

---

# szczęśliwy dom

okolica bliska sercu

think  
co

Jest firmą doradczą specjalizującą się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości. Stanowimy zewnętrzny dział badawczo-rozwojowy świadcząc usługi dla deweloperów, funduszy inwestycyjnych i samorządów. Pomagamy usprawniać istniejące i wdrażać nowe rozwiązania biznesowe poprzez tworzenie kompleksowych strategii oraz dobór odpowiednich metod komunikacji. Od 2014 roku zrealizowaliśmy kilkadziesiąt działań doradczych w procesach analitycznych, projektowych i konsultacyjnych. ThinkCo jest również autorem najbardziej kompleksowych raportów o polskim rynku nieruchomości.

[www.thinkco.pl](http://www.thinkco.pl)

otodom

To najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius /PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)

# szczęśliwy dom

okolica bliska sercu

Tomasz Bojć  
Przemysław Chimczak-Bratkowski  
Dominik Różewicz

współpraca merytoryczna:  
Karolina Klimaszewska (Otodom)  
Marta Buzalska (Otodom)  
Anna Adrian (Otodom)  
Matylda Szmukier (OLX Group)  
Adam Dąbrowski (OLX Group)

projekt graficzny:  
Karol Koszniec

Warszawa,  
wrzesień 2022



**Szczęśliwy  
Dom**  
projekt otodom

Projekt społeczny Otodom zwiększający pewność ludzi w zakresie podejmowania świadomych i trafnych decyzji na rynku nieruchomości, a w efekcie podnoszący poziom dobrostanu mieszkańców Polski.



fot. Getty Images

---

# spis treści

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>badanie poziomu szczęścia mieszkańców Polski<br/>część 3   czym wyróżniają się szczęśliwe okolice</b> | <b>6</b>  |
| <b>jak szczęśliwy czujesz się we własnej okolicy?</b>                                                    | <b>8</b>  |
| <b>każda inna, wszystkie szczęśliwe</b>                                                                  | <b>12</b> |
| <b>Śródmieście, Gdynia</b>                                                                               | <b>14</b> |
| <b>Rataje, Poznań</b>                                                                                    | <b>18</b> |
| <b>Wielka Wyspa, Wrocław</b>                                                                             | <b>22</b> |
| <b>nieszczęśliwa okolica</b>                                                                             | <b>26</b> |
| <b>okolica bliska sercu</b>                                                                              | <b>28</b> |
| <b>przedłużenie domu</b>                                                                                 | <b>30</b> |
| <b>łączy nas miasto</b>                                                                                  | <b>32</b> |
| <b>siła społeczności</b>                                                                                 | <b>34</b> |
| <b>życie społeczne wspomagane zabudową</b>                                                               | <b>36</b> |
| <b>wspaniałe przestrzenie publiczne</b>                                                                  | <b>38</b> |
| <b>placemaking, czyli sztuka tworzenia dobrych miejsc</b>                                                | <b>40</b> |
| <b>na zdrowie!</b>                                                                                       | <b>42</b> |
| <b>przyjazne seniorom, wygodne dla każdego</b>                                                           | <b>44</b> |
| <b>okolica dobra dla zwierząt</b>                                                                        | <b>46</b> |



---

# **badanie poziomu szczęścia mieszkańców Polski**

**część 3 | czym wyróżniają się szczęśliwe okolice**

# jak szczęśliwy czujesz się we własnej okolicy?

Na takie pytanie odpowiedziało 35 897 mieszkańców Polski w badaniu przeprowadzonym przez Otodom między wrześniem 2021 a lutym 2022 r. Ankietowani swoją ocenę wyrażali w skali od 1 (zupełnie nieszczęśliwy/-a) do 5 (maksymalnie szczęśliwy/-a). Celem badania było zrozumienie, co wpływa na subiektywne poczucie

szczęścia w mieście i najbliższej okolicy. Dlatego poza ogólnym wskazaniem poziomu szczęścia respondenci podawali też, jakie elementy oddziałują na nich pozytywnie, a jakie negatywnie. Dla lepszego zrozumienia sytuacji badanie przeprowadzono na reprezentatywnej liczbie kobiet i mężczyzn oraz poszczególnych grup wiekowych.

foto: Komarov Egor, Unsplash

JAK SZCZĘŚLIWY CZUJESZ SIĘ  
W OKOLICY, W KTÓREJ MIESZKASZ?



**26,5%**  
maksymalnie  
szczęśliwy



**34,9%**  
szczęśliwy



**23,0%**  
niezdecydowany



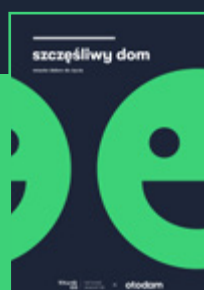
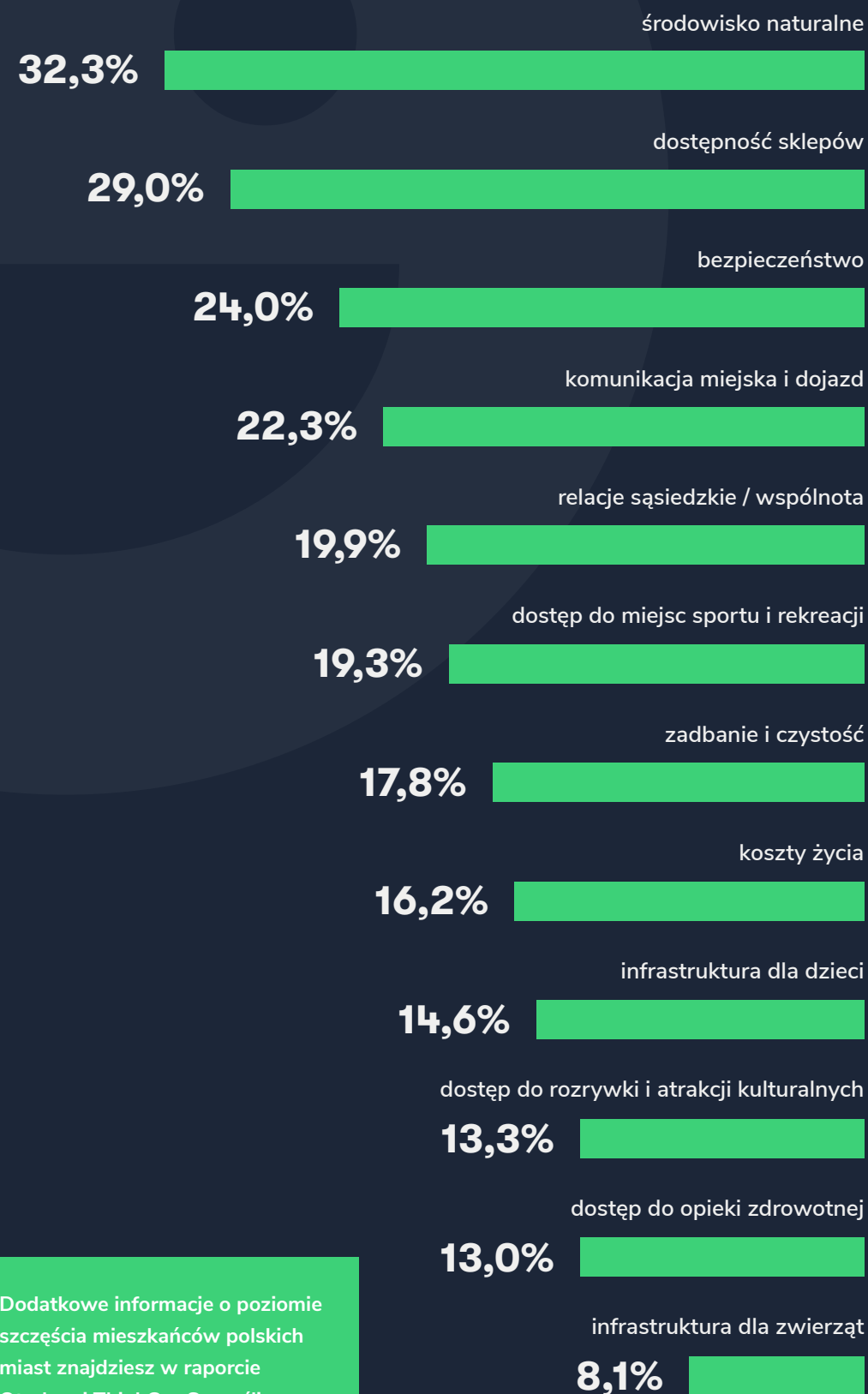
**7,1%**  
nieszczęśliwy



**8,5%**  
zupełnie  
nieszczęśliwy

## JAKIE SĄ NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY WPŁYWAJĄCE POZYTYWNIIE NA TWOJE SZCZĘŚCIE W TWOJEJ OKOLICY? UŚREDNIONE WYNIKI DLA CAŁEJ POLSKI

respondenci mogli udzielić maksymalnie trzech odpowiedzi



Dodatkowe informacje o poziomie szczęścia mieszkańców polskich miast znajdziesz w raporcie Otodom i ThinkCo „Szczęśliwy dom. Miasto dobre do życia”.

[czytaj więcej >](#)

## JAKIE SĄ NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY WPŁYWAJĄCE NEGATYWNIIE NA TWOJE SZCZĘŚCIE W TWOJEJ OKOLICY? UŚREDNIONE WYNIKI DLA CAŁEJ POLSKI

respondenci mogli udzielić maksymalnie trzech odpowiedzi



# każda inna, wszystkie szczęśliwe

Czy istnieje jeden przepis na szczęśliwą okolicę? Po przeanalizowaniu wyników badania szczęścia przeprowadzonych w ponad 150 dzielnicach dużych polskich miast możemy z pewnością stwierdzić, że nie. Wśród kilku-nastu najwyżżej ocenianych obszarów znajdziemy ogromną różnorodność rozwiązań przestrzennych, charakteru zabudowy, odległości od centrum miasta i innych aspektów kształtujących codzienne życie mieszkańców. Widać ją również w najczęściej wskazywanych w badaniu elementach wpływających pozytywnie na szczęście w swojej okolicy.

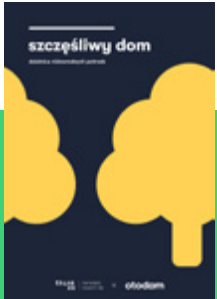
W dalszej części raportu przyglądamy się trzem różnym obszarom w trzech różnych miastach – Śródmieściu Gdyni, poznańskim Ratajom oraz osiedlom położonym na Wielkiej Wyspie we Wrocławiu. Nie jest to ranking najlepiej ocenianych dzielnic w Polsce, choć wszystkie one uzyskały wyniki bardzo pozytywnie wyróżniające się na tle kraju. Obszary te zostały wybrane ze względu na to, że są zwarte przestrzenie, spójne funkcjonalnie i mają wyrazisty charakter, pozwalający łatwo odróżnić je od sąsiednich dzielnic. Służą nam więc jako przykłady mocno różniących się między sobą obszarów, których mieszkańcy mogą być na swój sposób szczęśliwi i spełniać swoje codzienne potrzeby.

Osiedla położone na Wielkiej Wyspie we Wrocławiu, takie jak Sępólno i Biskupin, to przykład bardzo klasycznego wyobrażenia o szczęśliwej okolicy – pełnej zieleni, o niskiej zabudowie i z silnymi relacjami sąsiedzkimi. Wysokie zadowolenie mieszkańców Rataj,

jednego z największych poznańskich osiedli wielorodzinnych, odczarowuje natomiast złą sławę blokowisk. Badanie Otodom pokazało, że centralne części miast należą do najmniej szczęśliwych dzielnic, jednak Śródmieście Gdyni pokazuje, że sytuacja może być zupełnie inna.

Pomimo różnic w charakterze przestrzennym te trzy szczęśliwe dzielnice łączy kilka aspektów określanych przez mieszkańców jako pozytywne. Do najczęściej wymienianych można zaliczyć dostępność sklepów. Rozbudowana oferta usługowa jest trudna do przecenienia dla wygody codziennego funkcjonowania i stanowi podstawę miasta 15-minutowego. Nie mniej istotne i równie często wymieniane jest dobre skomunikowanie. Zaskoczyć może trzeci pozytywny aspekt często wymieniany we wszystkich trzech dzielnicach: dostęp do miejsc sportu i rekreacji.

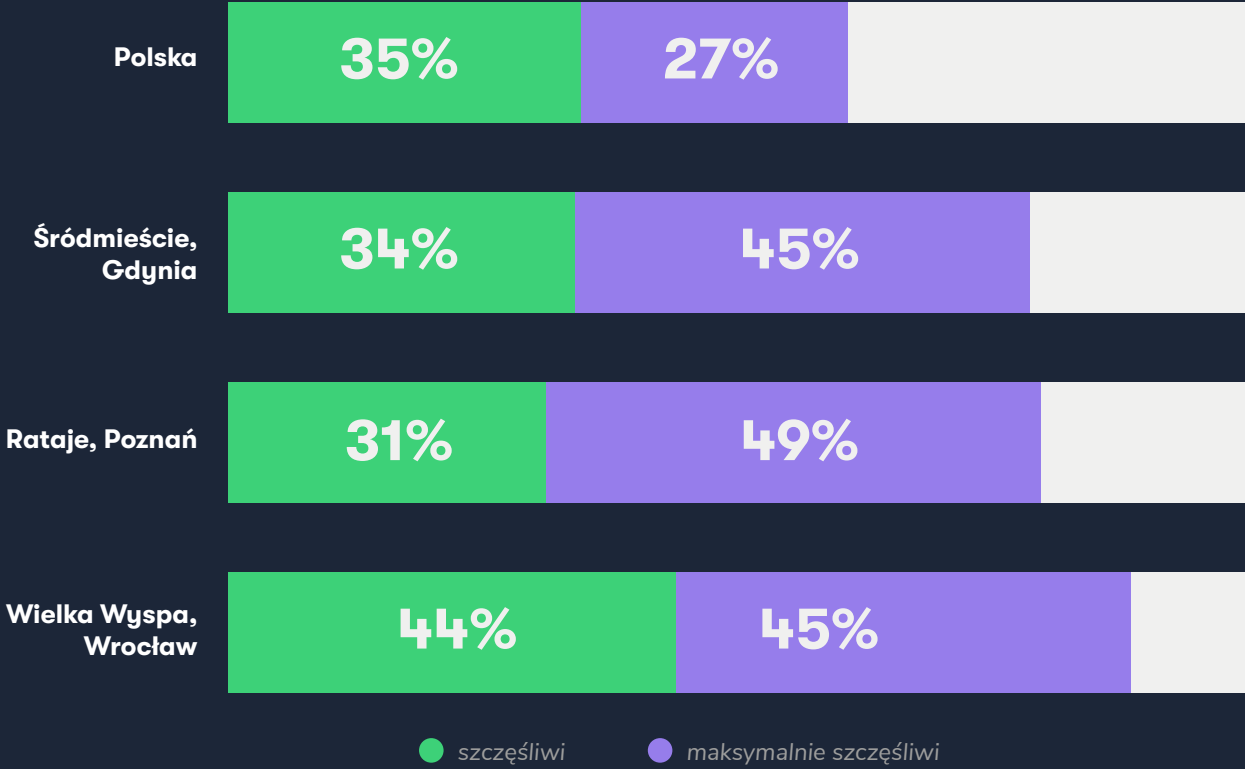
Nasze przykładowe obszary nie są oczywiście idealne i borykają się ze swoimi problemami. Poza kosztami życia, na które licznie narzekają mieszkańcy wszystkich dzielnic, w Śródmieściu Gdyni stosunkowo wysoki odsetek (25%) badanych uważa stan środowiska naturalnego za negatywny aspekt swojej okolicy; na Ratajach równie wysokiemu odsetkowi osób doskwiera słaby dostęp do rozrywki i kultury, a ponad połowa mieszkańców Wielkiej Wyspy (53%) narzeka na braki w infrastrukturze służącej opiece zdrowotnej. Pozwala to dostrzec, że nawet w szczęśliwej okolicy jest nad czym pracować.



O wynikach badania szczęścia dla poszczególnych dzielnic 12 największych miast w Polsce przeczytasz w raporcie Otodom i ThinkCo „Szczęśliwy dom. Dzielnica różnorodnych potrzeb”.

[czytaj więcej >](#)

JAK SZCZĘŚLIWI WE WŁASNEJ OKOLICY CZUJĄ SIĘ BADANI?  
Odsetek odpowiedzi „szczęśliwy/a” i „maksymalnie szczęśliwy/a”



| Śródmieście, Gdynia                                               | Rataje, Poznań                         | Wielka Wyspa, Wrocław           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| charakter                                                         |                                        |                                 |
| śródmiejski, zwarta zabudowa kwaterowa                            | osiedle wielorodzinne o wielkiej skali | mieszany jedno- i wielorodzinny |
| odsetek badanych szczęśliwych w swojej okolicy                    |                                        |                                 |
| 79%                                                               | 80%                                    | 89%                             |
| najczęściej przywoływane pozytywne aspekty życia w swojej okolicy |                                        |                                 |
| dostępność sklepów                                                | infrastruktura dla dzieci              | środowisko naturalne            |
| komunikacja miejska i dojazd                                      | dostępność sklepów                     | komunikacja miejska i dojazd    |
| miejsca sportu i rekreacji                                        | miejsca sportu i rekreacji             | dostępność sklepów              |
| środowisko naturalne                                              | bezpieczeństwo                         | relacje sąsiedzkie / wspólnota  |
| zadbanie i czystość                                               | komunikacja miejska i dojazd           | miejsca sportu i rekreacji      |

# Śródmieście, Gdynia

## PORTRET DZIELNICY

Śródmieście to serce i wizytówka Gdyni, miasta o bardzo wyrazistej tożsamości. Składa się na to co najmniej kilka elementów, które wymienimy w przypadkowej kolejności. Po pierwsze historia – wyjątkowo krótka i romantyzowana ze względu na znaczenie dla kraju. Po drugie morze – niewiele centrów dużych miast może pochwalić się szeroką plażą, a port pozostaje istotny dla gospodarki miasta. Po trzecie architektura – modernizm w Śródmieściu to nie tylko zabytki, lecz także wciąż kontynuowana tradycja. Ta wyrazistość centrum Gdyni pogłębia przywiązanie mieszkańców do swojej okolicy.

Do lat 20. XX w. Gdynia była zaledwie wsią, ale podjęta wtedy decyzja o utworzeniu głównego portu kraju kompletnie zmieniła jej charakter. W czasach II RP Gdynia stała się ważnym symbolem budowy nowego państwa i polskim oknem na świat. Choć w wyniku działań wojennych ucierpiały port, samo Śródmieście nie zostało zniszczone, a po 1945 r. wygląd nowej zabudowy w głównej mierze nawiązywał do modernistycznych przedwojennych wzorców. W 2007 roku modernistyczny układ Śródmieścia został wpisany do rejestru zabytków, a w 2015 r. cała dzielnica trafiła na listę pomników historii.

Śródmieściu daleko jednak do bycia architektonicznym skansenem czy kurortem żyjącym jedynie latem. W dzielnicy przeważają budynki o funkcji mieszanej, z usługami w parterach i mieszkaniami na wyższych piętrach, dzięki czemu ulice żyją o wszystkich porach dnia. W zasięgu krótkiego spaceru od domu mieszkańcy są w stanie spełnić niemal wszystkie podstawowe potrzeby, od zakupów po chwilę wytchnienia nad morzem. Niemniej jeśli muszą opuścić swoją dzielnicę, mogą skorzystać z rozbudowanej oferty transportu publicznego.



### rozwinięte usługi

Słynna hala targowa, niewielka galeria handlowa i przede wszystkim bardzo liczne partery budynków zdominowane przez usługi – w Śródmieściu Gdyni można zdobyć i załatwić niemal wszystko, a przy okazji skorzystać z imponującej oferty gastronomicznej.

### moc kultury

Teatry, muzea, kina, galerie i inne instytucje – jak na centrum miasta średniej wielkości Śródmieście Gdyni może pochwalić się imponującą ofertą kulturalną. To tu odbywa się też znaczna część wydarzeń kulturalnych w mieście, zarówno lokalnych, jak i tych znanych w całym kraju.

### dobrze skomunikowanie

Linie autobusowe i trolejbusowe zapewniają dostęp do poszczególnych części dzielnicy i innych rejonów miasta, SKM ułatwia szybkie poruszanie się po całej aglomeracji, a Gdynia Główna to jeden z najważniejszych węzłów kolejowych w kraju.

### unikalny charakter

Śródmieście Gdyni trudno pomylić z innym miejscem. Definiuje je wyjątkowa relacja z morzem, podkreślona również w układzie przestrzennym; konsekwentne przywiązanie do architektury modernistycznej oraz duma z historycznego znaczenia miasta dla kraju. No i trolejbusy!

BADANIE SZCZĘŚCIA W MIEŚCIE

Śródmieście Gdyni to najszczęśliwsza okolica do życia spośród centralnych dzielnic wszystkich dużych miast w Polsce, a wskaźnik szczęścia wynosi tam 4,10. Wyraża on przeciętną odpowiedź respondentów z danego obszaru w skali od 1 (zupełnie nieszczęśliwy) do 5 (maksymalnie szczęśliwy). Dla porównania w Śródmieściu Warszawy wskaźnik szczęścia w okolicy wynosi 3,59, w Katowicach 3,39, a w Bydgoszczy 3,26. Za wysoki na tle kraju wskaźnik szczęścia w okolicy odpowiada fakt, że aż 45% badanych mieszkańców Śródmieścia **Gdyni czuje się tam maksymalnie szczęśliwych, a zupełnie nieszczęśliwych jest jedynie 1%.**

Jakie aspekty życia w mieście mieszkańcy dzielnicy wymieniali jako najistotniejsze dla ich poczucia szczęścia we własnej okolicy? Badani mogli wybrać trzy najważniejsze dla siebie elementy. Najwię-

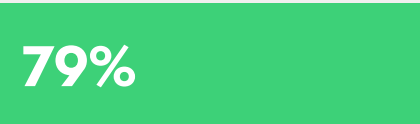
cej, bo aż 40% z nich, zdecydowało się umieścić w tej trójce dostępność sklepów. Był to też aspekt uważany za negatywny przez najniższy odsetek respondentów (5%), **zatem mieszkańcy Śródmieścia niemal bezsprzecznie doceniają ofertę usługową swojej okolicy.**

Kolejne trzy pozytywne aspekty zostały wymienione przez zbliżony odsetek badanych. Na drugim miejscu znalazła się komunikacja miejska i dojazd (29%), a na trzecim – dostęp do miejsc rekreacji i sportu (28%). Środowisko naturalne zostało uznane za kluczowy pozytywny aspekt okolicy przez 27% badanych. To dobry wynik w porównaniu z centralnymi dzielnicami innych dużych miast, ale również zdecydowanie niższy niż w pozostałych częściach Gdyni.

**Co czwarty badany uznał zadbanie i czystość za istotny pozytywny aspekt życia w Śródmieściu, co ponownie zdecydowanie na plus wyróżnia dzielnicę na tle centralnych części innych miast.** Warto też zwrócić uwagę na fakt, że stosunkowo wysoki odsetek badanych jako jeden z najważniejszych pozytywnych aspektów wybrał dostęp do rozrywki i kultury. To akurat stanowi normę dla centrów dużych miast i jest czymś, czego często brakuje mieszkańcom innych dzielnic, nawet nieznacznie oddalonych od centrum.

Nie oznacza to, że w Śródmieściu żyje się idealnie. Spośród dużych miast to właśnie w Gdyni największy odsetek badanych narzeka na wysokie koszty życia. **Ponadto aż 30% badanych ze Śródmieścia uznało bezpieczeństwo za negatywny aspekt własnej okolicy, a 25% narzeka na stan środowiska naturalnego w dzielnicy.** W komentarzach udzielanych w mediach społecznościowych często przewijają się negatywne głosy dotyczące niewystarczającej ilości zieleni i nadmiernej liczby samochodów w mieście. Choć transport publiczny jest mocno rozwinięty, problemem pozostaje jego niska integracja w skali Trójmiasta.

JAKI % BADANYCH  
CZUJE SIĘ SZCZĘŚLIWYCH  
W SWOJEJ OKOLICY?



Śródmieście



Polska

JAK SZCZĘŚLIWY(A) CZUJESZ SIĘ W OKOLICY,  
W KTÓREJ MIESZKASZ?

respondenci podawali odpowiedzi w skali od 1 (maksymalnie nieszczęśliwy) do 5 (maksymalnie szczęśliwy)



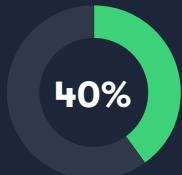
Śródmieście



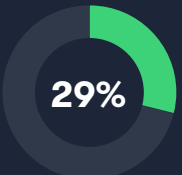
Polska

JAKIE SĄ NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY WPLYWAJĄCE POZYTYWNE  
NA TWOJE SZCZĘŚCIE W TWOJEJ OKOLICY?

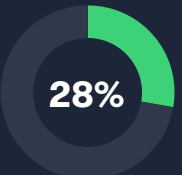
Respondenci mogli udzielić maksymalnie trzech odpowiedzi



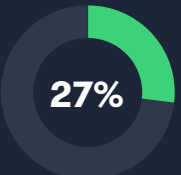
dostępność sklepów



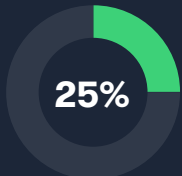
komunikacja miejska i dojazd



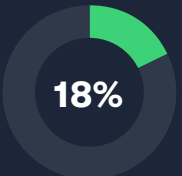
dostęp do miejsc rekreacji i sportu



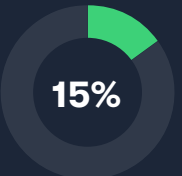
środowisko naturalne



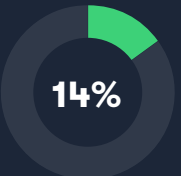
zadbanie i czystość



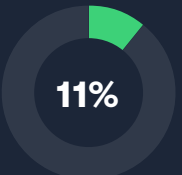
dostęp do rozrywki i kultury



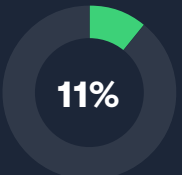
bezpieczeństwo



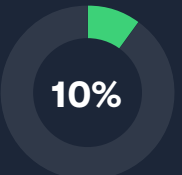
koszty życia



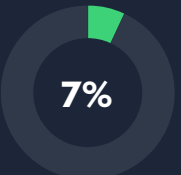
dostęp do opieki zdrowotnej



relacje sąsiedzkie/wspólnota



infrastruktura dla zwierząt



infrastruktura dla dzieci

fot. Urząd Miasta Gdynia



# Rataje, Poznań

## PORTRET DZIELNICY

Choć od słynnych poznańskich koziółków dzieli je zaledwie kilka kilometrów, Rataje diametralnie różnią się od historycznych dzielnic śródmiejskich. To niemal podręcznikowe osiedle modernistyczne składające się z prostych bloków mieszkalnych z rozległymi, wolnymi przestrzeniami i szerokimi ciągami komunikacyjnymi biegnącymi wzdłuż obrzeży. Rataje wydają się zatem bliskie stereotypowi o nieprzyjaznym blokowisku – być może wielu poznaniaków będzie zdziwionych, że właśnie ta dzielnica znalazła się w gronie najszcześliwszych w Polsce.

Gdzie kończą i zaczynają się Rataje? W przypadku badania Otodom nazwany tak obszar jest ograniczony rzeką Wartą oraz ulicami Hetmańską, Kurlandzką i Bolesława Krzywoustego. Choć formalnie składają się na niego różne osiedla, obszar ten ma dość jednolity układ przestrzenny i charakter funkcjonalny. Przeważają tam budynki wielorodzinne liczące od kilku do kilkunastu pięter, pomiędzy którymi ulokowano szkoły, przychodnie i lokale usługowe. Dzięki temu mieszkańcy nie muszą opuszczać swojej okolicy, aby spełniać codzienne potrzeby. Wydostanie się z Ratajów nie stanowi

jednak problemu – dzielnica posiada dobrą ofertę transportu publicznego.

Ruch pojazdów poprowadzono przede wszystkim na obrzeżach osiedli, dzięki czemu ich wnętrza mogą być znacznie spokojniejsze. Położony w sercu dzielnicy park Rataje to drugi największy park w mieście, a rozległe tereny między budynkami są urozmaicone placami zabaw i boiskami. Na Ratajach znajdziemy też miejskie ośrodki sportu, w tym kryty basen. Wypoczynkowi i rekreacji służą ponadto nabrzeża Warty.



### aktywny wypoczynek

Wystarczy chcieć, bo infrastruktura już jest – basen, kręgielnia, skatepark, korty tenisowe i liczne boiska osiedlowe o różnych rozmiarach i nawierzchniach. Rozległe tereny zieleni stanowią dobrą przestrzeń dla biegaczy, a nad Wartą ulokowały się kluby kajakowe.

### oddech między budynkami

Bloki oddalone są od siebie o kilkadziesiąt metrów. To przestrzeń na tyle niewielka, że mieszkańcy mogą łatwo objąć otoczenie wzrokiem ze swoich okien i ograniczone jest tam poczucie ziemi niczyjej. Jednocześnie to na tyle daleko od okien sąsiadów, że utrzymane jest poczucie prywatności.

### przyjazne dzieciom

Rodzice z nowych osiedli mogą pozazdrościć mieszkańcom Rataj dużej liczby przedszkoli i szkół podstawowych, ale też placów zabaw i małych boisk. W dużej mierze wolne od samochodów przestrzenie między blokami same w sobie stanowią bezpieczną przestrzeń dla najmłodszych.

### natura w mieście

Rataje oferują dostęp do zielonego brzegu Warty, w środku dzielnicy znajduje się spory park oddany w 2018 r., a w niedużej odległości – Jezioro Maltańskie. Duże znaczenie mają także zadrzewione podwórka między budynkami, dzięki czemu wielu mieszkańców widzi ze swoich okien zieleń, a nie sąsiadów z naprzeciwka.

**BADANIE SZCZĘŚCIA W MIEŚCIE**

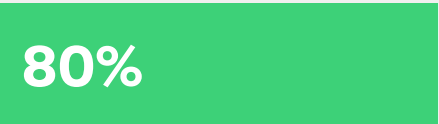
80% badanych z Rataj jest szczęśliwych w swojej okolicy, co stanowi wynik znacznie powyżej średniej dla Poznania (69%) oraz całej Polski ogółem (62%). **Imponująco prezentuje się odsetek osób „maksymalnie szczęśliwych”, który wynosi w tej dzielnicy 49%,** a więc niemal dwa razy więcej niż wśród badanych w całym kraju (27%). Dzięki tak wysokiej liczbie najbardziej pozytywnych odpowiedzi dzielnica uzyskała w pięciostopniowej skali poziomu szczęścia wynik 4,13. To więcej niż w większości obszarów o podobnym charakterze przestrzennym i funkcjonalnym; dla przykładu Osiedle Tysiąclecia w Katowicach uzyskało wynik 3,63, a warszawski Ursynów 3,81. Wyższy wskaźnik odnotowano na Przymorzu w Gdańsku (4,2), ale ze względu na bliskość wybrzeża Bałtyku wynik zlokalizowanych tam osiedli można uznać za niereprezentatywny.

Badani mogli wybrać trzy elementy, które według nich są najważniejsze dla poczucia szczęścia we własnej okolicy. **Aspektem wybieranym jako pozytywny przez najwyższy odsetek mieszkańców Rataj (31%) jest rozbudowana infrastruktura dla dzieci;** to najwyższy wynik dla tej kategorii spośród wszystkich poznańskich dzielnic. Co ciekawe, w przypadku pozostałych aspektów – zarówno pozytywnych, jak i negatywnych – głosy mieszkańców tego obszaru rozkładają się dość równomiernie w porównaniu z innymi częściami miasta. Można to tłumaczyć brakiem elementów wyjątkowo mocno wyróżniających Rataje na plus, ale też takich, na które gremialnie narzekaliby mieszkańcy.

Badani doceniają szeroką ofertę usługową w dzielnicy, bowiem na drugim miejscu wśród czynników odbieranych jako pozytywne znalazła się dostępność sklepów (30%). **Rataje są również w czołówce poznańskich dzielnic, w których mieszkańcy wskazywali na dostęp do miejsc sportu i rekreacji (28%).** Równie wysoki odsetek respondentów za kluczowy pozytywny aspekt swojej okolicy uznał poczucie bezpieczeństwa, a co czwarty badany wybrał komunikację miejską i dojazd.

Co przeszkadza największej grupie badanych? Przede wszystkim **koszty życia – jako negatywny aspekt życia w swojej okolicy wskazało je aż 46% mieszkańców Rataj.** Na drugim miejscu znalazł się dostęp do rozrywki i atrakcji kulturalnych (25%), na który często narzekają mieszkańcy niemal wszystkich polskich dzielnic położonych poza centrami dużych miast. Nieco niższy odsetek respondentów (23%) za negatywną stronę dzielnicy uznał stan środowiska naturalnego. Na tle innych części miasta Rataje oceniane są w tej kwestii gorzej niż dzielnice położone na obrzeżach Poznania, ale też zdecydowanie lepiej niż znajdujące się w centrum Jeżyce (44%) czy Wilda (35%).

**JAKI % BADANYCH  
CZUJE SIĘ SZCZĘŚLIWYCH  
W SWOJEJ OKOLICY?**



Rataje



Polska

**JAK SZCZĘŚLIWY(A) CZUJESZ SIĘ W OKOLICY,  
W KTÓREJ MIESZKASZ?**

respondenci podawali odpowiedzi w skali od 1 (maksymalnie nieszczęśliwy) do 5 (maksymalnie szczęśliwy)



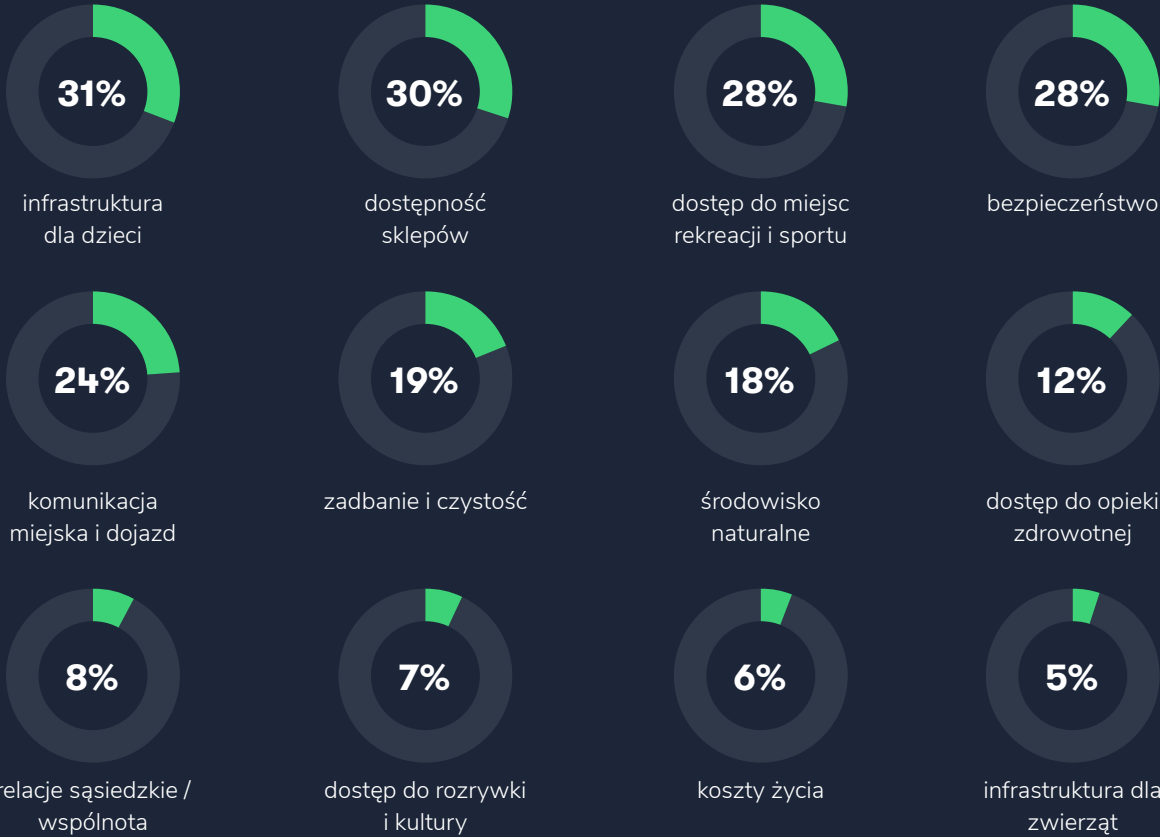
Rataje



Polska

**JAKIE SĄ NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY WPLYWAJĄCE POZYTYWNIE  
NA TWOJE SZCZĘŚCIE W TWOJEJ OKOLICY?**

Respondenci mogli udzielić maksymalnie trzech odpowiedzi



fot. Getty Images



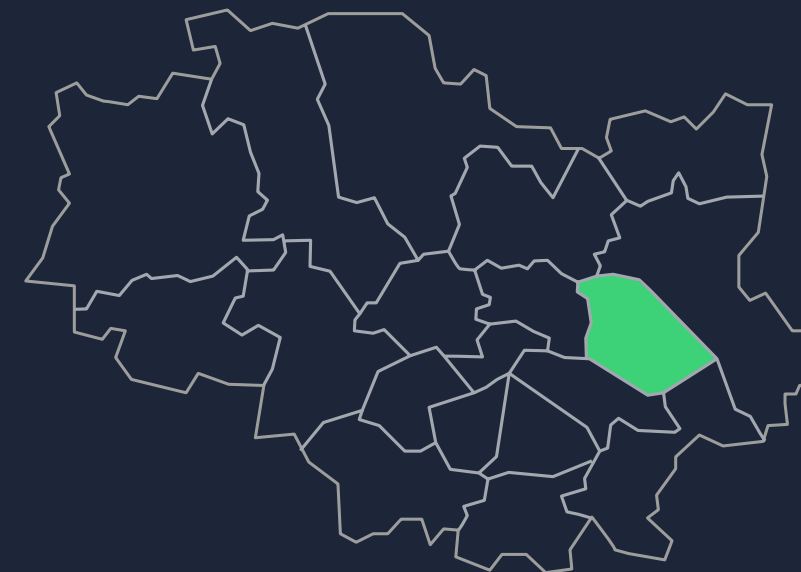
# Wielka Wyspa, Wrocław

## PORTRET DZIELNICY

Zatopiona w zieleni harmonijna zabudowa w pobliżu centrum – brzmi jak przepis na dobre miejsce do życia? Dokładnie tak jest. Południową część Wielkiej Wyspy we Wrocławiu zajmuje obszar złożony z osiedli Biskupin, Sępolno, Dąbie i Bartoszowice. Choć wszystkie mają osobne historie, łączą je bliskość rzeki, rzadko spotykane bogactwo naturalne, łatwy dostęp do centrum miasta oraz zabudowa zorganizowana w sposób pomagający tworzyć małe sąsiedzkie społeczności.

Sępolno to jedno z najbardziej znanych osiedli we Wrocławiu. Zostało wybudowane w dwudziestolecie międzywojennym, przy uwzględnieniu wielu elementów koncepcji miasta ogrodu. Większość tamtejszych budynków to wielorodzinne domy szeregowe o dwóch kondygnacjach, uzupełnione domami wolnostojącymi. Pomiędzy nimi rozciągają się rozległe ogródki, a ulice zbiegają się na dużym centralnym placu. Biskupin jest mniej spójny architektonicznie i urbanistycznie, ale również tam przeważa niska zabudowa z dużymi podwórzami, zorganizowana wzdłuż regularnej siatki ulic.

Położone bardziej na zachód Dąbie jest znane z terenów rekreacyjnych – to tam znajduje się wrocławskie zoo, a tuż obok rozciągają się kompleks Hali Stulecia i rozległy park Szczytnicki. Co ciekawe, to właśnie na Dąbiu odbyła się w 1929 r. słynna wystawa WUWA, która poszerzała horyzonty nowoczesnego mieszkalnictwa, a postawione na jej potrzeby budynki są w większości nadal zamieszkiwane! Natomiast leżące we wschodniej części dzielnicy Bartoszowice to już głównie typowe dla PRL-u budownictwo wielorodzinne – niemniej harmonijnie łączy się ono z sąsiednimi osiedlami.



### zatopione w zieleni

Dzielnica jest dosłownie otoczona naturą: zielonymi nabrzeżami Odry od południa i wschodu, terenami parkowymi od północy i zachodu. Rozluźnioną zabudowę mieszkaniową też wypełnia roślinność – zarówno publiczne skwery, jak i prywatne ogrody.

### dobrze skomunikowanie

Południowa część Wielkiej Wyspy jest skomunikowana z centrum Wrocławia liniami autobusowymi i tramwajowymi, a pomiędzy różnymi częściami dzielnicy przyjemnie porusza się pieszo i rowerami, dzięki gęstej sieci spokojnych uliczek.

### wszystko pod ręką

Na terenie dzielnicy znajdziemy liczne sklepy, a przez wiele dekad istnienia poszczególnych osiedli zdążyła rozwinąć się na nich oferta usługowa pozwalająca na załatwianie codziennych spraw bez opuszczania wyspy.

### sąsiedzkość

Na kameralnych osiedlach łatwiej poznawać współmieszkańców i utrzymywać z nimi kontakty – po pierwsze dzięki mniejszej liczbie bezpośrednich sąsiadów, po drugie dzięki ograniczeniu anonimowości na stale obserwowanych z okien ulicach i podwórkach.

BADANIE SZCZĘŚCIA W MIEŚCIE

Niemal 90% mieszkańców południowej części Wielkiej Wyspy jest szczęśliwych w swojej okolicy. Oznacza to wynik najlepszy nie tylko wśród dzielnic Wrocławia

fot. Bbsferrari, Istock



(67% dla całego miasta), lecz także dla wszystkich analizowanych obszarów w całym kraju. **45% badanych określiło się jako „maksymalnie szczęśliwych” w swojej okolicy, a jedynie 4% jako „nie-szczęśliwych”**. Wysoki odsetek pozytywnych odpowiedzi zaowocował uzyskaniem przez dzielnicę wyniku 4,28 w pięciostopniowej skali poziomu szczęścia.

Jakie są największe zalety mieszkania w tej dzielnicy Wrocławia? Spytani o to mieszkańcy mogli wybrać trzy najważniejsze dla siebie aspekty. Zdecydowanie najwyższy odsetek badanych (79%) wskazał na kwestie środowiskowe – dostęp do terenów zieleni, niski poziom hałasu i zanieczyszczeń. **W żadnej innej analizowanej dzielnicy w Polsce mieszkańcy nie docenili tak licznie zieleni w swojej okolicy**, a poziom 70% przekroczone jeszcze wyłącznie w gdyńskim Orłowie (71%). Badani z Wielkiej Wyspy za aspekty pozytywne uznali też komunikację miejską i dojazd (54%) oraz łatwy dostęp do sklepów (39%). Oba te elementy są dość typowe dla dużych miast, choć nie zawsze są rozwinięte poza śródmieściami.

Dwa kolejne najczęściej wymieniane aspekty pozytywne mieszkańcy dużych miast doceniają jednak znacznie rzadziej, dlatego mocno wyróżniają południową część Wielkiej Wyspy. **Co trzeci tamtejszy badany za pozytywny aspekt swojej okolicy uznał silne relacje sąsiedzkie i lokalną wspólnotę**, a więcej niż co piąty – dostęp do miejsc, w których można spędzać czas na uprawianiu sportu.

Mieszkańcy dzielnicy zgadzają się także niestety co do wysokich kosztów życia w swojej okolicy – jako kluczowy aspekt negatywny wymieniło je aż 74% badanych, czyli najwięcej we Wrocławiu oraz wśród wszystkich analizowanych obszarów w Polsce. Na niekorzyść wyraźnie wybija się również odsetek mieszkańców narzekających na dostęp do opieki zdrowotnej (53%).

JAKI % BADANYCH  
CZUJE SIĘ SZCZĘŚLIWYCH  
W SWOJEJ OKOLICY?

89%

Wielka Wyspa

62%

Polska

JAK SZCZĘŚLIWY(A) CZUJESZ SIĘ W OKOLICY,  
W KTÓREJ MIESZKASZ?

respondenci podawali odpowiedzi w skali od 1 (maksymalnie nieszczęśliwy) do 5 (maksymalnie szczęśliwy)

4,28

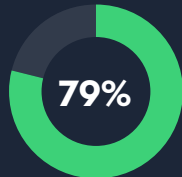
Wielka Wyspa

3,64

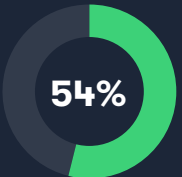
Polska

JAKIE SĄ NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY WPLYWAJĄCE POZYTYWNIE  
NA TWOJE SZCZĘŚCIE W TWOJEJ OKOLICY?

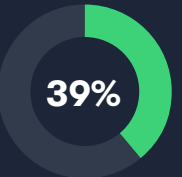
Respondenci mogli udzielić maksymalnie trzech odpowiedzi



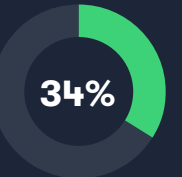
środowisko naturalne



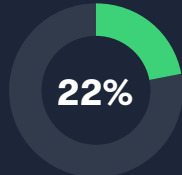
komunikacja miejska i dojazd



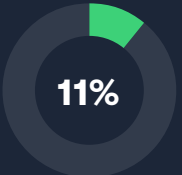
dostępność sklepów



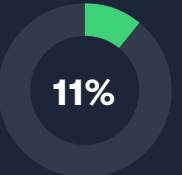
relacje sąsiedzkie / wspólnota



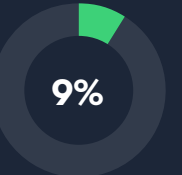
dostęp do miejsc rekreacji i sportu



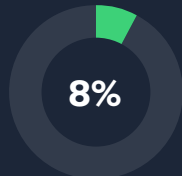
zadbanie i czystość



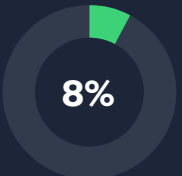
bezpieczeństwo



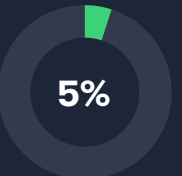
dostęp do rozrywki i kultury



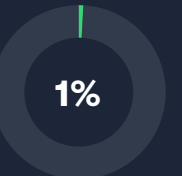
infrastruktura dla dzieci



dostęp do opieki zdrowotnej



infrastruktura dla zwierząt



koszty życia

## nieszczęśliwa okolica

Nie da się ukryć, że istnieją miejsca, w których badanie poziomu szczęścia we własnej okolicy przyniosło wyniki zdecydowanie negatywnie odbiegające od przeciętnych. Wśród dzielnic z najniższymi wynikami w kraju znajdziemy zarówno typowe blokowiska, obszary śródmiejskie wypełnione przez stare kamienice, jak i osiedla zdominowane przez zabudowę jednorodinną, wszystkie położone w różnych częściach swoich miast. Ponownie pokazuje to, że o szczęściu w okolicy lub jego braku decydują nie tylko układ przestrzenny czy odległość od centrum miasta.

Zapytani o najważniejsze przeszkody dla poczucia szczęścia we własnej okolicy, respondenci z dzielnic o najniższych wynikach podawali różne odpowiedzi, związane ze specyfiką miejsca i jego mieszkańców. Są jednak cztery negatywne aspekty, które łączą te odmienne obszary: brak poczucia bezpieczeństwa; niezadowalający stan środowiska naturalnego i dostęp do niego; zaniedbana, brudna przestrzeń; koszty życia niewspółmiernie wysokie do jego jakości oraz zarobków.

fot. Paweł Czerwinski, Unsplash

### NAJCZĘŚCIEJ PRZYWOŁYWANE NEGATYWNE ASPEKTY ŻYCIA W NISKO OCENIANYCH DZIELNICACH



#### bezpieczeństwo

Poczucie bezpieczeństwa i stabilności ma fundamentalne znaczenie dla naszego dobrego samopoczucia. Jeśli miejsce, w którym żyjemy, nam go nie zapewnia, ciągłe napięcie i stres mogą znacząco obniżyć jakość życia. Miejsca niebezpieczne utrudniają też nawiązywanie i utrzymywanie nawet najprostszych relacji międzyludzkich – ograniczone zaufanie utrudnia jakąkolwiek współpracę, co sprawia, że wysiłki na rzecz polepszenia warunków życia w okolicy mogą być jeszcze trudniejsze.



#### środowisko naturalne

Spaliny i hałas to codzienność wielu osób, ale przeszkody w dostępie do natury nie zawsze są oczywiste. W sąsiedztwie może istnieć park, ale musi być zadbane i bezpieczny; bliskość rzeki może wręcz frustrować, jeśli grodzone osiedla utrudniają do niej dostęp; życie pod lasem nie musi być zdrowe, jeśli sąsiedzi spalają we własnych piecach nie to, co powinni.



#### zadbanie i czystość

Zaniedbane otoczenie to element trudnego do przerwania cyklu – brak porządku zachęca innych do dalszego traktowania danego miejsca jako ziemi niczyjej, w której na sucho uchodzi wandalizm i zwykłe śmiecenie. Przywrócenie porządku wymaga nie tylko nakładów finansowych i działań odpowiednich służb, ale przede wszystkim zaangażowania mieszkańców, zaczynającego się od zwrócenia uwagi na drobne występkę i dbania o własne podwórko.



#### koszty życia

Koszty życia doskwierają wszystkim, ale szczególnie mocno, gdy nie jesteśmy zadowoleni z naszego otoczenia. Niektóre z najniżej ocenianych dzielnic w kraju to historyczne obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie centrum. Czyni to z nich obiekt gentryfikacji, czyli wypierania lokalnej społeczności przez wysokie ceny usług i mieszkań skierowanych do nowych i zamożnych mieszkańców.



fot. Paweł Czerwinski,  
Unsplash

---

## okolica bliska sercu

W dwóch poprzednich publikacjach z serii zwracaliśmy uwagę na zrównoważone polityki miejskie i wielofunkcyjne dzielnice. Teraz czas spojrzeć na nasze sąsiedztwa, czyli wspólnotę ludzi dzielących tę samą przestrzeń i czujących się w niej jak u siebie. Poniżej przeczytasz o znaczeniu lokalnej społeczności oraz sztuce tworzenia miejsc, w których może ona kwitnąć.



fot. Yevheniia,  
Unsplash

## przedłużenie domu

Zazwyczaj między nami a naszym terytorium wytwarza się specyficzna więź – ze względu na poczucie kontroli nad małą przestrzenią to dom staje się miejscem, do którego jesteśmy potencjalnie przywiązani najmocniej. Dom to jednak nie tylko cztery ściany, lecz także sąsiedztwo i okolica. Choć poza progiem własnego mieszkania szybko tracimy prywatność, dobrze znane otoczenie przekłada się na poczucie stabilności i zakorzenienia<sup>1</sup>. Wspólnie z domem stanowi podstawową przestrzeń życia

i co do zasady jest elementem tożsamości człowieka.

Upływający czas jest podstawą budowania przywiązania do miejsca. Im dłużej mieszkamy w danym miejscu, tym lepiej je poznajemy, oswajamy i wypełniamy wspomnieniami i skojarzeniami. Spontanicznie budujemy relacje z sąsiadami, ale też z lokalnymi sprzedawcami, kurierami i innymi spotykanymi regularnie osobami. Współdzielenie otoczenia z innymi sprawia, że poznajemy również przyzwy-

czajenia i rytm dnia osób całkowicie nam obcych: o podobnych porach widzimy ludzi wyprowadzających psy, odpoczywających na ławkach, wracających z pracy.

Przywiązaniu do miejsca sprzyja zatem jego kameralność i niewielka rotacja użytkowników przestrzeni. Dlatego też osoby z mniejszych miejscowości wykazują silniejsze przywiązanie do otoczenia domu, natomiast wśród mieszkańców aglomeracji pojawia się przywiązanie do większych obszarów, np. dzielnicy<sup>2</sup>. Okolice zamieszkania nie musi mieć wyraźnie wytyczonych granic, ale dla naszego dobrostanu ważne jest, by była... bliska sercu.

“

Nie ma jednego przepisu na szczęście: jedni jak ryba w wodzie czują się w centrum, pełnymi garściami korzystając z jego zalet: koncertów, klimatycznych knajp, nocnego życia. Inni szukają oazy spokoju na obrzeżach miast, a najszczęśliwsi są pielęgnując ogródek czy spacerując po lesie. Mogłoby się zatem wydawać, że trudno jest zamknąć szczęście w liczbach. Jednak w Otodom staramy się to zrobić po to, byśmy szukając idealnego miejsca do życia, mogli podejmować pewne decyzje i uzmysłwić sobie, czego tak naprawdę oczekujemy od domu i jego sąsiedztwa.

Ostatni z raportów, w których pod lupę bierzemy szczęście w polskich miastach, poświęcony jest najbliższej okolicy. Tu czujemy się „u siebie” i jest to w pewnym sensie przedłużenie domu. Nic dziwnego, że mieszkańcy Polski w przeważającej większości są bardziej szczęśliwi w swojej okolicy niż w mieście jako takim. To miejsce zazwyczaj o wiele lepiej skrojone do ich aktualnych potrzeb, a case studies opisane wcześniej w „Okolicy bliskiej sercu” udowadniają, że szczęśliwe sąsiedztwo może przybierać różne, czasem zaskakujące oblicza.

To też istotna lekcja tego, jak tworzyć dobre przestrzenie: samowystarczalne, inkluzywne, o różnych funkcjach. Ważne jest dbanie zarówno o kwestie prozaiczne, jak sprawna komunikacja czy czysta okolica, ale i trudno uchwytnie, jak dobre relacje sąsiedzkie czy przestrzenie sprzyjające zdrowiu psychicznemu. Miasta funkcjonalne to dziś za mało. By chwytać za serce muszą stać się po prostu przyjazne wszystkim jednostkom i społecznościom.

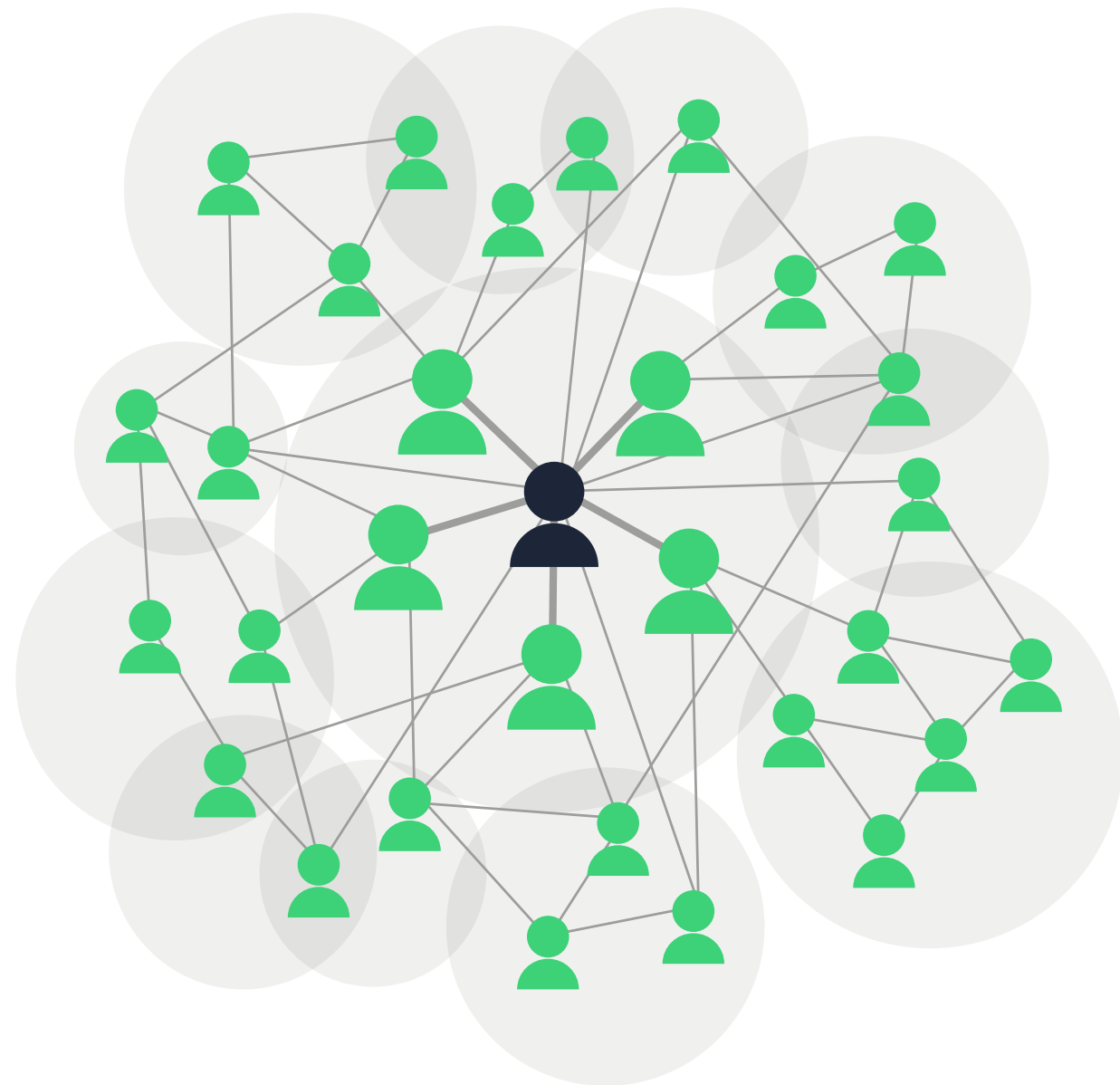


**Marta Buzalska**

Content Marketing  
& PR Specialist Otodom

# Łączy nas miasto

## SIŁA (SŁABYCH) WIĘZI SPOŁECZNYCH NA PODSTAWIE TEORII MARKA GRANOVETTERA



Opracowanie ThinkCo

Najbliższa okolica jest w pewnym sensie naszym domem, ale jest to dom współdzielony. Jeśli chcemy, by funkcjonował jak najlepiej, w naszej lokalnej społeczności musi zaistnieć kultura „my”, oparta na współpracy i zrozumieniu wzajemnych zależności. Co prowadzi do jej wytworzenia?

➔ **Więzi międzyludzkie** – związki społeczne nie muszą oznaczać bliskiej zażyłości. Socjolog Mark Granovetter wyróżnił więzi silne, łączące nas z najbliższymi członkami rodziny i przyjaciółmi, oraz słabe, czyli te pomiędzy ledwo znającymi się ludźmi. Badacz stwierdził, że to właśnie słabe więzi są bardziej pożyteczne dla

społeczności, ponieważ dają nam dostęp do szerokiego spektrum zachowań, przekonań i kontaktów<sup>3</sup>. Jest to o tyle istotne, że zachowania obserwowane u innych mają na nas większy wpływ, niż mogłoby się nam wydawać.

➔ **Zaraźliwość społeczna** – rozpowszechnianie się zachowań w gronie ludzi określa się mianem zaraźliwości społecznej. Bardzo obrazowym przykładem jest sytuacja, w której na zatłoczonym chodniku ktoś przystaje i patrzy w górę. Znacząco zwiększa to szansę, że obcy przechodzień również spojrzy w górę, choć nie zrobiłby tego w innej sytuacji. Jeśli natomiast w tym samym momencie w górę spojrzy kilkanaście osób, to samo zrobi większość przechodniów.

➔ **Skuteczność zbiorowa** – zaraźliwość społeczna i gęstość więzi między członkami jakiejś społeczności nie wystarczą do osiągnięcia bardziej złożonych celów, czyli dojścia do skuteczności zbiorowej. Dla przykładu: dbanie o przyjazny charakter osiedla wymaga zaangażowania poszczególnych sąsiadów – i to biorącego się z rzeczywistej chęci i kultury altruizmu, a nie tylko z mechanizmu naśladowania. We wspólnotach o wysokiej skuteczności zbiorowej mieszkańcy troszczą się o siebie: wzajemnie nadzorują swoje dzieci, upominają zbyt hałaśliwą młodzież, pomagają w zakupach osobom starszym.

➔ **Poziom zaufania** – Ernst Fehr, znany austriacki neuroekonomista, twierdzi, że większość ludzi to „warunkowi altruści, którzy będą współpracować, jeżeli uznają, że inni się odwzajemnią”<sup>4</sup>. Jest to silnie związane z poziomem zaufania – im bardziej sobie ufamy, tym chętniej i częściej współpracujemy. Oczywiście działa to też w drugą stronę.

➔ **Przeciwdziałanie obojętności** – jeden z największych wrogów dobrze funkcjonującej okolicy to obojętność jej mieszkańców na negatywne sytuacje. Już na początku lat 80. XX w. powstała słynna teoria „wybitych szyb” – zauważono, że

jeśli w danym budynku wybito kilka szyb i nie zostały one szybko wymienione, wandy będą wybijać kolejne. Ciągłe to za sobą niemal lawinę złych zjawisk. Pod tak zniszczonym budynkiem ktoś zostawi śmieci, inny rozbije butelkę, pojawi się także graffiti, a problem może rozlać się na otoczenie<sup>5</sup>. Akceptacja niewielkich wykroczeń wysyła komunikat, że jest to „ziemia niczyja” i panuje w niej przyzwolenie na działania obniżające poziom życia mieszkańców.

fot. Robert Bye, Unsplash





fot. Kenny Eliason,  
Unsplash

## siła społeczności

Społeczności zjednoczone we wspólnym celu mogą mieć wielką moc. Są nie tylko sumą wiedzy, zasobów i umiejętności ich członków, lecz także potęgują te elemen-

ty poprzez współpracę. Lokalni mieszkańcy najlepiej wiedzą, jakich działań wymaga ich okolica dla osiągnięcia jak najlepszej jakości życia.

### PODSTAWOWE ZALETY SILNYCH SPOŁECZNOŚCI<sup>6</sup>:

## 1.

**Pozytywnie wpływają na zdrowie i samopoczucie jednostek** – od osiedlowych grup wsparcia po innowacyjne rozwiązania inicjowane przez ruchy społeczne. Osoby będące częścią wspólnot mogą korzystać z pomocy innych, ulegać pozytywnym wpływom i same czuć się potrzebne.

## 2.

**Wzmacniają dobrostan całych społeczności i ich odporność na negatywne zjawiska** – zaangażowanie ludzi w podejmowanie decyzji dotyczących ich samych, w połączeniu ze zwiększonymi zasobami i pomnożonymi umiejętnościami, ma szansę przynieść pozytywne zmiany na szczeblu lokalnym.

## 3.

**Wzmacniają poczucie zaufania i zwiększają zaangażowanie w procesy demokratyczne** – metody partycypacyjne są wykorzystywane do radzenia sobie ze złożonymi wyzwaniami społeczno-gospodarczymi oraz do legitymizowania podejmowanych decyzji. To właśnie na poziomie lokalnym tego typu działania mogą być najbardziej owocne.

## 4.

**Budują spójność społeczną** – wzajemne zrozumienie i więzi na tyle mocne, by przetrwać małe codzienne konflikty, dają lokalnej wspólnocie siłę do mierzenia się z większymi wspólnymi wyzwaniami. Oznacza to też otwartość na punkty widzenia innych i zrozumienie cudzych potrzeb.

## 5.

**Szybciej reagują na negatywne zjawiska w swoim otoczeniu** – wynika to z jednej strony z bardziej uważnego obserwowania swojego otoczenia, a z drugiej z większej motywacji do działania i wciągania do pomocy innych. Prewencyjne rozwiązania pozwalają uniknąć później potencjalnie dużo większych problemów.



fot. Nerea Marti Sesarino, Unsplash

# życie społeczne wspomagane zabudową

Konkretne aspekty dobrze zaprojektowanych form urbanistycznych są w stanie pozytywnie wpływać na zachowania prospołeczne. Mogą mieć nie tylko bezpośredni wpływ na zdrowie i dobrostan

pojedynczych użytkowników, ale także na zjawiska na poziomie społeczności, takie jak wspieranie integracji, spójności i innych elementów przyczyniających się do dobrze funkcjonowania lokalnych wspólnot.

opracowanie ThinkCo na podstawie: J. Gehl, Life Between Buildings: Using Public Space, Island Press, Washington 2011.

źródło: S. Karuppannan, A. Sivam, Social sustainability and neighborhood design: an investigation of residents' satisfaction in Delhi, Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability, 16/2011, s. 849–870.

## SPOSOBY BUDOWANIA KONTAKTU MIĘDZYLUDZKIEGO



# wspaniałe przestrzenie publiczne

## CECHY DOBRZE ZAPROJEKTOWANEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ



opracowanie ThinkCo na podstawie: Project for Public Spaces, What Makes a Successful Place?, <https://bit.ly/3f6KtR> (data dostępu: 11.05.2021)

Przestrzeń publiczna to podstawa dobrze prosperujących społeczności. Podwórka, place, skwery, a nawet szerokie chodniki i deptaki – wszystkie te miejsca pozwalają nam nawiązywać spontaniczne kontakty oraz jednocześnie dają miejsce do pielęgnowania bliskich więzi. Organizacja Project for Public Spaces (PPS) pokazuje, co sprawia, że przestrzeń publiczna staje się po prostu wspaniałą.

Według PPS we wspaniałych przestrzeniach publicznych mamy możliwość świętować i upamiętniać, dokonywać wymian społecznych i gospodarczych, spotykać przyjaciół i mieszać kultury. Co sprawia, że niektóre miejsca odnoszą sukces, a inne kompletnie nie spełniają oczekiwań? Po przeanalizowaniu tysięcy przestrzeni publicznych na całym świecie stwierdzono, że **do sukcesu danego miejsca z reguły potrzebne są cztery cechy:**

## funkcje i aktywności

Zazwyczaj musimy mieć powód, by gdzieś przyjść, zwłaszcza po raz pierwszy. Aktywności zachodzące w przestrzeni publicznej definiują jej charakter i zachęcają do odwiedzin przez nowych użytkowników. Im bardziej różnorodna i ciekawa oferta, tym dłużej dane miejsce żyje dniem i nocą. Trzeba przy tym pamiętać, że nie wszystkie funkcje dobrze ze sobą współgrają, a wywoływanie potencjalnych konfliktów społecznych nie służy wizerunkowi miejsca. Problemy, które mogą się pojawić, to zazwyczaj kwestia hałasu, zapachów, wywozu śmieci lub dużego ruchu w przyziemiu.

## społeczność

Przyciągnięcie ludzi do danego miejsca stanowi wyzwanie samo w sobie, ale zbudowanie poczucia lokalnej społeczności jest jeszcze trudniejsze. Wymaga bowiem zaangażowania pojedynczych osób – pozdrawiania sąsiadów, odwagi do zwrócenia uwagi na złe zachowania czy po prostu zainteresowania się losem przestrzeni. Nie da się nikogo do tego zmusić, lecz można wspomóc ludzi za pomocą odpowiedniego kształtowania przestrzeni – przytulnej i otwartej jednocześnie<sup>8</sup>.

## dostęp i połączenia

Dostępność odnosi się zarówno do fizycznych, wizualnych, jak i psychologicznych aspektów miejsca. Do udanej przestrzeni publicznej łatwo się dostać i przez nią przejść, a okoliczne ulice i osie widokowe intuicyjnie powinny wskazywać na miejsce ważne dla lokalnej społeczności. Ważne są też krawędzie przestrzeni, np. partery wypełnione lokalami usługowymi i zazielenione balkony na wyższych piętrach będą dla odbiorcy przyjaźniejsze i bardziej wciągające niż ślepa ściana czy parking<sup>7</sup>.

## komfort i wizerunek

Komfort przestrzeni publicznej będzie oznaczał coś innego dla różnych użytkowników – dzieci potrzebują bezpiecznego miejsca do zabawy, starsi szansy na wygodny odpoczynek czy spotkanie. Seniorzy szczególnie docenią ławki z poręczami i dające cień drzewa, a wyrównany poziom posadzki przyda się zarówno osobom na wózkach, jak i ciągnącym ciężkie walizki. Dla wizerunku przyjazność to nie wszystko – miejsce musi posiadać własny charakter, wynikający np. z typu usług, zabudowy, atrakcji czy historii.



fot. Ross Sneddon,  
Unsplash

# placemaking, czyli sztuka tworzenia dobrych miejsc

Miejsca nas kształtują, ale my również możemy kształtować miejsca poprzez placemaking, czyli proces formowania przestrzeni nakierowany na tworzenie dobrych doświadczeń dla ludzi.

Placemaking to skoncentrowane na ludziach podejście do planowania, projektowania i zarządzania przestrzenią publiczną. Opiera się na bacznej obserwacji i słuchaniu potrzeb osób, które mieszkają, pracują i bawią się w określonej przestrzeni. Informacje te są następnie wykorzystywane do tworzenia wspólnej wizji miejsca, która szybko może się przekształcić w działania wdrożeniowe – zaczynając od niewielkich ulepszeń, a kończąc na długofalowej strategii animacji terenu.

Skuteczny placemaking wykorzystuje potencjał lokalnej społeczności, którą inspirować do odkrywania na nowo

przestrzeni publicznych jako katalizatora interakcji międzyludzkich i ogromnego potencjału danej lokalizacji. Nowe projekty powinny więc nie tylko skupiać się na dogłębnych analizach urbanistycznych i mądrym projekcie, ale też zwracać uwagę na aspekty kulturowe i społeczne, które definiują miejsce i wspierają jego ciągłą ewolucję. Badania Gensler Experience IndexSM pokazały, że wyczuwalne poczucie miejsca (ang. sense of place) znacząco przyczynia się do lepszego doświadczania przestrzeni<sup>9</sup>.

Istnieje wiele taktyk i strategii tworzenia miejsc, a ich wspólną cechą jest stawianie użytkowników i ich doświadczeń na pierwszym miejscu. Badaczki z uniwersytetu w Melbourne zaproponowały **pięć kluczowych elementów**, które stanowią esencję nowoczesnego podejścia do placemakingu<sup>10</sup>. Składają się na nie:



## LUDZIE

Podstawa to identyfikowanie doświadczeń, potrzeb i oczekiwań użytkowników przestrzeni. Zadaniem placemakerów jest ułatwienie członkom społeczności dzielenia się swoimi punktami widzenia, tak by mogły być uwzględnione w trakcie projektowania i eksploatacji miejsca.



## PROCES

Rola twórców miejsc polega na projektowaniu wspólnie z lokalną społecznością, dlatego wdrażane interwencje w przestrzeni powinny stanowić wynik dialogu. Jest to niemożliwe do osiągnięcia podczas jednego spotkania nad rysunkiem planu – placemaking musi zatem być dynamicznym procesem.



## PRODUKT

To etap wdrożenia. Na produkt mogą składać się elementy małej architektury, tymczasowe instalacje czy inne formy przestrzenne. Wszystkie powinny mieć na celu dobrostan użytkowników, odnoszący się np. do wygody czy bezpieczeństwa.



## PROGRAM

Ma na celu tchnięcie życia w Produkt. Program może obejmować strategię zarządzania miejscem, bieżące wydarzenia i spontaniczne „akcje ratunkowe”. Długofalowo miejsce powinno być zarządzane przez lokalną społeczność, dlatego rolą placemakerów jest pomoc w osiągnięciu tego stanu.



## EWALUACJA MIEJSCA

Wiąże się z monitorowaniem i oceną przeprowadzonych działań. Ewaluacja miejsca skupia się na osiągniętych (lub nie) celach oraz możliwościach ciągłego ulepszania produktu i programu placemakingu.

“

Za urzędniczych biurk często gubi się cel zmian wprowadzanych w tkance miejskiej. Nie jest to do końca wina urzędników, bo miasta to potężne struktury – i skąd można wiedzieć, czego chcieliby mieszkańcy konkretnej ulicy, kwartału, osiedla? Rozwiązaniem jest rzetelnie prowadzony placemaking, który włącza mieszkańców w proces decyzyjny i identyfikuje ich realne potrzeby. To proces dialogu i wspólnego planowania zmian. Przechodzimy ze skali makro do lokalnej skali mikro.

Na warszawskim Służewcu mieszkańcy postulowali np. o poprawę komunikacji, więcej zieleni czy placówek edukacyjnych. Bez spotkań i trudnych nieraz rozmów nie było możliwe ustalenie kierunku, w którym powinny przebiegać zmiany, zwłaszcza że część propozycji była wzajemnie sprzeczna. Ścieranie się opinii i dialog mieszkańców z władzami umożliwiły wiele usprawnień, małych i dużych.

O tym, jak nawet drobne zmiany mogą przynieść znaczną poprawę, świadczy choćby wpływ przejścia pieszego przy rondzie Unii Europejskiej, które skraca drogę z kilkuset do kilkudziesięciu metrów, czy oddany ostatnio skwer przyjazny mieszkańcom, który przywrócił zdewastowany miejski nieużytek ludziom. Ta „przyjazność” względem mieszkańców to właśnie cel i sens placemakingu.



**Jakub Kompa**

prezes Stowarzyszenia Lepsi  
Służewiec, doradca strategiczny  
Placemakers



fot. Urząd Miasta Poznania

# na zdrowie!

Przestrzenie, w których codziennie przebywamy, wpływają na nasze zdrowie i samopoczucie. W planowaniu urbanistycznym zauważono to już wiele pokoleń temu, mimo to naszym dzisiejszym miastom daleko do sielankowych założeń osiedli tonących w zieleni. Czas na rozwiązania, które pozwolą nam cieszyć się życiem dłużej i w lepszym zdrowiu.

Wiele problemów zdrowotnych ma swoje korzenie w negatywnych zjawiskach spotykanych w miastach. Choć zazwyczaj są efektem inwestycji i zabie-

gów mających nam służyć i poprawiać jakość innych aspektów życia, ich efekty uboczne przynoszą fatalne skutki dla dobrostanu człowieka. Do prowadzenia zdrowego życia potrzebujemy środowiska, które je co najmniej umożliwia, a najlepiej – wspiera. Nowe założenia urbanistyczne lub przebudowy istniejących mogą stworzyć warunki służące tym celom, a dobrym punktem wyjścia jest zastanowienie się, w jaki sposób mogą wspomóc nas w walce z często spotykanymi chorobami.

## PLANOWANIE PRZESTRZENI W ODPOWIEDZI NA POTRZEBY ZDROWOTNE

źródło: London F., Healthy Place Making: Wellbeing Through Urban Design, RIBA Publishing 2020.

| ASPEKTY PROZDROWOTNE    | ZAGROŻENIA ZDROWOTNE                      |                                 |                     |                            |                    |                 | ROZWIĄZANIA PLANISTYCZNE                                                                            |
|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | choroby układu krążenia i cukrzyca typu 2 | niedobory wartościowej żywności | choroby nowotworowe | choroby układu oddechowego | choroby psychiczne | wypadki drogowe |                                                                                                     |
| czyste powietrze        |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | ograniczanie emisji i odpowiednia odległość ludzi od zanieczyszczeń                                 |
| kontakt z naturą        |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | sadzenie rodzimych, dobrze rozwijających się roślin i ochrona istniejącej zieleni                   |
| interakcje społeczne    |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | atrakcyjne przestrzenie zachęcające do wychodzenia z domu                                           |
| poczucie bezpieczeństwa |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | bezpieczne dla wszystkich użytkowników i dobrze utrzymane przestrzenie                              |
| zdrowe środowisko życia |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | umożliwianie aktywnej mobilności – poruszania się pieszo i rowerem                                  |
| spokojne otoczenie      |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | spokojne miejsca, wolne od zanieczyszczenia hałasem i nadmiernym oświetleniem                       |
| regularny ruch          |                                           |                                 |                     |                            |                    |                 | jakościowe przestrzenie publiczne, dobrze utrzymane tereny zieleni, zadbane ciągi piesze i rowerowe |

bezpośredni związekpośredni związek

# przyjazne seniorom, wygodne dla każdego

Polskie społeczeństwo gwałtownie się starzeje, a dane demograficzne wskazują, że trend ten będzie się wzmacniał. Sytuacja ta wymaga zmiany myślenia o przestrzeni miejskiej i porzucenia dotychczasowych praktyk. Wygodne środowisko życia pozwoli seniorom dłużej i bezpiecznie być aktywnymi członkami swoich społeczności, a z powstałych udogodnień skorzystają też inni.

## ELEMENTY PRZESTRZENI ZEWNĘTRZNYCH I BUDYNKÓW PRZYJAZNYCH STARZENIU WG WHO<sup>11</sup>

➔ **Środowisko** – miasto jest czyste i egzekwuje ograniczenia poziomu hałasu oraz nieprzyjemnych lub szkodliwych zapachów w miejscach publicznych.

➔ **Tereny zieleni** – w mieście istnieją dobrze utrzymane i bezpieczne tereny zieleni, z licznymi siedziskami, toaletami czy miejscami pozwalającymi się schronić przed warunkami atmosferycznymi. Alejki są szerokie i pozbawione przeszkód, mają wygodną nawierzchnię i są dostępne również w złą pogodę.

➔ **Toalety publiczne** – są liczne, czyste, dobrze utrzymane, dostępne dla osób o obniżonej mobilności i dobrze oznakowane.

➔ **Miejsca do siedzenia** – jest ich wiele poza domem, zwłaszcza w parkach, na przystankach i w przestrzeniach publicznych. Są dobrze utrzymane oraz rozmieszczone w regularnych, przewidywalnych odstępach.

➔ **Chodniki** – są dobrze utrzymane, równe i wystarczająco szerokie, by zmieścić wózki. Łagodnie obniżają się przy przejściach dla pieszych do poziomu jezdni. Nie ma na nich przeszkód (np. zaparkowanych samochodów, znaków drogowych, zasp śniegu) i dają pełen priorytet pieszym.

➔ **Przejścia dla pieszych** – na drogach w regularnych odstępach są rozmieszczone naziemne przejścia dla pieszych. W przypadku szerokich jezdni uzupełniają je wysepki pozwalające bezpiecznie czekać. Światła drogowe są zaprogramowane w sposób dający osobom o ograniczonej mobilności czas na przejście jezdni oraz wyposażone w sygnały dźwiękowe i wizualne.

➔ **Transport publiczny** – w taborze dominują niskopodłogowe autobusy i tramwaje umożliwiające wjechanie wózkiem. Pojazdy posiadają odpowiednią liczbę miejsc siedzących oraz uchwyty i przyciski na niższej wysokości.

➔ **Drogi rowerowe** – istnieje sieć oddzielanych i szerokich dróg rowerowych.

➔ **Usługi** – są skoncentrowane w pobliżu miejsc zamieszkania osób starszych i łatwo dostępne, np. zlokalizowane na parterach budynków. Uwzględniają podjazdy dla wózków, miejsca do odpoczynku oraz ułatwienia dla osób słabo widzących i niedosłyszących.

➔ **Budynki** – są dostępne dzięki elementom takim jak: windy, podjazdy, odpowiednie oznakowanie, szyny na schodach, antypoślizgowa nawierzchnia, miejsca do odpoczynku, odpowiednia liczba ogólnodostępnych toalet.

“

Polska się starzeje. Czy to oznacza, że mamy więcej osób z dysfunkcjami, potrzebujących opieki medycznej, społecznej, senioralnej oferty mieszkaniowej, a może aptek na rogu każdej ulicy? Starzenie się dotyczy wszystkich, jest ciągłym procesem w cyklu życia. Możemy doświadczać go w rozmaity sposób, a towarzyszące mu dysfunkcje czy szczególne potrzeby mogą nie zależeć od wieku, ale od wielu uwarunkowań i stylu życia. Takie spojrzenie zmienia podejście do planowania miejsc i budynków. Po co projektować „osiedla 60+”, które naznaczają czy wręcz stygmatyzują przestrzeń oraz segregują potrzeby ludzi pod względem wieku, a nie upodobań czy stylu życia?

Musimy przeprowadzić rewolucję w głowach i przestać projektować dla „seniora/seniorki”, a zwrócić uwagę na tworzenie miejsc przyjaznych starzeniu. Powinny one uwzględniać potrzeby różnych grup, np. przez projektowanie mieszkań na całe życie, zgodnie ze standardami projektowania uniwersalnego. Bardzo istotne jest niwelowanie barier w przemieszczaniu się. Przez zwiększenie liczby tras i częstotliwości kursowania komunikacji publicznej, również poza godzinami szczytu, ułatwiamy funkcjonowanie nie tylko osobom z dysfunkcjami, ale też np. pracującym w elastycznym wymiarze godzin.

## PROGNOZA LUDNOŚCI POLSKI

| Polska                              | 2011 | 2021  | 2035 | 2050 |
|-------------------------------------|------|-------|------|------|
| liczba ludności (mln)               | 38,5 | 38,1  | 36,5 | 33,9 |
| udział osób w wieku 65+ (%)         | 13,8 | 19,0  | 24,5 | 32,7 |
| mediana wieku                       | 38,1 | 42    | 48,6 | 52,5 |
| prognozowana długość życia kobiet   | 80,9 | 79,7* | 84,8 | 87,5 |
| prognozowana długość życia mężczyzn | 72,4 | 71,8* | 78,4 | 82,1 |

\*skrócenie średniej długości życia jest efektem pandemii COVID-19 opracowanie ThinkCo na podstawie: GUS, Prognoza ludności na lata 2014–2050, 2014. GUS, Stan i struktura ludności oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym, 2020



Agnieszka Labus

prezeska Zarządu Fundacji  
Laboratorium Architektury 60+

# okolica dobra dla zwierząt

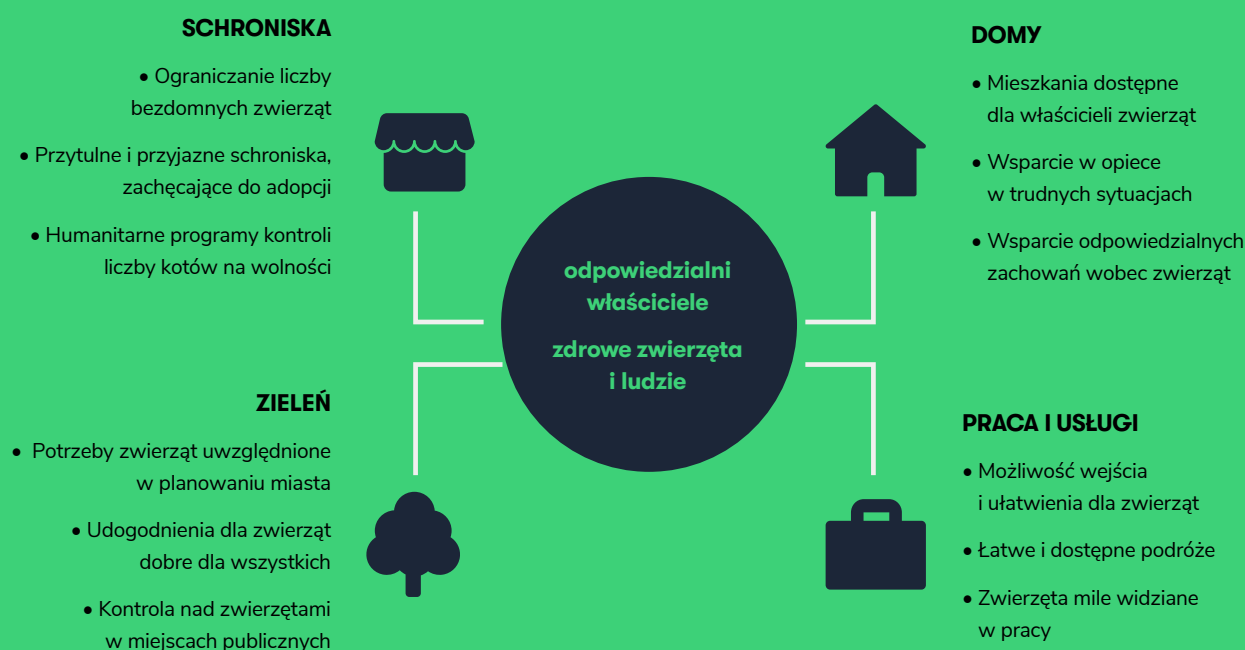
Zwierzęta domowe czynią miasta lepszymi. Brzmi jak śmiała teza, lecz okazuje się, że osoby posiadające pupili są częściej aktywne fizycznie, czują się mniej samotne i zestresowane oraz łatwiej nawiązują relacje społeczne. Zatem uczynienie przestrzeni publicznych przyjaznymi zwierzętom to inwestycja w zdrowie i dobre samopoczucie dla wszystkich.

Lista zalet związanych z posiadaniem zwierząt domowych dla naszego dobrostanu zdaje się nie mieć końca. Ich właściciele są statystycznie bardziej aktywni fizycznie, rzadziej też dotyka ich problem depresji. Ludzie dzielący dom z pupilami zdrowiej reagują na stres, dzieci wykazują większe umiejętności społeczne, a seniorzy rzadziej doświadczają samotności. Dla osób aktywnych zawodowo jest to także dodatkowa motywacja do dbania o balans między życiem zawodowym i prywatnym. Częste i powolne spacery w połączeniu z „atrakcją” w postaci

zwierzęcia sprawiają, że nawiązywanie nowych kontaktów i spontanicznych interakcji z sąsiadami jest znacznie ułatwione.

Model opracowany przez Mars Petcare pokazuje 12 elementów kluczowych dla stworzenia miasta przyjaznego dla pupili i uwzględniającego bezdomne zwierzęta. Wokół zewnętrznej krawędzi podkreślono 2 podstawowe cechy takiego miasta. Przede wszystkim daje ono ludziom dostęp do wielu korzyści płynących z czasu spędzonego ze zwierzętami: od towarzysstwa, przez aktywność fizyczną, po częstsze kontakty społeczne. Z kolei dbanie o dobrostan zwierząt może zwiększyć jakość życia i je wydłużyć. Właściciele powinni wiedzieć, jak postępować odpowiedzialnie – dotyczy to również kontaktów pupili z innymi zwierzętami i ludźmi. Poznanie zasad spacerowego savoir-vivre'u i edukacja na temat psiej komunikacji to podstawa.

## MODEL MIASTA PRZYJAZNEGO ZWIERZĘTOM



źródło: Adapting Urban Environments for City Pets: A Q&A about Pet-Friendly Communities, <https://bit.ly/3pyg4eF>

# przypisy

- 1 Florek M., *No place like home: Perspectives on place attachment and impacts on city management*. Journal of Town & City Management, 1(4)/2011.
- 2 Mandal A., Latusek A., *Przywiązanie do miejsca zamieszkania w biegu życia*, Psychologia Rozwojowa, 20(2)/2015.
- 3 Granovetter M., *The strength of weak ties*, American Journal of Sociology, 78(6)/1973.
- 4 Fischbacher E., *Altruists with Green Beards*, Analyse & Kritik, 2005, [w:] Rose J.F.P., *Dobrze nastrojone miasto. Czego współczesna nauka, pradawne cywilizacje i ludzka natura mogą nas nauczyć o przyszłości życia w miastach*, Karakter, Kraków 2019.
- 5 Kelling G.L., Wilson J.Q., *Broken Windows*, The Atlantic Monthly, 249(3)/1982.
- 6 Pollard G., Studdert J., Tiratelli L., *Community Power: The Evidence*, 2021, <https://bit.ly/3c9dljd> (data dostępu: 19.08.2022).
- 7 *Project for Public Spaces, What Makes a Successful Place?*, <https://bit.ly/3A5tkw9> (data dostępu: 19.08.2022).
- 8 Ibidem.
- 9 *Gensler Experience Index*, <https://bit.ly/3yk0WVa> (data dostępu: 19.08.2022).
- 10 Hes D., Mateo-Babiano I., Lee G., *Fundamentals of Placemaking for the Built Environment: An Introduction*, [w:] Hes D., Hernandez-Santin C. (red.), *Placemaking Fundamentals for the Built Environment*, Palgrave Macmillan, Springer Nature Singapore 2020.
- 11 WHO, *Global age-friendly cities: A guide*, 2014.

# badanie

W badaniu Otodom między wrześniem 2021 a lutym 2022 r. wzięło udział 35 897 mieszkańców Polski. Przeprowadzono je na reprezentatywnej liczbie kobiet i mężczyzn oraz poszczególnych grup wiekowych. Informacja o miejscu zamieszkania respondentów została zaczerpnięta z podanych przez nich kodów pocztowych. Dla przeprowadzenia analiz na poziomie dzielnic w przypadku większości miast konieczne było połączenie istniejących jednostek administracyjnych w większe obszary. Zostało to dokonane w ramach konsultacji z lokalnymi ekspertami i w oparciu o podobieństwa poszczególnych osiedli pod względem funkcjonalnym i przestrzennym.

**think**  
**co** | real estate  
research lab

×

**otodam**