa wartość najniższego poziomu certyfikacji. Z raportu na temat zużycia energii w budynkach certyfikowanych wynika, że różnica pomiędzy budynkami certyfikowanymi na poziomie podstawowym a niecertyfikowanymi jest pomijalna<sup>25</sup>. Niższe zużycie związane jest raczej z wiekiem budynku – nowsze budynki zgodnie z dyrektywą unijną w sprawie charakterystyki obiektów<sup>26</sup> muszą wykazywać mniejsze zapotrzebowanie na energię pierwotną.

#### Inne zastrzeżenia związane z zieloną certyfikacją

W 2016 r. Waszyngton został nagrodzony pierwszym tytułem LEED Platinum City. Wyróżnienie to przyznawane jest za redukcję emisji gazów cieplarnianych oraz wprowadzenie innowacji w zakresie czystej energii i innych wskaźników środowiskowych. W momencie przyznawania nagrody w Waszyngtonie powstawała nowa, warta ponad dwa miliardy dolarów wielopasmowa droga, która zwiększyła zasięg możliwej suburbanizacji do 35 km (22 mile) poza śródmieście. W tym samym czasie tamtejsze metro pozostawało niedofinansowane, w stanie określanym przez wielu mianem „za-

<sup>24</sup> LEED v4 for BD+C: New Construction and Major Renovation, [<https://www.usgbc.org/resources/leed-v4-building-design-and-construction-checklist>, dostęp 10.2019].

<sup>25</sup> Zużycie energii w budynkach biurowych. Raport, Go4Energy, Cushman&Wakefield i Skanska, Warszawa.

<sup>26</sup> *Dyrektywa Parlamentu Europejskiego 2010/31/UE z 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, z późn. zmian.*

paści” [Cortright 2017]. Zasadne jest w związku z tym pytanie, czy dobrze dobrane zostały kryteria oceny? Może są zbyt mocno skupione na budynkach przy niedoszacowaniu kwestii transportu, który emituje przecież najwięcej gazów cieplarnianych.

Za problematyczną należy także uznać odznakę LEED Platinum dla modelowego domu zeroenergetycznego Net-zero, wybudowanego przez Narodowy Instytut Norm i Technologii na jego kampusie w Gaithersburgu w stanie Maryland w USA. Dom wyposażony jest w kolektory słoneczne oraz posiada bardzo dobrze zaizolowane przegrody, dzięki którym zużywa mniej energii niż produkuje. Problemem jest jednak forma budynku: jest to rozległy wolnostojący budynek z garażem na trzy samochody [Brock 2016]. O ile zatem od strony technicznej spełnia najwyższe normy, o tyle cały cykl użytkowania budynku może znacznie przekroczyć ustalone kryteria – właśnie w związku z trybem życia opartym na indywidualnej komunikacji kołowej i trzech samochodach.

Przy *National Renewable Energy Lab* w Denver powstał wielopoziomowy i wielostanowiskowy parking na 1800 samochodów. Parking jest bezpłatny oraz przewymiarowany, gdyż posiada o 300 więcej miejsc postojowych niż pracowników. Inwestycja otrzymała certyfikację LEED, mimo że w gruncie rzeczy utrwała model komunikacyjny oparty na komunikacji indywidualnej: instytut jest zlokalizowany za miastem z niedogodnym transportem publicznym. Za środowiskowo odpowiedzialne należałoby zatem uznać poprawę transportu zbiorowego lub usprawnienia dla komunikacji rowerowej, które to rozwiązania mogłyby zastąpić część podróży samochodem. W związku z tym sam pomysł certyfikacji parkingów wielostanowiskowych jako zeroenergetycznych uznać można za kontrowersyjny, tymczasem jeden z produktów systemu LEED (Parksmart) jest przeznaczony wyłącznie do certyfikacji parkingów.

### 4.3. Związany z certyfikacją wzrost cen

Materiały marketingowe związane z poszczególnymi systemami certyfikacji podkreślają zyski dla właścicieli budynków wynikające z możliwości pobierania wyższych czynszów za najem certyfikowanych pomieszczeń. Dane te potwierdzają różne niezależne badania prowadzone w Polsce i na świecie. Dla przykładu w Warszawie przeprowadzono badania oparte na modelu ekonometrycznym, opracowanym na próbie niemal 400 budynków biurowych. Na potrzeby badania wyodrębniono osiem zmiennych, m.in. odległość od centrum, wiek obiektu oraz certyfikację ekologiczną i na tej podstawie oszacowano znaczenie każdej z cech dla poziomu czynszów bazowych.

Wyniki wskazały, że procentowe znaczenie w określeniu stawki czynszu, które możemy przypisać certyfikacji, wynosi aż 8,9%. Dla porównania każda minuta podróży samochodem, z którą budynek jest bardziej oddalony od centrum Warszawy, obni-

za czynsz średnio o ok. 2,4% [Osiecka 2015]. Ekologiczna certyfikacja budynku ma zatem istotny wpływ na wysokość czynszu. Badania przeprowadzone przez Shauna Bonda z Cincinnati w USA i Avis Devine z Guelph w Kanadzie<sup>27</sup> wskazały na bardzo podobny wzrost cen w przypadku certyfikowanych mieszkań. Koszty najmu mieszkań w budynkach z zielonymi certyfikatami były przeciętnie o 9% wyższe niż w porównywalnych mieszkaniach bez certyfikatów [Bond, Devine 2016].

Badanie przeprowadzone w Warszawie zawierało także część ankietową, z której wynika, że wśród przeważającej części najemców panowało przekonanie o tym, że budynek certyfikowany ekologicznie jest w swej naturze bezwzględnie „lepszy”. Co ciekawe, często przeświadczenie to nie było poparte analizą kosztów operacyjnych czy dokładnym zrozumieniem technicznych możliwości budynków [Osiecka 2015]. Znaczna część najemców podejmując decyzje kierowała się więc samym faktem nadania certyfikatu, bez jego krytycznej analizy.

#### Motywacje dla certyfikacji

Naukowcy z uniwersytetów w Georgii i Indiany przeprowadzili analizę związanych z certyfikacją zachowań właścicieli budynków. Badając rozkład punktowy i porównując go z uzyskanymi certyfikatami zauważyli, że przeważająca większość odznak przyznawana jest z minimalną dla danego proggu liczbą punktów. Znaczący to, że działania związane ze zmniejszeniem wpływu budynku na środowisko wykonywane były tylko do poziomu koniecznego dla uzyskania danego proggu. Zdaniem autorów badania klastrów punktowych na poziomie progów certyfikacji potwierdzają tezę, że wielu właścicieli budynków dąży do osiągnięcia poziomów certyfikacji budynków ekologicznych w celu poprawy ich zbywalności, a nie tylko w celu poprawy wyników związanych z oddziaływaniem na środowisko [Matisoff *et al.* 2014]. Za motywacją marketingową przemawia także fakt, że wiele budynków posiada więcej niż jeden certyfikat – co nie byłoby konieczne w przypadku prostej potrzeby zwiększenia efektywności budynku.

#### 4.4. Certyfikacja jako element Zielonego Kapitalizmu

*Zielony kapitalizm* [Scales 2017] jest formą kapitalizmu, która podkreśla wartość ekonomiczną ekosystemów i różnorodności biologicznej oraz próbuje zmniejszyć wpływ na środowisko naturalne człowieka przez zapewnienie, że znaczenie usług środowiskowych znajduje odzwierciedlenie w sposobie funkcjonowania rynków. Zwo-

<sup>27</sup> Department of Finance and Real Estate University of Cincinnati, USA, College of Business + Economics University of Guelph, Canada.

lennicy zielonego kapitalizmu postrzegają zanieczyszczenie, utratę różnorodności biologicznej oraz niezrównoważone wykorzystanie zasobów naturalnych jako formę „zawodności rynku”. Głównym założeniem tej odmiany kapitalizmu jest teza, że przyroda przynosi korzyści finansowe społeczeństwu, a wszelkie szkody w funkcjonowaniu ekosystemów pociągają za sobą koszty ekonomiczne.

Zwolennicy tego systemu podkreślają, że zielony kapitalizm bazuje na zmienionych zachowaniach konsumentów, które w efekcie zmieniają rynek. Podkreślają zdolność „siły konsumentów” do wymuszania bardziej zrównoważonych wzorców wykorzystania zasobów. Ma to być część szerszego trendu „etycznej konsumpcji”, który opiera się na przekonaniu, że wybory konsumenckie są napędzane nie tylko ceną, ale często opierają się na moralnej ocenie atrybutów towarów i usług. W tym celu należy certyfikować produkty i usługi „eko”, gdyż na tej podstawie konsumenci będą dokonywali wyborów. Zielona certyfikacja zbieżna jest zatem z logiką zielonego kapitalizmu.

### Krytyka Zielonego Kapitalizmu

Krytycy zielonego kapitalizmu wskazują, że zrównoważony rozwój sprzeczny jest z logiką kapitalizmu, który opiera się przecież na konkurencji oraz ciągłym wzroście gospodarczym, a przez to wymaga nieustannego zwiększania zdolności produkcyjnych i konsumpcyjnych społeczeństwa. Podkreślają więc, że globalnie dążenie rynków do rozwoju będzie zawsze silniejsze niż potrzeby „etycznej konsumpcji”. Wskazują także, że stosunki społeczne w ramach kapitalizmu opierają się na nierównym podziale bogactwa, własności i władzy, a tym samym kapitalizm pozwala na to, by zasoby, od których wszyscy są zależni, były własnością zamożnej elity i były przez nią wykorzystywane dla zysku. Skutkuje to „rozdźwiękiem metabolicznym”, w wyniku którego ludzie są coraz bardziej odseparowani – zarówno pod względem przestrzennym, jak i społecznym – od wspierających ich ekosystemów.

Teoria bieżni (ang. *Treadmill of Production*), sformułowana w latach 80. XX w. przez socjologa A. Schnaiberga, która stała się punktem wyjścia dla rozwoju socjologii środowiskowej mówi, że logika konkurencyjności kapitalizmu oznacza, że zyski zawsze będą reinwestowane w zwiększanie produkcji [Schnaiberg 2004; Gould *et al.* 2004]]. Wszelkie zyski produkcyjne wynikające z innowacji będą wykorzystywane do wytwarzania większej ilości dóbr z użyciem tych samych zasobów, a nie z użyciem mniejszej ilości zasobów – co ma istotne konsekwencje dla środowiska. D. Tanuro podkreśla nawet, że przy opisie dzisiejszych problemów środowiska naturalnego dokładniejsze byłoby odwoływanie się do „kapitalistycznych” zmian klimatycznych zamiast do „antropogenicznych” zmian klimatycznych [Tanuro 2013: 43].

W teorii, rozwiązania, takie jak ekoznakowanie, czyli certyfikacja, pomagają wybierać bardziej przyjazne środowisku towary, dostarczając konsumentom informacji o środowiskowych warunkach produkcji. Krytyka zielonego kapitalizmu wskazuje jednak, że oznakowanie ekologiczne redukuje złożone problemy socjoekologiczne do

prostych etykiet i marek. W rzeczywistości fetyszyzuje to towary na nowe sposoby, sprzedając konsumentom oprócz samych towarów dodatkowo przekonanie, że „ratują środowisko” dzięki odpowiednim konsumpcyjnym wyborom. Wybór produktów z zielonymi certyfikatami może zatem stać się protezą głębszych zmian. Może zastąpić potrzebę bardziej radykalnych zachowań.

## Podsumowanie

Przytoczone badania i obserwacje wybranych przypadków wskazują, że zielona certyfikacja, szczególnie na niższych poziomach certyfikacji, nie ma bezsprzecznego przełożenia na mniejszą energochłonność budynków czy w ogóle na mniejszy wpływ budynków na środowisko. Ponadto certyfikacja podnosi koszty budowy budynków, czy to poprzez opłaty za certyfikację, czy przez wymagane ekspertyzy. Wzrost kosztów jest jednak z łatwością przenoszony na końcowych użytkowników obiektów, którzy gotowi są ponosić wyższe opłaty za wynajmowane w certyfikowanych budynkach powierzchnie – zarówno handlowe, jak i mieszkaniowe. Skłonność do płacenia wyższych opłat za korzystanie z budynków certyfikowanych ma pewne uzasadnienie w obietnicy oszczędności energii. Jak wynika jednak z rozmów z najemcami, nie weryfikują oni cech budynków objętych certyfikacją. Przekonanie o wyższości „zielonych” biurowców nie wynika zatem z wiedzy a jest założeniem *a priori*, związanym z wysokim zaufaniem do instytucji certyfikujących, co z kolei może być efektem dobrze prowadzonych kampanii marketingowych. Ponadto przykład austriackiego biurowca 2226, który zachowuje komfort termiczny bez zastosowania kosztownych rozwiązań technologicznych, a który nie byłby w stanie przejść certyfikacji wskazuje na prokonsumpcyjną filozofię procesu, która wbrew logice ochrony środowiska premiuje rozwiązania napędzające sprzedaż urządzeń i nadmierną konsumpcję.

Zatem po pierwsze, sprzedaży podlega renoma budynku oszczędnego i odpowiedzialnego środowiskowo – przynajmniej w części przypadków nieuzasadniona. Po drugie, jako towar potraktowana jest troska o środowisko, o które w paradygmacie zielonej certyfikacji dbać należy *kupując* kolejne urządzenia. Mamy w związku z tym do czynienia z procesem komodyfikacji co najmniej na dwóch poziomach: utowarowienia podlega zarówno renoma, jak i troska o środowisko. W obu przypadkach wartość finansowa nadana zostaje czemuś, co miało wcześniej jedynie wartość użytkową.

### Negatywne konsekwencje utowarowienia zielonej certyfikacji

Za największe problemy wynikające z utowarowienia certyfikacji uznać można fakt, że opłaty za certyfikację i czas na nią przeznaczony mogłyby zostać wykorzystane na rze-

czywiastą poprawę jakości budynków. Przyznanie wielkiego znaczenia budynkom certyfikowanym prowadzi do dezawuowania budynków zielonych i energooszczędnych, ale bez certyfikatu. Może także być odpowiedzialne za nadprodukcję certyfikowanych budynków średniej jakości, dla których certyfikat będzie główną kartą przetargową na rynku.

W 2010 r. H. Gifford zainicjował pozew sądowy przeciwko USGBC, w którym dowodził, że ta prowadzi praktyki monopolistyczne, działalność edukacyjną opartą na nierzetelnych danych, oraz w procesie certyfikacji wymusza stosowanie rozwiązań konkretnych marek. Pozew oddalono, ale faktem pozostaje, że coraz więcej lokalnych urzędów publicznych (np. w amerykańskich Nowej Anglii i Nowym Meksyku) wprowadza obowiązek certyfikacji w procesie wydawania pozwoleń na budowę. Certyfikacje dostarczane przez podmioty prywatne stają się wtedy elementem prawa miejscowego i w tym kontekście powstaje zagrożenie monopolizacją. W przypadku tak silnie rozwijającego się rynku, o bardzo dużej wartości – globalny rynek zielonego budownictwa podlega podwojeniu co trzy lata<sup>28</sup> – do gry wchodzi siły rynkowe, przed którymi należałoby chronić interes publiczny.

W szczególności sposób o certyfikacji należy myśleć w przypadku mieszkań z sektora dostępnego. Z jednej strony jest to sektor mieszkań, w których szczególnie istotne byłyby oszczędności wynikające z mniejszego zużycia energii. Z drugiej strony – taki w którym najbardziej należy unikać wzrostu cen. Certyfikacja LEED znosi opłatę rejestracyjną dla budynków z sektora dostępnego budowanych przez podmioty *non profit* – jest to jednak jedynie część kosztów. W Stanach Zjednoczonych działają także fundacje, jak np. Home Depot, które oferują dotacje na pokrycie procesu certyfikacji. Dotacje te jednak mogłyby być użytkowane na podniesienie jakości mieszkań lub bezpośrednie obniżenie ich cen. Wydaje się także, że same certyfikacje przykładają zbyt niewielką wagę do kwestii dostępności mieszkań. Najnowszy schemat oceny w systemie LEED v4.1 Cities And Communities: Plan And Design na 110 możliwych punktów przyznaje maksymalnie 2 za wszystkie kwestie związane z dostępnością mieszkań<sup>29</sup>. Tyle samo, ile za politykę wspierającą pojazdy korzystające ze zróżnicowanych źródeł energii<sup>30</sup>.

### Potencjał i przyszłość certyfikacji

Niezależnie od zastrzeżeń zielone certyfikacje mają pewien wpływ na jakość obiektów oraz ograniczenie ich negatywnego wpływu na środowisko. Przytaczane badania wskazują, że marketing odgrywa bardzo dużą rolę w motywowaniu właścicieli budynków

<sup>28</sup> *World Green Building Trends 2016*, [<http://analyticstore.construction.com/smartmarket-reports/2016WorldGreen.html?sourcekey=PRESREL>, dostęp 10.2019].

<sup>29</sup> Żeby otrzymać te dwa punkty miasta muszą m.in. zapewnić zwarte jednostki mieszkaniowe w pobliżu centrów komunikacyjnych (*mixed use, Transit Oriented Development*), politykę gruntową, która zapewni wymagane zróżnicowanie mieszkań (*housing for all*), ustalić minima jakościowe dla mieszkań dla najuboższych, wytyczne dla deweloperów, które przyspieszą czas budowy, politykę mieszkaniową, która pomoże we wdrażaniu powyższych.

<sup>30</sup> [<https://new.usgbc.org>, dostęp 10.2019].

do uzyskania certyfikatów zielonego budownictwa – certyfikowanie przynosi wymierne korzyści materialne i z tego powodu jego popularność będzie rosła. Żeby wykorzystać środowiskowy potencjał certyfikatów należałoby wzmocnić wiarygodność certyfikacji.

Po pierwsze, potrzebne są innowacje w samym systemie certyfikowania, które obejmą także np. systemy zarządzania bilansem energetycznym budynku (algorytmy), ale także połączą certyfikację na etapie projektu z badaniami typu POE. Dzięki temu możliwa byłaby weryfikacja założeń i wstępnych ustaleń, oraz bieżąca reakcja na pojawiające się problemy. Związane np. ze sposobami użytkowania obiektów.

Po drugie, widoczna jest potrzeba poszerzenia proponowanej przez systemy certyfikowania ewaluacji o większy kontekst. Certyfikacje poszczególnych obiektów nie mogą odbywać się bez brania pod uwagę sposobów przyszłego wykorzystywania budynków – jak w przypadku zeroenergetycznego domu z trzema miejscami postojowymi, czy parkingu na 1800 pojazdów. Certyfikacje powinny także bardziej uwzględniać możliwość recyklingu obiektu po okresie użytkowania – szczególnie, że skraca się cykl życia budynków. Zmiana jest najbardziej widoczna w przypadku obiektów biurowych.

Po trzecie, potrzebny jest mniej kosztowny proces certyfikacji czy oceny, pozostający w gestii podmiotów publicznych. Proces ten mógłby być obowiązkowo wykorzystywany przy budowie obiektów powstających ze środków budżetowych, oraz mieszkań dostępnych. System taki pozwalałby na abstrahowanie od mechanizmów gry rynkowej. Byłby wolny od zarzutów kierowanych pod adresem zielonego kapitalizmu. W tym miejscu dostrzec można potencjał budżetowych jednostek badawczych, które mogłyby np. opracować system certyfikacji dostępny na zasadach *open source*.