

JOANNA ERBEL

Fundacja Blisko w Warszawie

WARSZAWSKA DZIELNICA SPOŁECZNA – STOŁECZNA POLITYKA MIESZKANIOWA W NOWEJ ODSŁONIE

Abstract: Warsaw Social District – New Warsaw Housing Policy. Warsaw Social District (Warszawska Dzielnica Społeczna) is a new housing project to be realized in capital of Poland. Its aim is to prove that combining two goals: well-planned estate and creating a housing offer dedicated to various social groups, is possible. Social mix relates both to income – there will be place both for people meeting the financial criteria for social, communal, and the TBS housing as well as tenants who could afford to pay commercial rent.

WSD is a housing experiment, which is to test the most beneficial solutions. They are to relate not only to social mix but also new forms of accommodation. Text shows the main assumptions on which idea of the project is based as well as its relation to strategic documents on the state and local level.

Keywords: Affordability housing, mixed communities, sustainability, Warsaw.

Wstęp

1 grudnia 2016 r. warszawski ratusz rozpoczął pracę nad polityką mieszkaniową dla Warszawy – *Mieszkania2030*¹. Celem nowej polityki mieszkaniowej jest podniesienie jakości zamieszkiwania obecnych i przyszłych warszawianek i warszawiaków. *Mieszkania2030* odnoszą się zarówno do zasobu mieszkaniowego miasta (mieszkania socjalne, komunalne, TBSy, mieszkania innych miejskich spółek), jak i do innych inwestycji – spółdzielczych oraz deweloperskich. *Mieszkania2030 to odpowiedź na widoczne w skali światowej tendencje, takie jak: starzenie się społeczeństwa, zmiany klimatyczne oraz konieczność odpowiedzialnego zarządzania zasobami. Podnoszenie jakości życia w Warszawie wymaga kompleksowego podejścia do mieszkalnictwa* [*Polityka mieszkaniowa...* 2017: 4]. O ile sam dokument, ze względu na ogólny cha-

¹ W lipcu 2017 r. dokument trafił do konsultacji społecznych.

rakter, nie wskazuje projektów do realizacji², to 1 grudnia 2016 r. na rozpoczęciu prac nad *Mieszkaniami2030* Zastępcą m.st. Warszawy, Michał Olszewski, wskazywał na Warszawską Dzielnicę Społeczną jako pilotażowy projekt mieszkaniowy, który ma być modelowym nowoczesnym osiedlem [*Relacja...* 2016].

W tekście opisano główne założenia Warszawskiej Dzielnicy Społecznej oraz kontekst, w którym pomysł na ten projekt się pojawił. Pokazano również, że możliwość realizacji modelowego projektu mieszkaniowego w Warszawie jest ściśle związana ze zmianami w podejściu do polityki mieszkaniowej na poziomie dokumentów strategicznych krajowych oraz warszawskich. Wskazano, że Warszawska Dzielnica Społeczna ma szansę stać się przełomowym projektem, który istotnie podniesie standard zarówno miejskich inwestycji mieszkaniowych, jak też ma szansę wpłynąć pozytywnie na realizację rynku deweloperskiego.

1. Warszawska Dzielnica Społeczna – główne założenia

Idea Warszawskiej Dzielnicy Społecznej opiera się na czterech głównych założeniach [Erbel *et al.* 2016: 67]. Po pierwsze, celem jest stworzenie alternatywy dla mieszkań deweloperskich. Warszawa jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków mieszkaniowych w Europie. W latach 2012-2016 w Warszawie rocznie powstało średnio 14 tys. mieszkań³, jednak jedynie 9% z mieszkań w Warszawie to mieszkania będące w zasobie. Nawet zakładając, że w ramach realizacji polityki mieszkaniowej – *Mieszkania2030* w 2030 r. będzie 100 tys. miejskich mieszkań, to ta proporcja miejskiego i prywatnego własnościowego zasobu się nie zmieni.

Po drugie, ma na celu zastosowanie innowacyjnych rozwiązań i wprowadzenie nowych standardów dotyczących budownictwa mieszkaniowego. Rynek komercyjny jest konserwatywny i stosuje jedynie sprawdzone rozwiązania. WDS dałaby szansę udowodnienia, że jakościowe i funkcjonalne budownictwo społeczne i mieszkaniowe jest możliwe. Budynki mogą być tanie w realizacji i utrzymaniu dzięki innowacyjnym projektom architektonicznym oraz mądrym masterplanom. Warszawska Dzielnica Społeczna ma przetrzeć szlaki kolejnym inwestycjom.

Po trzecie, celem jest stworzenie odpowiedniego miksu społecznego i programowego, który będzie zacznem inkluzywnej i żywej dzielnicy, gdzie będą mieszkać warszawiacy i warszawianki o różnej wysokości dochodów, w różnych wieku, pochodzący z różnych środowisk. WDS ma być przeciwieństwem homogenicznych społecznie nowych osiedli, zamieszkałych przez grupę trzydziestoparolatków z dziećmi,

² Zgodnie z wytycznymi *Standardy dokumentów programujących rozwój m.st. Warszawy – Warszawa 2030: Polityka jest dokumentem kierunkowym, stanowi deklarację zasad i wartości, wyraża sposób myślenia o danej dziedzinie czy aspekcie funkcjonowania miasta. Odnosi się do sposobu działania oraz wskazuje najważniejsze, zagadnienia w danej dziedzinie. Polityka nie jest dokumentem wykonawczym, zatem nie prowadzi wprost do podejmowania konkretnych projektów*, wersja z 31 marca 2017 r.

³ Dane UM Warszawa 2016.

o dochodach pozwalających na spłatę kredytu hipotecznego. WDS ma być bliższa starszym osiedlom Warszawy, które wciąż charakteryzują się dużo różnorodnością społeczną.

Po czwarte, WDS opiera się na procesualnym podejściu. Masterplan dla WDS będzie powstawać etapowo. Poczynając od procesu badawczego, przez dyskusje o założeniach przez szeroko zakrojony proces partycypacyjny poprzedzający powstanie masterplanu włączający wszystkich potencjalnych interesariuszy i interesariuszki. WDS bowiem będzie to nie tylko jedno z osiedli mieszkalnych, ale też miejsce pracy oraz nowe lokalne centrum będące zwornikiem życia społecznego⁴.

2. Najpierw było marzenie

Warszawska Dzielnica Społeczna ma być flagowym projektem warszawskiego ratusza, jednak pomysł na nią nie zrodził się w urzędzie, ale poza nim. WDS początkowo była oddolną inicjatywą i zrodziła się z marzenia o lepszej polityce mieszkaniowej, której podstawą jest silna różnorodna wspierająca się społeczność mieszkająca w bezpiecznej przyjaznej przestrzeni. Pomysł na WDS pojawił się ze sprzeciwu wobec grodzonym osiedlom, sprzedawaniu za bezcen gruntów miejskich oraz pędzącej suburbanizacji. Z potrzeby tworzenia przestrzeni dla lepszego życia niż z pętlą kredytową na szyi na kolejne 30 lat.

W marcu 2016 r. kiedy spotkaliśmy się w trójkę, z Wojciechem Koteckim – architektem oraz Tomaszem Andryszczykiem – specjalistą od PRu, mieliśmy silne poczucie, że nie będzie istotnej zmiany w warszawskim mieszkalnictwie, jeśli nie pojawi się chociaż jedno wzorcowe osiedle – miejsce, dokąd można pójść i zobaczyć, że dobra mieszkaniówka to nie mrzonki, ale konkretna realizacja. We współpracy z ratuszem chcieliśmy otworzyć oczy niedowiarkom. WDS miała być tym, co najlepsze w stołecznej polityce mieszkaniowej i tak jak wrocławska WUWA w 1929 r. pokazywać nowe kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

Idealną działką pod ten projekt był grunt o powierzchni 15,3 ha, będący własnością jednej z miejskich spółek, Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Sp. z o.o. Zgodnie z planem miejscowym z 2009 r. mogłoby tam powstać ok. 2-3 tys. mieszkań. Teren ten ma już swoją historię mieszkaniową – w PRLu działała tam fabryka domów. Jest to też działka świetnie skomunikowana z resztą miasta. Leży na budowanej obecnie II linii metra (stacja Wola Park, planowane otwarcie stacji w 2022 r.). Dodatkowo działka obsługiwana jest komunikacją autobusową po ulicy Grójeckiej (przystanek Białowiejska) i Olbrachta (przystanek Znana).

W marcu 2016 r. od marzenia do realizacji była bardzo długa droga. Pomysł na WDS był wówczas bardziej marzeniem niż projektem do realizacji. Grunt miał zostać wystawiony na sprzedaż, a uzyskane pieniądze przeznaczone na budowę ratusza

⁴ *Ibidem.*

Dzielnicy Mokotów. 1 lipca 2016 r. na łamach Gazety Stołecznej ukazał się artykuł informujący o alternatywnym scenariuszu dla tej działki, czyli o pomysle na stworzenie tam modelowego osiedla. Jednak dopiero 1 grudnia 2016 r. los działki został ostatecznie przesądzony. Prezydent m.st. Warszawy, Hanna Gronkiewicz-Waltz podczas konferencji prasowej dotyczącej otwarcia procesu prac nad programem mieszkaniowym – Mieszkania2030 ogłosiła, że Warszawska Dzielnica Społeczna będzie jedną z pilotażowych realizacji. Deklaracja została powtórzona przez Zastępcę Prezydenta, Michała Olszewskiego, na debacie publicznej tego samego dnia. Zakończenie prac nad masterplanem dla dzielnicy planuje się na drugą połowę 2018 r.

3. Powrót polityki mieszkaniowej

Warszawska Dzielnica Społeczna to jeden z wielu tego typu projektów, które obecnie powstają w europejskich miastach. Jednak innowacyjne rozwiązania potrzebują odpowiedniego momentu historycznego, żeby z fazy pomysłu wejść do realizacji. Gdyby pomysł na WDS pojawił się rok, dwa lata wcześniej zapewne zostałyby na etapie koncepcyjnym. Wprawdzie już kilka lat temu w Polsce pojawił się we Wrocławiu projekt modelowego osiedla Nowe Żerniki, ale funkcjonował raczej na zasadzie ciekawostki niż wzoru do powielania w innych miastach. Brakowało odwagi i odpowiedniego kontekstu społeczno-politycznego. Potrzeby mieszkaniowe były niezaspokojone od lat, ale polityka mieszkaniowa schodziła na dalszy plan. Symptomatyczne jest to, że nie pojawia się jako oddzielny rozdział w przyjętej w 2015 r. Krajowej Polityce Miejskiej 2030 [*Krajowa Polityka...* 2015].

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez Habitat for Humanity brak dostępnych mieszkań jest jednym z trzech najważniejszych tematów politycznych⁵, jednak przez prawie 30 lat po transformacji temat mieszkalnictwa był traktowany jako kwestia nie wymagająca kompleksowego namysłu ani przekrojowej interwencji państwa. Jeśli spojrzeć na ostatnie kilka lat, to programy mieszkaniowe były kierowane jedynie do wybranej grupy – młodych rodzin ze zdolnością kredytową. Dotyczy to zarówno programu *Rodzina Na Swoim* (2007-2012), jak i programu *Mieszkanie Dla Młodych* (2014-2016). Obydwa z nich nie tylko przyczyniły się do poszerzenia oferty mieszkań, ale również pozwoliły utrzymać wysoki popyt na rynku deweloperskim.

Przełomowym dla myślenia o polityce mieszkaniowej okazał się rok 2016. To we wrześniu tego roku został przyjęty Narodowy Program Mieszkaniowy, który kom-

⁵ Zgodnie z *Badaniem na temat mieszkalnictwa w Polsce*, Habitat for Humanity, Millward Brown, 17 czerwca 2015, brak mieszkania i perspektyw na rozwiązanie tego problemu zostało uznane przez 52% badanych za jeden z trzech najważniejszych problemów, z którymi borykają się polskie rodziny. Ważniejszymi problemami dla Polek i Polaków od kwestii mieszkaniowych jest wyłącznie kwestia niskich zarobków (wskazało na ten problem 84% badanych) oraz bezrobocie (ten problem zaznaczyło 77% ankietowanych). Kwestia braku mieszkania została zaznaczona jako istotniejsza niż brak odpowiedniej służby zdrowia (33%) oraz brak poczucia bezpieczeństwa obywateli (11%).

pleksowo podchodził do kwestii mieszkalnictwa odnosząc się do potrzeb wszystkich grup społecznych: od osób młodych przez seniorów i seniorki, od oddolnych inwestycji mieszkaniowych (kooperatywy), przez duże programy rządowe (Mieszkanie Plus), po inwestycje komercyjne skierowane do osób bardziej zamożnych. Narodowy Program Mieszkaniowy osób starszych i osób o różnych dochodach prowadzi w projekty mieszkaniowe oparte na różnorodności społecznej i nakierowane na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych. W 2016 r. pojawił się sprzyjający klimat dla innowacji mieszkaniowych.

4. Dostępność i strategia Warszawa2030

Idea Warszawskiej Dzielnicy Społecznej opierająca się na założeniu, że nowe projekty mieszkaniowe powinny posiadać ofertę skierowaną do różnych grup społecznych wpisala się nie tylko krajowe programy, ale również w założenia projektu aktualizacji strategii rozwoju Warszawy – Warszawa2030. Cel operacyjny 2.1. strategii Warszawa2030 – *Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań. Rozwiniemy ofertę mieszkaniową, tak aby była dostosowana do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców, zakłada że zwiększenie dostępności mieszkań będzie realizowane poprzez rozwijanie zasobu mieszkań komunalnych (w tym socjalnych) oraz czynszowych. Wykorzystane zostaną instrumenty wspierające budownictwo społeczne, ale także rozwijające rynek mieszkań na długotrwały i bezpieczny wynajem. Promowane i wspierane będą również alternatywne i innowacyjne modele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o zróżnicowanych dochodach i oczekiwaniach* [Strategia #Warszawa2030 2017]. Strategia Warszawa2030 mówi również o konieczności zapewnienia różnorodności społecznej oraz o uwzględnianiu potrzeb osób starszych. Ponadto *wspierane będzie budownictwo ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie zasobami oraz zapewniające wysoką jakość przestrzeni wspólnych* [Strategia #Warszawa2030, 2017: 13] Cel 2.1. mówi również o konieczności zlikwidowania luki dochodowej pomiędzy kryteriami kwalifikującymi do mieszkań komunalnych oraz budownictwa społecznego.

Do tej pory dla gospodarstwa jednoosobowego górna granica dochodów, żeby móc starać się o mieszkanie komunalne wynosi 2200 zł netto, a sugerowana dolna granica zarobków, aby wynająć mieszkanie w warszawskim TBSie to 3745,19 (dla gospodarstwa dwuosobowego odpowiednio: 3200 i 5617,79 zł, a trzyosobowego 4800 i 6866,19 złotych) [Kryteria... 2017]. Dodatkowo w przypadku TBSów lokatorzy i lokatorki zobowiązani są do wpłacenia partycypacji, które sięga do 25% kosztów budowy tego lokalu [Ustawa o niektórych formach... 2015]. Wyzwaniem jest więc stworzenie oferty mieszkań na wynajem, które będą skierowane nie tylko do osób, które są zbyt bogate na miejskie mieszkania, a zbyt ubogie kredyt, ale dla tych osób, które wpadają w lukę pomiędzy mieszkaniami komunalnymi oraz mieszkaniami TBS.

Dlatego też projekt Warszawskiej Dzielnicy Społecznej poza mieszkaniami komunalnymi (w tym mieszkaniami socjalnymi) i TBSami będzie musiał zakładać powstanie segmentu tanich mieszkań na wynajem. Takie mieszkania mogą zostać zbudowane w ramach programu Mieszkanie Plus realizowanymi przez spółkę BGK Nieruchomości, albo docelowo również we współpracy z innymi podmiotami oferującymi tani długoterminowy najem. Do osiągnięcia pełnej różnorodności społecznej i mieszkaniowej konieczna będzie również współpraca z podmiotami prywatnymi, które oferują mieszkania dla bardziej zamożnych mieszkanki i mieszkańców miasta. Nie wiadomo jeszcze, czy w ramach Warszawskiej Dzielnicy Społecznej będą powstawały wyłącznie mieszkania na wynajem czy też znajdzie się miejsce również dla mieszkań własnościowych – zarówno posiadanych indywidualnie, jak i w modelu kooperatywnym. Na pewno jednak pierwszeństwo będą miały kooperatywy, które zostały wpisane do polityki *Mieszkania2030* jako pożądane innowacje mieszkaniowe.

Stosowane przy projektowaniu podejście nakierowane na stworzenie osiedla opartego na szerokim miksie społecznym może wydawać się zupełnie nowym podejściem, jednak to nic nowego. Wysoką różnorodnością charakteryzuje się większość starych dzielnic Warszawy. Ponadto o dostępności dla różnych grup społecznych mówi art. 75 Konstytucji RP, zgodnie z którym: *Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania* [Konstytucja... 1997] Nie oznacza to, że każda osoba niezależnie od dochodów powinna mieć dostęp do taniego mieszkania, ani też że docelowo to mieszkanie powinno stać się mieszkaniem własnościowym.

Warszawska Dzielnica Społeczna, jak i inne projekty nakierowane na stworzenie szerokiej oferty mieszkań skierowanej do osób o różnych dochodach, w tym szerokiego segmentu mieszkań, wynajem jest próbą przełamania przekonania, że dostępne cenowo mieszkalnictwo to bieda mieszkania najuboższych. Celem jest stworzenie oferty dla mniej zamożnych grup mieszkanki i mieszkańców. O ile w anglojęzycznej literaturze mowa jest o affordable housing [Bach *et al.* 2007; *Living Building...* 2014; *Housing New York* 2014 w], czyli dostępnych cenowo mieszkaniach⁶, to w Polsce wciąż programy mieszkaniowe skierowane do mniej zamożnych grup społecznych pociągają za sobą stygmatyzację przyszłych lokatorek i lokatorów tych budynków. Znamienna była tutaj seria artykułów o Mieszkaniu Plus, gdzie dotowane mieszkania są opisywane jako bieda-getto, które obniży wartość pobliskich nieruchomości [Molga 2017; Rodzik 2017].

⁶ Por. Definicja przedstawiona przez Jana Pallado, który *dom dostępny* definiuje jako dom o umiarkowanych kosztach realizacji i eksploatacji [Pallado 2007: 6]. Z kolei zgodnie z definicją nowojorskiego departamentu mieszkalnictwa mieszkanie jest „dostępne” (*affordable*), jeśli koszt mieszkania nie przekracza 30% dochodów gospodarstwa domowego [<http://www1.nyc.gov/site/hpd/about/what-is-affordable-housing.page>, data dostępu 20.07.2017].

Warszawska Dzielnica Społeczna będzie przykładem osiedla, gdzie dostępne cenowo mieszkania, w tym mieszkania dla osób najmniej zamożnych, będą przykładem modelowego osiedla nie tylko w kwestii dostępności cenowej, ale również urbanistyki i jakości przestrzeni wspólnych. WDS ma być miejską inwestycją, która podnosi poprzeczkę również projektom deweloperskim. Będzie przykładem, że można budować inaczej niż dotychczas, a wysoka jakość zamieszkiwania może towarzyszyć niskim cenom mieszkań.

5. Jakość i wielokryterialne podejście

Dostępność cenowa mieszkań to tylko jeden z wymiarów dobrego mieszkalnictwa. Na to czy w danym miejscu mieszka nam się dobrze wpływa wiele czynników – poczucie bezpieczeństwa, organizacja przestrzeni, jakość powietrza, widok z okna, ilość zieleni, bliskość usług czy wiele innych. Definiując eko-miasto, które ma być gwarantem wysokiej jakości życia połączonej z odpowiedzialnością losu przyszłym pokoleń. Dictus wskazuje na kilka cech, które określają tego typu projekty [Dictus 2015]. Po pierwsze – naturalność, rozumiana jako autonomiczność i tworzenie ekosystemu o zamkniętym obiegu energii i wody. Po drugie – różnorodność, którą obserwujemy na wszystkich poziomach: od bioróżnorodności przez dywersyfikację źródeł energii. Po trzecie – elastyczność i otwartość na zmiany. Po czwarte – bliskość, czyli miasto zwarte, przyjazne dla pieszych, miasto krótkich dystansów (do pięciu minut). Po piąte – współpraca i partycypacja oraz współodpowiedzialność za podejmowane decyzje.

Dictus podkreśla, że *lokalna interpretacja i znaczenie tych jakości oraz ich konsekwencji powinna być przedyskutowana z zespołem planistów i decydentów. Tak, aby zrównoważone kryteria mogły zostać dostosowane do kulturowych oraz odpowiednich dla danej lokalizacji potrzeb. Raz uzgodnione mogą stać się «wspólnymi wartościami», które służą jako ogólne wytyczne we wszystkich sytuacjach planowania i rozwoju* [Dictus 2015].

Podobne kryteria znajdziemy w opisie takich modelowych dzielnic, jak np. Clichy-Batignolles w Paryżu, Rieselfeld we Freiburgu czy Västra Hamnen w Malmö. Eko-dzielnica Clichy-Batignolles jest opisywana w odniesieniu do następujących kryteriów: 1) energia (niskoenergetyczne budynki, odnawialne źródła energii), 2) bioróżnorodność, woda i klimat (zieleń w sercu projektu, naturalny obieg wody deszczowej, przystosowanie do zmian klimatu – eliminacja miejskich wysp ciepła), 3) układ przestrzeni (park jako miejsce spotkań i łącznik między dzielnicami, optymalne wykorzystanie przestrzeni, społeczna różnorodność – różne segmenty mieszkań), 4) mobilność i transport (pięć głównych linii transportu publicznego i ruch pieszy, redukcja ruchu ciężarówek). Dodatkowo projekt zakłada obniżanie śladu węglowego, nakładanie wymogów środowiskowych na wykonawców, włączanie przyszłych mieszkanki i mieszkańców w planowanie dzielnicy [The Eco-district 2017].

Z kolei projekt dzielnicy Rieselfeld opiera na takich wymiarach, jak: 1) miejska jakość (10-11.000 mieszkańek i mieszkańców, budynki wysokości 3-5 pięter, dzielnica bez barier, miasto krótkich dystansów), 2) zróżnicowanie usług i typów budynków, 3) różnorodność modeli mieszkaniowych (różne sposoby finansowania), 4) różnorodność formalna budynków, 5) dobrze rozwinięta infrastruktura i usługi (prywatne i publiczne), 6) wysokiej jakości przestrzenie rekreacyjne, 7) przyjazne dla środowiska (efektywność energetyczna, priorytet dla tramwaju, zamknięty obieg wody, część dzielnicy jako rezerwat przyrodniczy). [*The New District...*]

Västra Hamnen, czyli Zachodni Port, to postindustrialna dzielnica Malmö, której założenia nakierowane są przede wszystkim na podnoszenie efektywności energetycznej. Västra Hamnen ma opierać się w 100% na energii odnawialnej: wiatrowej, słonecznej oraz na biogazie [*The Sustainable City 2009*]. Dzielnica posiada przyjazny dla środowiska transport, wysokiej jakości usługi oraz obiekty rekreacyjne. Duży nacisk został również położony na recykling odpadów. Odpady są przetwarzane na biogaz, dostarczany do sieci gazu ziemnego Malmö.

Większość modelowych dzielnic odnosi się do wielokryterialnych matryc opisujących relacje społeczne (metody angażowania mieszkańek i mieszkańców w tworzenie projektów i życie dzielnicy), mobilność, efektywność energetyczną, jakość przestrzeni oraz różnorodność w ramach struktury społecznej, typów zabudowy, funkcji czy bioróżnorodność. Istotne znaczenie odgrywa wszędzie również obecność zieleni.

6. Piękno, szczęście i duch miejsca

Kompleksowe podejście do kwestii zamieszkania jest istotne, ponieważ jakość przestrzeni, w której zamieszkujemy wpływa również na nasze zdrowie, w tym na długość życia naszych komórek [Park *et al.* 2015]. Dobrze zaprojektowana różnorodna przestrzeń pobudza nas do aktywności, zaś monotonna okolica powoduje poczucie nudy [Ulrist 2016] i zniechęcenia. Psycholog Ellard badający relację między przestrzenią publiczną a zdrowiem psychicznym podkreśla, że planowanie dobrze działającego miejskiego otoczenia *sprowadza się do zwracania uwagi na podstawowe systemy miasta – elementy, takie jak sieci transportowe, bezpieczeństwo, podstawowe zasady estetyki oraz promocja zdrowia publicznego i miejsc przyjaznych pieszym* [Ellard 2016: 61]. Dodaje również, że *dobrzy urbaniści chcą projektować ulice, dzięki którym mieszkańcy łatwo adaptują się do życia w ich obrębie, są szczęśliwi oraz z łatwością, bez jakichkolwiek przeszkód realizują swoje podstawowe potrzeby. Ulice te sprzyjają więc ich zdrowiu* [Ellard 2016: 61].

Istotne znaczenie mają również takie czynniki, jak ład przestrzenny, możliwość wpływania na swoje otoczenie, swoboda przemieszczania się (ważnym czynnikiem jest jakość transportu publicznego), bliskość terenów zielonych [Sęk 2016: 39].

Negatywny wpływ na życie mieszkanki i mieszkańców miast mają takie czynniki, jak: smog (i inne zanieczyszczenia powietrza), hałas, społeczna izolacja i stresujące sytuacje społeczne [Lederborg 2016: 33]. McCay, dyrektorka międzynarodowego Centrum Projektowania Miejskiego i Zdrowia Psychicznego podkreśla, że *ludzie czują się źle w mieście, jeśli zmuszeni są do życia w ścisłości, bez dostępu do przyrody, spędzając większość czasu w korkach i rzadko rozmawiając z sąsiadami* [McCay 2016: 26].

Szczęście i zdrowie jako kryteria oceny jakości przestrzeni pojawiają się nie tylko w badaniach naukowych, ale również w certyfikacjach budynków i osiedli. Jednym z takich systemów certyfikacji jest *Living Community Challenge*, nakierowany na rozwijanie zrównoważonych społeczności. LCC obejmuje 7 kryteriów: *Miejsce, Wodę, Energię, Zdrowie i Szczęście, Materiały, Równość, Piękno i Ducha*. Jak pisze Biernacka: „1. Kryterium – *MIEJSCE (PLACE)* – ma 4 imperatywy, które określają ograniczenia dla rozwoju i wzrostu, nie dopuszczając m.in. zabudowy dziewiczych terenów zielonych (*01. Limits of Growth*); wprowadzają tereny upraw i rolnictwa na obszary osiedli (*02. Urban Agriculture*), nakazują tworzenie rezerw terenów niezurbanizowanych w zamian za każdą zrealizowaną inwestycję (*03. Habitat Exchange*), wprowadzają zasady mobilności w oparciu o ruch pieszy, rowerowy i transport publiczny (*04. Human-Powered Living*); 2. Kryterium – *WODA (WATER)* – nakazuje oszczędne gospodarowanie wodą, z uwzględnieniem lokalnych form odzysku wody szarej i deszczowej (*05. Net Positive Water*); 3. Kryterium – *ENERGIA (ENERGY)* – nakazuje zapewnienie energetycznej niezależności osiedla w gospodarowaniu energią, dzięki wysokiej efektywności energetycznej obiektów i zastosowaniu energii odnawialnej (*06. Net Positive Energy*); 4. Kryterium – *ZDROWIE I SZCZĘŚCIE (HEALTH & HAPPINESS)* – ma 4 imperatywy, odnoszące się do: zasad kształtowania środowiska społecznego i wspólnoty, z uwzględnieniem ekonomii współdzielenia i szacunku do dziedzictwa (*07. Civilized Environment*); dostępu do pasywnej i aktywnej rekreacji (*08. Health Neighborhood Design*), wzmacniania ludzkich relacji z naturą (*09. Biophilic Environment*) oraz do infrastruktury antykryzysowej (*10. Resilient Community Connections*); 5. Kryterium – *MATERIAŁY (MATERIALS)* – zobowiązuje certyfikowanego, aby przy wznoszeniu obiektów publicznych wykorzystywano materiały budowlane, które są nietoksyczne i pochodzą ze zrównoważonych źródeł (*11. Living Materials Plan*), aby obliczano ich ślad węglowy (*12. Embodied Carbon Footprint*) oraz aby ograniczano produkcję odpadów, zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego (*13. Net Positive Waste*); 6. Kryterium – *RÓWNOŚĆ (EQUITY)* – wprowadza 3 imperatywy, dotyczące: ludzkiej skali przestrzeni publicznych (*14. Human Scale and Humane Places*), dostępności do przestrzeni publicznych i natury, w tym słońca, powietrza i wód dla wszystkich użytkowników, niezależnie od ich pochodzenia, wieku czy uwarunkowań socjoekonomicznych (*15. Universal Access to Nature & Place*) oraz dostępności do miejsc handlowych, zgromadzeń, pracy i nauki w promieniu 0,5 km pieszo lub 3 km komunikacją miejską od domu

(16. *Universal Access to Community Services*). W kryterium *Równości* mieszczą się również takie zagadnienia, jak wsparcie dla organizacji dobroczynnych (17. *Equitable Investment*) oraz stosowanie transparentnych praktyk biznesowych (18. *Just Organizations*); 7 Kryterium – *PIĘKNO (BEAUTY)* – odnosi się do celebrowania kultury i duchowości poprzez obecność sztuki w najbliższym otoczeniu (19. *Beauty & Spirit*) oraz do edukacji na temat *Living Community Challenge* (20. *Inspiration & Education*) [Biernacka 2016]. Chcąc korzystać z tej certyfikacji trzeba się odnieść do każdego z nich. LCC to jedna z bardziej wymagających certyfikacji, zwłaszcza że odnosi się do kwestii, które trudno poddać zobiektywizowanej ocenie.

Szerokie spojrzenie na jakość zamieszkiwania towarzyszy również powstawaniu Warszawskiej Dzielnicy Społecznej. Punktem odniesienia jest powstający Warszawski Standard Mieszkaniowy. *WSM będzie się odnosił do takich aspektów, jak: ochrona istniejącego potencjału (istniejąca struktura i więzi społeczne, myśl architektoniczna i urbanistyczna, materialność, krajobraz przyrodniczy i kulturowy, ekosystemy), budowanie tożsamości (duch miejsca, pamięć, kultura i sztuka, duchowość, przyroda), wspieranie społeczności lokalnych (silne, wspierające się społeczności, partycypacja i deliberacja, zdrowie i szczęście, bezpieczeństwo, przestrzenie wspólne), tworzenie autonomicznych budynków i osiedli (wszędzie blisko, cyrkularność, odnawialność energii zasobów), zapewnienie różnorodności (różnorodność społeczna, użytkowa, wielofunkcyjność, dostępność fizyczna i ekonomiczna, bioróżnorodność), odpowiadanie na wyzwania klimatyczne (efektywność energetyczna, zarządzanie zużyciem wody, zrównoważone materiały, gospodarka odpadami, lokalizacja inwestycji i zarządzanie terenami zieleni)* [Polityka mieszkaniowa... 2017: 58]

Warszawski Standard Mieszkaniowy opiera się na 6 podstawowych wartościach wypracowanych podczas warsztatów⁷. Te wartości to: 1) Nie psuć! (struktura społeczna i więzi społeczne, myśl architektoniczna i urbanistyczna, wartość materialna, krajobraz przyrodniczy i kulturowy, ekosystemy), 2) Tożsamość (duch miejsca, kultura i sztuka, duchowość, przyroda, pamięć), 3) Społeczność (silne więzi – wspierające się społeczności, partycypacja i deliberacja, zdrowie i szczęście, bezpieczeństwo,

⁷ W pięciu warsztatach wzięło udział 43 ekspertów i ekspertek z dziedziny urbanistyki, architektury, architektury krajobrazu, planowania przestrzennego, socjologii, psychologii oraz przedstawiciele i przedstawicielka Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Koncepcja i prowadzenie warsztatów: Justyna Biernacka i Joanna Erbel. Punktem odniesienia dla WSM są wielokryterialne certyfikacje takie jak wspomniane wcześniej *Living Community Challenge* oraz LEED, BREEAM, WELL Building Standard, HQE™, One Planet Living i DGNB. Oraz osiedla miast Europy Zachodniej: Clichy-Batignolles (Paryż), Rieselfeld (Freiburg), Västra Hamnen (Malmö), Aspern Seestadt (Wiedeń), Reininghaus (Graz), BedZED (Londyn), Vauban (Freiburg) Schiebroek-Zuid (Rotterdam). Istotnym punktem odniesienia jest również NYCHA, czyli program mieszkaniowy dla Nowego Jorku nakierowany na podnoszenie standardów istniejącej już substancji mieszkaniowej. Poza przykładami zagranicznymi WSM odnosi się do warszawskich projektów modernistycznych, w szczególności do Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i metody pracy Haliny Skibniewskiej, która tworzyła dostępne cenowo mieszkania otoczone zielenią, a podczas projektowania zasięgała opinii zarówno dorosłych, jak i dzieci.

przestrzenie wspólne), 4) Autonomiczność (wszędzie blisko, cyrkularność, odnawialność energii i zasobów), 5) Różnorodność (różnorodność społeczna i użytkowa, wielofunkcyjność, dostępność, bioróżnorodność), 6) Jakość, odporność i efektywność (efektywność energetyczna, efektywność zużycia wody, trwałe i zrównoważone materiały, zrównoważona gospodarka odpadami, zielona i niebieska infrastruktura, efektywność ekonomiczna) [Biernacka, Erbel 2017].

Celem Warszawskiego Standardu Mieszkaniowego jest nie tylko stworzenie wytycznych zrównoważonych osiedli i budynków, ale również ochrona istniejących społeczności, wartości kulturowych czy lokalnej tradycji zapisanej w praktykach społecznych i w tkance miasta. WSM opiera się na przekonaniu, że poza zestawem uniwersalnych wytycznych dla dobrego osiedla duże znaczenie ma zakorzenienie nowych projektów mieszkaniowych w lokalnym kontekście. Przyszłe mieszkanki i mieszkańcy Warszawskiej Dzielnicy Społecznej (a docelowo również innych osiedli) będą mieszkać na osiedlu, które dba o ich zdrowie fizyczne i psychiczne, daje poczucie zakorzenienia i zwiększa poziom szczęścia.

Podsumowanie

Warszawa Dzielnica Społeczna to innowacyjny projekt, który pokazuje nowy kierunek rozwoju polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy. Nowe osiedle ma być przykładem progresywnych rozwiązań z obszaru zrównoważonej architektury i urbanistyki, miksu społecznego i funkcjonalnego efektywności energetycznej oraz próbą stworzenia przestrzeni zamieszkiwania o swoistym lokalnym charakterze. WDS ma być punktem odniesienia dla innych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie i dowodem na to, że dostępne cenowo mieszkania i dobra przestrzeń do życia idą ze sobą w parze. Nowa dzielnica społeczna ma być również przykładem partycypacyjnego planowania już od etapu tworzenia masterplanu. O ile w tym momencie WDS wciąż pozostaje na etapie koncepcyjnym, o tyle zainteresowanie ratusza tym projektem można uznać za jeden z istotniejszych przejawów zmiany w stołecznej polityce mieszkaniowej.

Literatura

- Bach A., Gupta P. K., Haughey R., Kelly G., Pawlukiewicz M., Pitchford M., 2014, *Ten Principles for Developing Affordable Housing*. ULI—the Urban Land Institute, Washington, 2007 *Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan*, New York.
- Badanie na temat mieszkalnictwa w Polsce*, 2015, Habitat for Humanity, Millward Brown.
- Biernacka J., 2016, *Lokalne społeczności przyjazne dla klimatu*, [<http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-biernacka-lokalne-spoleczności-przyjazne-dla-klimatu/>, data dostępu 14.07.2017].

- Biernacka J., Erbel J., 2017, *Warszawski Standard Mieszkaniowy. Mieszkania2030*, 9 czerwca 2017 r., [http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/08/WSZM_spotkanie-podsumowujace_final_09.06..pdf], data dostępu 14.07.2017].
- Dictus J., 2015, *Eco-cities: Creating a Common Language*, MakingItMagazine.net, 15 August 2015, [<http://www.makingitmagazine.net/?p=9163>], [data dostępu: 05.07.2017].
- Ellard C., 2016, *Nudne miejsca*. Magazyn Miasta #15, 3(15)/2016: 61-64.
- Erbel J., Kotecki W., Piotrowska Z., 2016, *Warszawska Dzielnica Społeczna*, [w:] *Rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług społecznych w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Urząd Miasta Stołecznego Warszawa, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Oddział w Warszawie, Warszawa: 62-73.
- Housing New York. A Five-Borough, Ten-Year Plan*, The City of New York, Mayor Bill de Blasio, [http://www.nyc.gov/html/housing/assets/downloads/pdf/housing_plan.pdf], data dostępu 17.05.2017].
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r.* 1997, Dz.U. 1997, nr 78 poz. 483.
- Krajowa Polityka Miejska 2023*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Departament Polityki Przestrzennej, 20 października.
- Kryteria dochodowe – porównanie*, 2017, Materiał Biura Polityki Lokalowej z 30 stycznia 2017 r.
- Lederborg F., 2016, *Neurologia miast*. Rozmawia: Joanna Mikulska, Magazyn Miasta #15, 3(15)/2016: 32-35.
- Living Building Challenge. Framework for Affordable Housing*, 2014, [<https://living-future.org/wp-content/uploads/2016/11/Living-Building-Challenge-Framework-for-Affordable-Housing.pdf>], data dostępu 02.05.2017].
- McCay L., 2016, *Miejskie powikłania*. Rozmawia: Jędrzej Burszta, Magazyn Miasta #15, 3(15)/2016: 24-27.
- Molga T., 2017, *Prywatny przedsiębiorca zlikwidował największą wadę programu Mieszkanie Plus. U niego te tanie mieszkania już są*, [<http://natemat.pl/211789,prywatny-przedsiębiorca-zlikwidował-największą-wadę-programu-mieszkanie-plus-u-niego-te-tanie-mieszkania-juz-sa>], natemat.pl, 5 lipca 2017, data dostępu 20.07.2017].
- Pallado J., 2007, *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*. Wyd. Naukowe ŚLĄSK, Katowice.
- Park M., Verhoeven J. E., Cuijpers P., Reynolds III C.F., Penninx B. W. J. H. 2015, *Where You Live May Make You Old: The Association between Perceived Poor Neighborhood* *Polityka mieszkaniowa – Mieszkania2030, projekt do konsultacji*, 2017, [http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/06/Mieszkania2030_projekt_do_konsultacji_strony_21.06.2017.pdf], data dostępu: 14.07.2017].
- Quality and Leukocyte Telomere Length*. PLoS ONE 10(6)/2015: e0128460. doi:10.1371/journal.pone.0128460, [data dostępu 20.07.2017].
- Relacja z debaty „Mieszkania dostępne dla każdego?”*, 2016, [<http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-aktualnosci/relacja-z-debaty-mieszkania-dostepne-dla-kazdego/>], data dostępu: 14.07.2017].
- Rodzick P., 2017, *Mieszkańcy w panice, bo obok nich postawią bloki z Mieszkania Plus. Czy nasze nieruchomości stracą na wartości?* [<http://natemat.pl/201303,w-sasiedztwie-będzie-osiedle-z-programu-mieszkanie-plus-sprawdziliśmy-czy-twoje-m-straci-na-wartosci>], natemat.pl, 13 lutego 2017, data dostępu 20.07.2017].

- Sęk M., 2016, *Zaburzona przestrzeń*. Magazyn Miasta #15, 3(15)/2016: 36-39.
- Skibniewska H., *Problemy Z Witruwiusza (Wywiad – 1977)*, Rozmawia: Czesław Bielecki, 3 listopada 2011, [<http://teoriaarchitektury.blogspot.com/2011/11/halina-skibniewska-problemy-z.html> data dostępu 20.07.2014].
- Standardy dokumentów programujących rozwój m.st. Warszawy – Warszawa2030, wersja z 31 marca 2017 r.*, 2017, dokument wewnętrzny UM, Warszawa.
- Strategia #Warszawa2030. Projekt do konsultacji społecznych*, 2017, [http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/03/Projekt_SRW_2030_06_04_2017.pdf, data dostępu: 14.07.2017].
- The Eco-district. Clichy-Batignolles. A References in Sustainable Urban Development in Paris*, 2017, Paris Batignolles Aménagement, Paris.
- The New District of Rieselfeld. Folder*, (b.d.), [https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E675494959/347928/Rieselfeld_Folder_englisch.pdf, data dostępu 14.07.2017].
- The Sustainable City. 100-percent Locally Renewable Energy in the Västra Hamnen District*, 2009, [<http://www.ukgbc.org/sites/default/files/Malmo%2520-%2520Case%2520study%2520-%2520sustainable%2520community%2520infrastructure.pdf>, data dostępu 14.07.2017].
- Urist J., 2016, *Psychologiczne koszty nudnej architektury*, [<http://teoriaarchitektury.blogspot.com/2017/03/jacoba-urist-psychologiczne-koszty.html>, data dostępu 20.07.2014].
- Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa społecznego*, 2015, nowelizacja z 25 października 2015 r.