

Paulina Tobiasz-Lis

3. OSIEDLA GRODZONE W ŁODZI. PRZYCZYNY I KONSEKWENCJE ZJAWISKA

3.1. Wprowadzenie

Proces gettoizacji przestrzeni i powstawanie tzw. osiedli grodzonych (gated communities) jest jednym z najczęściej i najszerzej dyskutowanych problemów współczesnych miast. Wzrastające poczucie zagrożenia w metropoliach, szczególnie wśród zamożniejszych warstw społeczeństwa, staje się jedną z przyczyn coraz częstszego „grodzenia się”. Stanowi ono jedno ze zjawisk indukowanych przez procesy metropolizacji, które powodują radykalne przekształcenia przestrzeni miejskiej, w tym istotne ograniczenie przestrzeni publicznej, charakterystycznej dla tradycyjnego miasta (Jałowicki, 2007)¹. Powstawanie osiedli typu *gated communities* ma charakter globalny, jednak z uwagi na swoją powszechność zjawisko to należy również interpretować wskazując na lokalne podłoże społeczno-kulturowe.

Publikacje, których autorzy poruszają problem osiedli grodzonych, akcentują konsekwencje procesu grodzenia przestrzeni, ujawniając przy tym wieloaspektowość i złożoność tego zjawiska. Większość z nich podkreśla negatywny wymiar stawiania murów nie tylko w postaci fizycznych zmian przestrzeni miasta, ale także zmian na płaszczyźnie społecznej. Przykładem zmian w sferze przestrzennej najczęściej wskazywane są: fragmentacja miasta, prywatyzacja przestrzeni publicznej, w sferze społecznej natomiast:

¹ Proces metropolizacji wpływa na trzy niezależne zjawiska radykalnie przekształcające przestrzeń, w tym istotne ograniczenie przestrzeni publicznej, charakterystycznej dla tradycyjnego miasta:

1. Zmiana wielofunkcyjnych centralnych dzielnic miast we względnie jednorodną przestrzeń biurową, budowa peryferyjnych dzielnic biznesowych,
2. Zmiana organizacji handlu, który skupia się w specjalnie zaaranżowanych obiektach, położonych poza centralnymi obszarami metropolii,
3. Wzrost poczucia zagrożenia, szczególnie wśród zamożniejszych warstw społeczeństwa, co stanowi jedną z przyczyn powstawania osiedli grodzonych (gated communities).

segregacja, dyskryminacja, homogenizacja, formalizacja stosunków sąsiedzkich, spadek zaangażowania społecznego (Owczarek, 2007).

Celem niniejszego opracowania jest prezentacja łódzkich osiedli typu *gated communities*, wskazanie przyczyn i konsekwencji „grodzenia się” deklarowanych zarówno przez mieszkańców tych osiedli, jak i przez mieszkańców osiedli otwartych zlokalizowanych w ich najbliższym sąsiedztwie. Przyjęto, iż określenie „osiedla grodzone” dotyczy wszystkich typów budownictwa mieszkaniowego, które postrzegane są jako fizycznie odizolowane od swojego otoczenia w przestrzeni miejskiej.

Opracowanie składa się z czterech części. Pierwsza stanowi przegląd definicji oraz poglądów na temat przyczyn powstawania osiedli typu *gated communities* na świecie oraz w Polsce, co jest podyktowane bardzo różnorodną interpretacją zarówno pojęcia, jak i genezy osiedli grodzonych, które dotychczas pojawiły się w literaturze przedmiotu. W części drugiej zaprezentowano typy łódzkich osiedli grodzonych, a w części trzeciej przyczyny i konsekwencje „zamykania się” w tych osiedlach deklarowane przez ich mieszkańców. W części czwartej przedstawiono opinie na temat osiedli grodzonych oraz ich mieszkańców uzyskane od respondentów pochodzących z osiedli otwartych zlokalizowanych w sąsiedztwie inwestycji typu *gated communities*.

Na potrzeby opracowania przeprowadzono wywiady kwestionariuszowe wśród 50 mieszkańców łódzkich osiedli grodzonych oraz wśród 250 mieszkańców sąsiadujących z nimi osiedli o charakterze otwartym. W obu przypadkach dobór próby miał charakter celowy i był oparty na dostępności respondentów. Dokonano także analizy treści ofert zamieszczonych na stronach internetowych łódzkich deweloperów oraz przeprowadzono kwerendę prasową analizując treści artykułów dotyczących grodzenia przestrzeni polskich miast. Zwracano szczególną uwagę na wypowiedzi mieszkańców osiedli typu *gated communities* oraz ich sąsiadów „zza bramy” na temat przyczyn i konsekwencji omawianego zjawiska.

3.2. Osiedla grodzone – definicje i geneza

W ostatnich latach zaznaczył się wyraźny wzrost zainteresowania rozwojem osiedli grodzonych oraz innych form prywatyzowanej przestrzeni publicznej miast. Zainteresowanie to uwidacznia się w pracach socjologów i antropologów, którzy swoją uwagę skupiają na mieszkańcach tych osiedli, a także geografów i urbanistów, którzy łączą powstawanie i rozwój osiedli typu *gated communities* z szerszymi procesami ekonomicznymi, czy restrukturyzacją miast, związanymi przede wszystkim z procesem globalizacji (Smith Bowers, Manzi, 2006).

Przegląd literatury naukowej, która powstała dotychczas na temat osiedli typu *gated communities*, prowadzi do wniosku, iż istnieją różne, mniej lub bardziej restrykcyjne definicje tego zjawiska. Jest ono najczęściej definiowane jako przestrzeń wydzielona z otoczenia poprzez odpowiednio zaprojektowaną fasadę budynków oraz formę, układ i rozkład elementów ich najbliższego otoczenia, takich jak: pasy wysokiej zieleni, ogrodzenia (mury, płoty) i bramy, które stwarzają fizyczną barierę uniemożliwiającą wejście na teren osiedla osobom z zewnątrz. Obok bariery fizycznej osiedla typu *gated communities* są często kontrolowane przez firmy ochroniarskie oraz system monitoringu. Dostęp jest ograniczony nie tylko do prywatnych posesji, ale także do ulic, chodników i infrastruktury społecznej zlokalizowanej wewnątrz tych osiedli (Low, 2003). E. Blakely i M. Snyder także podkreślają, iż nie piszą o „wielorodzinnym, zwartym typie zabudowy, kondominiach z systemami zabezpieczeń i portierami”, lecz o osiedlach „których mury i płoty wykluczają publiczny dostęp do ulic, chodników, parków, plaż, rzek i placów zabaw (...) wszystkich zasobów, które bez tych bram i murów byłyby otwarte i używane przez wszystkich obywateli” (Gądecki, 2007 za: Blakely, Snyder, 1997). Mniej restrykcyjne definicje obejmują bardziej zróżnicowane formy osiedli i wydaje się, iż łatwiej zaadoptować je do polskich uwarunkowań. E. McKenzie (2003) rozpatruje osiedla typu *gated communities* w ramach szerszej kategorii tzw. inwestycji wspólnych zainteresowań (*common interest housing developments*), jednak mimo istnienia cech, które umożliwiają taki zabieg wydaje się, iż fizyczne zabezpieczenia (mury, płoty, ochrona) czynią z nich odrębną kategorię fragmentaryzacji i prywatyzacji przestrzeni publicznej.

W niniejszym opracowaniu przyjęto możliwie szeroką definicję osiedli typu *gated communities* i założono, iż termin ten odnosi się do osiedli mieszkaniowych, które różnią się od innych rodzajem i intensywnością swojej fizycznej izolacji względem otoczenia. Ich główną cechą jest wyodrębnienie z ogólnodostępnej przestrzeni miasta, przez co stają się prywatnymi przestrzeniami o wyraźnie zaznaczonych chronionych granicach, uzupełnionych przez ścisłe reguły dostępu dla osób z zewnątrz. Wobec powyższej definicji wydaje się, iż najtrafniejszym tłumaczeniem omawianego zjawiska na język polski są „osiedla grodzone” i tak też będą one nazywane w dalszej części niniejszego opracowania.

W literaturze przedmiotu pojawiają się dwie pozornie rywalizujące z sobą próby wyjaśnienia kwestii przyczyn i dynamiki powstawania i rozprzestrzeniania się na całym świecie osiedli grodzonych. Według pierwszej, osiedla te są efektem rosnącego lęku i strachu w społeczeństwie ponowoczesnym, druga pojmuje osiedla typu *gated communities* jako rezultat zmian klasowych i potrzeby prestiżu. Według drugiej koncepcji, osiedla grodzone stają się kolejnym ucieleśnieniem utopii klasy średniej (Gądecki, 2007). Wydaje się, że oba wyjaśnienia nie tyle rywalizują, co uzupełniają się wzajemnie.

Dotychczasowe badania dowodzą, że zjawisko grodzienia przestrzeni miejskiej należy rozważać w kategorii zjawisk *globalnych* (Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, Sinz, 2007). Różne formy osiedli grodzonych można obserwować na całym świecie, gdzie jak już wspomniano wyżej, reprezentują one dwie najbardziej pożądane cechy społeczne: bezpieczeństwo i prestiż. Niemniej jednak, w każdym regionie na genezę, kształt i dynamikę rozwoju tych osiedli wpływ ma szereg uwarunkowań o charakterze lokalnym. W niektórych obszarach są one odbiciem tradycyjnych wzorców segregacji o charakterze religijnym, w innych regionach odzwierciedlają specyficzne podziały na tle ideologicznym czy ekonomicznym; w wielu częściach świata, zwłaszcza w krajach Ameryki Południowej osiedla grodzone są przejawem kryzysu instytucji państwa. W krajach określanych jako postkomunistyczne, do których zalicza się także Polskę, osiedla typu *gated communities* można uznać za formę reakcji na lata komunistycznej przeszłości, kiedy potrzeba własności prywatnej była tłumiona, a teraz ujawnia się w przesadnej formie warownych domów (Jałowicki, 2000). Jednocześnie, gwałtowne wyłonienie się i szybki sukces ekonomiczny nowej klasy średniej, także znajduje wyraz w znacznie silniejszym niż na Zachodzie nacisku na wyznaczanie i oznaczanie granic grup społecznych w przestrzeni miast. To z kolei stanowi odpowiedź na tendencję mieszania warstw społecznych w mieszkaniach komunalnych w Polsce w latach 60. XX wieku, czego skutkiem była rosnąca frustracja społeczeństwa. Szukając źródeł dynamicznego rozwoju osiedli grodzonych w Polsce po 1989 r., L. Michałowski (2007) odwołał się do pewnych tradycji kulturowych, które ukształtowały współczesne społeczeństwo polskie. Autor wskazuje na tradycje chłopską i szlachecką, ponieważ obie przywiązywały dużą wagę do zachowań terytorialnych. Nie bez przyczyny wiele miejsca w polskiej kulturze zajmowały spory o miedzę czy wznoszone między sąsiadami mury graniczne. Współczesne polskie społeczeństwo nie było kształtowane w tradycji mieszczańskiej, z kamienicą będącą symbolem współistnienia różnych grup społecznych, zlokalizowaną przy ulicy, będącej symbolem tradycyjnej przestrzeni publicznej – dobra wspólnego (Michałowski, 2007).

Podsumowując, przyczyny będące podstawą dynamicznego rozwoju osiedli grodzonych w Polsce, podobnie jak wszędzie w świecie, są złożone i wyróżnić wśród nich można zarówno czynniki globalne, jak i lokalne. Pozostają one w ścisłym powiązaniu z przemianami politycznymi, ekonomicznymi i kulturowymi, które zachodzą w różnym tempie zarówno w porządku globalnym, jak i lokalnym.

3.3. Typy osiedli grodzonych w Łodzi

Na podstawie inwentaryzacji terenowych, w zależności od przyjętego kryterium, wśród osiedli grodzonych można wyodrębnić różne typy i kategorie. W ramach najczęściej cytowanej typologii osiedli typu *gated communities* opartej na kryterium genealogicznym, E. Blakely i M. Snyder (1997) wyróżnili trzy typy tych osiedli, wskazując jednocześnie na najważniejsze motywy powstawania tego rodzaju nieruchomości: osiedla wspólnego stylu życia (*lifestyle communities*), osiedla prestiżu (*prestige communities*) i strefy bezpieczeństwa (*security zones*). R. Chabowski (2007) w celu klasyfikacji osiedli grodzonych w Warszawie przyjął szereg kryteriów tj.: obszar zamkniętego osiedla, jego wiek, skala i okres zamknięcia, wysokość budynków, rodzaj architektury, cena i standard budynków oraz ich otoczenie.

W badaniach prowadzonych na potrzeby niniejszego opracowania na terenie Łodzi, gdzie zjawisko grodzenia przestrzeni nie obejmuje skali porównywalnej z Warszawą, a tym samym zróżnicowanie inwestycji mieszkaniowych o charakterze strzeżonym jest mniejsze, tak duża liczba kryteriów dla ich klasyfikacji wydawała się niepotrzebna stąd też, przyjęto typologię zaproponowaną przez G. Glaszego (Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, Sinz, 2007). Autor ten stosując kryterium w postaci fizycznych atrybutów osiedli typu *gated communities* oraz cech architektonicznych projektu, na podstawie którego są budowane, wyodrębnił w ramach tych osiedli zamknięte apartamentowce, tzw. kondominia i zamknięte, zindywidualizowane wielobudynkowe zespoły mieszkalne. To w odniesieniu do tej drugiej kategorii miało pierwotnie powstać określenie „osiedla grodzone”. Te tzw. właściwe osiedla grodzone dzielą się na zespoły wolnostojących domów jednorodzinnych, zespoły domów szeregowych oraz zespoły wielopiętrowych budynków mieszkalnych. Spotyka się także mieszane typy zabudowy w ramach jednego osiedla. Na podstawie badań warszawskich osiedli grodzonych ustalono, że kondominia znajdują się przeważnie w centralnej, najgęściej zaludnionej i zabudowanej części miasta, gdzie trudno o wolne przestrzenie pod nowe inwestycje. Wielobudynkowe zespoły, złożone zarówno z domów jednorodzinnych, jak i wielorodzinnych bloków występują z kolei niemal wyłącznie na obrzeżach miasta (Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, Sinz, 2007). Prawidłowość tę zaobserwowano także w trakcie badań prowadzonych na terenie Łodzi.

Łódzkie osiedla grodzone typu kondominiów, lokalizowane są w centrum miasta bądź wewnątrz istniejących osiedli mieszkaniowych o charakterze otwartym (rys. 1). Są to obiekty o prostej, funkcjonalnej konstrukcji, często przyjmujące kształt litery „U”, gdzie zamknięta część budynku bezpośrednio przylega do ulicy, a część otwarta tworząca swego rodzaju „dziejziniec”

zostaje odizolowana od otoczenia za pomocą płotów, murów bądź pasów zieleni. Pierwsza kondygnacja przeznaczona na cele mieszkalne jest często podniesiona o jeden poziom, zaś pod nią znajdują się garaże, bądź lokale użytkowe o charakterze komercyjnym. Powierzchnia mieszkań w tego typu budynkach jest mocno zróżnicowana, choć wyraźnie przeważają mieszkania o średnim metrażu (60–80 m²). Różne są także ceny, lecz ich zróżnicowanie nie wynika jedynie z wielkości mieszkań, ale także z ich położenia na kondygnacji i wystawy okien względem otoczenia budynku oraz stron świata. W konsekwencji prowadzi to do zróżnicowania populacji pod względem demograficznym i ekonomicznym tych rzekomo homogenicznych kompleksów mieszkalnych.



Rys. 1. Osiedle grodzone przy ul. Przemysłowej 44 w Łodzi.

Typ kondominium zlokalizowanego w centrum miasta

Źródło: oprac. własne na podstawie www.mapy.lodz.pl

Zindywidualizowane osiedla mieszkaniowe typu *gated communities* lokalizowane na obrzeżach miasta dzielą się pod względem charakteru zabudowy na osiedla domów szeregowych oraz kwartały domów jedno- czy dwurodzinnych. Ulice w obrębie osiedli tego typu są bardzo często zbiorową własnością rezydentów, a ograniczenie ich dostępności dla innych mieszkańców miasta wzmacnia zjawisko fragmentacji oraz prywatyzacji jego przestrzeni (rys. 2). Największe osiedla tego typu zlokalizowane są w Łodzi w okolicach ulicy Wycieczkowej (osiedle domów jednorodzinnych), na Rudzie w okolicach ulicy Beczkowej (osiedle domów dwurodzinnych, apartamentowce), na Janowie (osiedle bloków wielorodzinnych) oraz na Smulsku przy ulicach Kolarskiej i Łyżwiarskiej (osiedle domów dwurodzinnych, zabudowa szeregową). Osiedla domów jedno- czy dwurodzinnych charakteryzuje tzw. „podwójne grodzenie” – występuje fizyczna bariera w postaci ogrodzenia nie tylko wokół całego osiedla, ale także wokół poszczególnych posesji. Ponadto osiedla te częściej niż kondominia

wyposażone są w strażnice oraz system monitoringu. Reasumując, można stwierdzić, że ich konstrukcja i rozkład przypominają „oryginalne” północnoamerykańskie *gated communities* choć nie stanowią ich wiernego odwzorowania. Różnią się przede wszystkim społeczną infrastrukturą rozrywkowo-rekreacyjną, która w polskim wydaniu zindywidualizowanych osiedli grodzonych jest dużo uboższa.



Rys. 2. Osiedle grodzone przy ul. Wycieczkowej w Łodzi.
Typ zindywidualizowanego osiedla na obrzeżach miasta
Źródło: oprac. własne na podstawie www.mapy.lodz.pl

3.4. Osiedla grodzone w Łodzi z perspektywy deweloperów i mieszkańców

Wraz z rozwojem rynku nieruchomości rosną oczekiwania co do oferowanego standardu domów i mieszkań. Na wysoką jakość nieruchomości zasadniczy wpływ mają czynniki związane z poczuciem bezpieczeństwa i zachowaniem prywatności. Należy zauważyć, iż kwestia bezpieczeństwa, podobnie jak kwestie ładu i pewności siebie, czy satysfakcji, należy do tej grupy potrzeb, które mają uniwersalny charakter i są wspólne wszystkim ludziom bez względu na środowisko społeczne, w którym żyją (Karwińska, 2008). Jak wynika z badań prowadzonych przez CBOS, u progu procesów transformacji systemowej poczucie bezpieczeństwa Polaków było niskie. W 1993 r. Polskę za kraj bezpieczny uznawało tylko 26% respondentów, 67% bezpiecznie czuło się w okolicy miejsca zamieszkania. Taką sytuację można zatem traktować jako wyjaśnienie procesu grodzenia przestrzeni, który pojawił się w polskich miastach w latach 90. ubiegłego stulecia. Z najnowszych badań CBOS wynika, że 69% Polaków czuje się bezpiecznie w swoim kraju, a aż 88% za bezpieczne i spokojne uważa miejsce swojego

zamieszkania². Jednak strzeżonych osiedli na rynku nieruchomości nie ubywa. Wręcz przeciwnie, na rynku pierwotnym są obecnie oferowane jedynie mieszkania i domy zlokalizowane w osiedlach typu *gated communities*. Tymczasem deweloperzy bronią się, twierdząc, że ich inwestycje są odgradzane od świata, bo takie są oczekiwania klientów. Poza bezpieczeństwem, ważnym elementem staje się także zagospodarowanie powierzchni wspólnych elementami małej architektury czy nasadzeniami zieleni. Odgradzanie sprzyja wzbogacaniu tej infrastruktury (place zabaw, alejki, fontanny, korty tenisowe, baseny), choć z badań prowadzonych wśród mieszkańców osiedli grodzonych w Łodzi wynika, iż mimo bogatej oferty elementów zagospodarowania przestrzeni wspólnych, są one często niewykorzystywane.

Z analizy treści ofert zamieszczonych na stronach internetowych łódzkich deweloperów wynika, iż próbują oni przyciągnąć klientów do swoich inwestycji eksponując elementy zabezpieczenia mieszkań, budynków i całych osiedli, garaże w parterach budynków, prestiż i zalety lokalizacji związane z łatwym dojazdem do centrum miasta, zielenią, estetyką i wyjątkową architekturą, a także elementy infrastruktury rekreacyjno-rozrywkowej, tj.: sauna, kryty basen, nowoczesne place zabaw. Treści ofert deweloperów zawierają najczęściej następujące hasła:

„osiedle jest ogrodzone i strzeżone”, „zapewniamy całodobowy monitoring”, „budynek jest wyposażony w kamery i czujniki ruchu”, „wjazdu do garażu strzeże brama otwierana na pilota oraz ochrona”, „przewidzieliśmy pomieszczenie przeznaczone na strażnicę”, „drzwi antywłamaniowe w standardzie posiadają wszelkie atesty respektowane przez towarzystwa ubezpieczeniowe”, „między budynkami zaprojektowane zostały trawniki, rabatki i alejki spacerowe”, „osiedle będzie enklawą ciszy i spokoju”, „w zieleni zostaną wkomponowane elementy małej architektury”, „aranżowane tereny zielone oraz plac zabaw dla najmłodszych”³.

Badania społeczne realizowano na terenie czterech osiedli grodzonych różnego typu. Podstawowym czynnikiem w doborze przestrzennym jednostek była ich lokalizacja w pobliżu starszych osiedli o charakterze otwartym (tab. 1).

Mieszkańców łódzkich osiedli typu *gated communities*, z którymi prowadzono wywiad pytano o następujące kwestie:

– jaki był najważniejszy powód zamieszkania w osiedlu grodzonym,

² *Poczucie bezpieczeństwa i opinie o pracy policji*, komunikat z badań Centrum Badań Opinii Publicznej, maj 2009, Warszawa, BS 74/2009. Badanie przeprowadzono w dniach 2–8 kwietnia 2009 r. na 1 094-osobowej reprezentatywnej grupie losowej dorosłej ludności kraju.

³ <http://www.brelocum.pl/>, <http://www.treedevlopment.com/>, <http://www.uscheiblera.pl/>

- czy są zadowoleni z miejsca zamieszkania,
- czy ich zdaniem mieszkanie na osiedlu grodzonym sprzyja nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich,
- jak oceniają kontakty z innymi mieszkańcami osiedla,
- czy na osiedlu istnieją miejsca spotkań, kontaktów sąsiedzkich,
- czy powstawanie osiedli grodzonych prowadzi do podziałów społecznych?

Tabela 1

Zakres przestrzenny badań społecznych

Dzielnica	Osiedla zamknięte	Typ osiedla	Skala zamknięcia	Sąsiedztwo
Bałuty	Osiedle Kaczeńcove ul. Kaczeńcowa 6 Osiedle Słoneczny Park ul. Lniana 1	zespoły mieszkalne	bloki wielorodzinne	Osiedle S. Żeromskiego Osiedle M. Konopnickiej
Górna	ul. Mieszczańska 11 Osiedle Ruda Beczkowa	zespoły mieszkalne	zabudowa szeregową apartamentowce zabudowa bliźniacza	Chojny Osiedle 1 Maja
Polesie	ul. Łyżwiarska 70–88 ul. Kolarska 50/56 ul. Kolarska 80–92	zespoły mieszkalne	zabudowa szeregową wolnostojące domy jednorodzinne	Osiedle Retkinia Północ Osiedle Balonowa
Widzew	ul. Oleńki Billewiczówny 1/3 ul. Kazimierza Odnowiciela 14/16 ul. Zakładowa 76/78	kondominia	apartamentowce	Olechow Osiedle Słowiańskie

Źródło: oprac. własne.

Respondenci wśród powodów, dla których wybrali mieszkanie na osiedlu grodzonym na pierwszym miejscu stawiali bezpieczeństwo (52%), na drugim ciszę i spokój jakie gwarantuje lokalizacja osiedla i izolacja od otoczenia (42%). Tylko 6% badanych wskazywało na prestiż jako główny czynnik wyboru osiedla. Zdecydowana większość respondentów (90%) deklarowała zadowolenie z miejsca zamieszkania. Mieszkańcy cenią sobie przede wszystkim bezpieczniejsze miejsca parkingowe, obecność zadbanych terenów zieleni, a także fakt, iż wobec stałego zamknięcia osiedla można zostawić dziecko na placu zabaw, bo wiadomo, że nie wyjdzie na ulicę i pozostanie w towarzystwie znanych sobie dzieci.

„(...) mieszkam na osiedlu strzeżonym i z tego powodu jestem szczęśliwa, bo: od czasu zamknięcia osiedla nie giną samochody z parkingu, kołpaki itp.; o każdej porze dnia i nocy można wyjść na spacer; osiedle jest czyste, zadbane, klatki nie poniszczono. Aż boję się myśleć o tym, jak to wszystko by

wyglądało, gdyby osiedle miało być otwarte. Mieszkając na parterze, musiałabym mieszkać jak w więzieniu za kratami (...)⁴.

„Bezpieczeństwo. Świadomość, że ktoś chroni moje „M” i nie pozwala intruzom wkroczyć na teren, na którym żyję. Ponadto jest zadbane, bo mają do niego dostęp jedynie mieszkańcy, bądź ich goście. Dzięki temu nienaruszone są klatki, elewacje i zieleń”⁵.

Jedyne wady, jakie mieszkańcy dostrzegają w osiedlach grodzonych dotyczą sfery społecznej, a mianowicie kontaktów z sąsiadami. Jako dobre oceniło je jedynie 5% respondentów, a za złe uważało je aż 20% mieszkańców, z którymi prowadzono wywiad. Fakt ten może mieć związek z wiekiem respondentów i prowadzonym przez nich trybem życia, typowym dla rodzącej się w Polsce klasy metropolitalnej – tzw. „z garażu do garażu” – polegającym na codziennym przemieszczaniu się między sprywatyzowanymi przestrzeniami miast: osiedlem grodzonym, biurowcem i centrum handlowym. Wracając późno do domu, mieszkańcy osiedli typu *gated communities* nie zwracają uwagi na zaaranżowane specjalnie dla nich przez dewelopera przestrzenie wspólne i nie mają czasu na nawiązywanie kontaktów sąsiedzkich. Potwierdza to wcześniejsze wyniki badań prowadzonych w Stanach Zjednoczonych przez E. Blakely’ a i M. Snyder (1997), którzy wykazali, iż zamieszkiwanie w osiedlach typu *gated communities* wpływa na osłabienie więzi społecznych. Pytani o ewentualne podziały społeczne, do których może prowadzić powstawanie osiedli grodzonych, ich mieszkańcy zaprzeczają twierdząc, iż izolacja od reszty społeczeństwa nie jest najważniejszym powodem wyboru ich miejsca zamieszkania.

3.5. Osiedla grodzone w Łodzi w opiniach mieszkańców osiedli otwartych

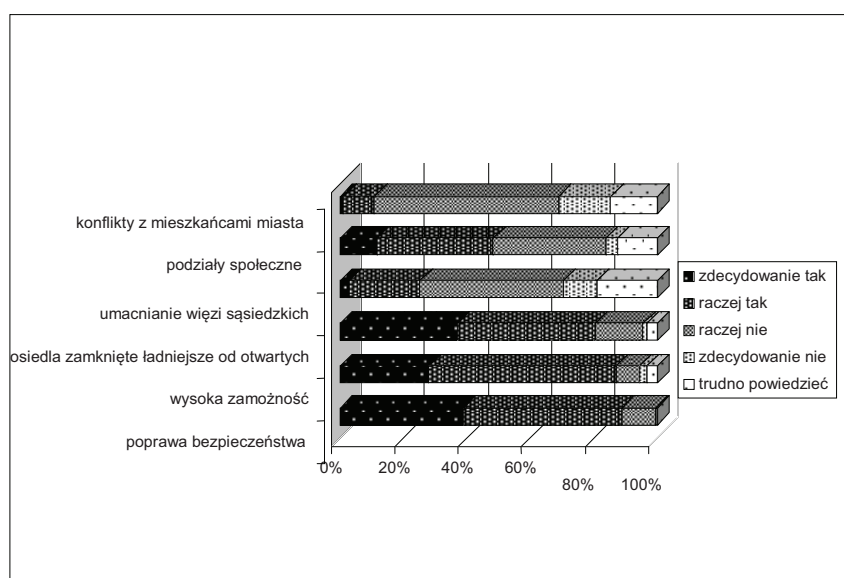
Badania prowadzone w osiedlach otwartych miały na celu poznanie opinii ich mieszkańców na temat zlokalizowanych w sąsiedztwie osiedli grodzonych, przyczyn i konsekwencji zjawiska grodzenia przestrzeni miasta oraz określenie wizerunku osób, które w nim uczestniczą i wybierają mieszkanie w osiedlach typu *gated communities*.

Wyniki badań zaprezentowane na rys. 3 pokazują, iż znakomita większość respondentów (85%) w osiedlach grodzonych widzi poprawę bezpieczeństwa mimo, że okolicę swojego miejsca zamieszkania ocenia wysoko pod tym względem. Podobna zależność dotyczy estetyki osiedli. Mimo, iż osiedla otwarte są oceniane przez mieszkańców pozytywnie, 80% respondentów

⁴ *Szczęśliwa za płotem*, „Gazeta Stołeczna”, wydanie z dnia 14.09.2006.

⁵ *Ludzie cenią prywatność*, M. Miłosz, „Rzeczpospolita”, wydanie z dnia 10.09.2008.

uważa, że przestrzeń osiedli grodzonych jest lepiej zorganizowana i zadbana. Dużo gorzej oceniany jest wpływ grodzenia przestrzeni na sferę społeczną, zarówno wewnątrz osiedli, jak i w skali sąsiedztwa czy całego miasta. Aż 45% respondentów twierdzi, że osiedla typu *gated communities* nie sprzyjają umacnianiu więzi społecznych, a ponad połowa (55%) uważa, że zjawisko to może prowadzić do podziałów społecznych. Jednakże eskalacji problemów o charakterze społecznym do postaci konfliktów z innymi mieszkańcami miasta, wynikających z powstawania osiedli grodzonych, spodziewa się jedynie 11% respondentów. Poniższe wypowiedzi mieszkańców osiedli otwartych dowodzą istnienia wyraźnej dezintegracji w sferze społecznej wywołanej grodzeniem przestrzeni.



Rys. 3. Osiedla grodzone w opiniach mieszkańców osiedli otwartych

Źródło: oprac. własne

„Mają tam place zabaw, na które nasze dzieci nie mają wstępu. A oni na nasze huštawki chodzą i niszczą. Przechodzą przez furtkę, a ich pieski załatwiają się dokładnie pod naszymi oknami”⁶.

„(...) Znam ludzi, do których domów muszę przejść przez troje drzwi z domofonami. Osiedla, w których całe ulice są odcięte od świata, a ochroniarzowi na wejściu trzeba się wylegitymować dowodem. Mieszkańcy przestrzegają zasad o czystości (wyrzucanie śmieci i niedopałków na ulicę)

⁶ *Psy nie siusiąją na ogrodzonym osiedlu*, J. Wojtczak, „Gazeta Wyborcza”, Łódź, wydanie z dnia 10.08.2009.

na terenie swoich osiedli, ale wychodząc poza ich mury, zachowują się zgoła odmiennie (...)”⁷.

Mieszkańcy osiedli otwartych, biorący udział w prowadzonym badaniu, zdecydowanie negatywnie wypowiedali się na temat dodatkowych elementów tzw. infrastruktury bezpieczeństwa, które obok murów, płotów czy bram podkreślają fizyczną izolację osiedli o charakterze *gated communities*, która wpływa zarówno na dezintegrację przestrzeni, jak i dezintegrację społeczną miasta. Wymieniali strażnice, znaki zakazu wjazdu i/lub wejścia, tablice zabraniające wstępu (fot. 1 i 2). Zapytani o korzystanie z punktów komercyjnych zlokalizowanych w parterach niektórych osiedli typu kondominiów, udzielali zdecydowanej odpowiedzi przeczącej (83% respondentów).



Fot. 1 i 2. Przykłady wizualnej demonstracji elementów infrastruktury bezpieczeństwa w osiedlach grodzonych

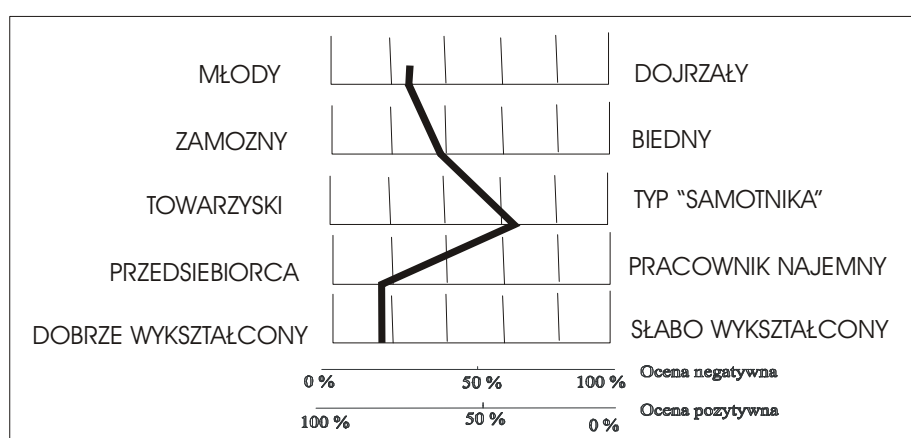
Źródło: zdjęcia wykonane przez autora

Respondenci najczęściej dostrzegali heterogeniczność osiedli otwartych pod względem społecznym i określali je jako bardzo lub umiarkowanie zróżnicowane. Tymczasem zarówno powszechna opinia o tym, że mieszkańcy osiedli grodzonych są zamożni (84% respondentów), jak i zamieszczony poniżej (rys. 4) za pomocą dyferencjału semantycznego ich bardziej dokładny wizerunek wskazują, iż osiedla typu *gated communities* uważane są za enklawy homogeniczne pod względem społecznym.

Mieszkańcy osiedli grodzonych są oceniani przez swoich sąsiadów „zza bramy” jako „ludzie sukcesu” – dobrze wykształceni, prowadzący własną

⁷ Zamknięci ludzie z zamkniętych osiedli, „Gazeta Stołeczna”, wydanie z dnia 14.09.2006.

działalność gospodarczą, młodzi, zamożni. Część tych opinii znalazła swoje potwierdzenie w trakcie badań społecznych prowadzonych w osiedlach grodzonych. Średni wiek respondentów wynosił 36 lat, 75% deklaruje posiadanie wykształcenia wyższego, pozostałe 25% średniego. Zdecydowanie gorzej mieszkańcy osiedli grodzonych oceniani są pod względem predyspozycji do nawiązywania kontaktów międzyludzkich. Na pytanie o chęć zamieszkania na osiedlu grodzonym, gdyby istniała taka możliwość, mieszkańcy osiedli otwartych równie często odpowiadali twierdząco (45%), jak i przecząco 45%.



Rys. 4. Wizerunek mieszkańca osiedla grodzonego w opinii mieszkańców osiedli otwartych

Źródło: oprac. własne

3.6. Podsumowanie

Osiedla grodzone, które pojawiły się w Polsce w latach 90. ubiegłego stulecia na stałe wpisały się w krajobraz polskich miast, także Łodzi. Stanowią one zjawisko o charakterze globalnym, jednak lokalne uwarunkowania społeczno-kulturowe decydują o ich specyfice w zależności od miejsca występowania. Wśród czynników, które wpływają na polski obraz osiedli typu *gated communities* wyróżnić należy tradycje szlachecką i chłopską, które przez wieki kształtowały nasze społeczeństwo oraz proces transformacji systemowej, która trwa w Polsce już od ponad dwudziestu lat. Powodują one, że zjawisko grodzenia osiedli, typowe przede wszystkim dla miast Ameryki Północnej i Południowej, w Polsce zachodzi na szeroką skalę i stanowi pewien ewenement w Europie, której społeczności rozwijały się przede wszystkim w tradycji mieszczańskiej kamienicy.

Łódzkie osiedla grodzone powstają i rozwijają się zarówno w częściach centralnych, jak i na obrzeżach miasta, choć ich skala oraz charakter architektury różnią się w zależności od lokalizacji. Bez względu na to, czy przybierają postać pojedynczych budynków, czy całych zespołów zabudowy, są hermetycznie odizolowane od otoczenia. Ich izolacja przestrzenna zaznaczana jest wyrazistymi granicami ustanawianymi za pośrednictwem licznych zabiegów architektonicznych, systemów znaków i symboli oraz systemów kontroli przejawiających się zarówno w postaci technicznej, jak i obsługiwanej przez człowieka. W świetle tradycyjnej typologii osiedli typu *gated communities* opracowanej przez E. Blakely'ego i M. Snyder (1997) według kryterium genealogicznego, łódzkie osiedla grodzone należą do typu tzw. *security zones*, których głównym motywem powstawania jest zaspokajanie potrzeby bezpieczeństwa mieszkańców metropolii.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż oferty deweloperów prezentujące ich najnowsze inwestycje wychodzą naprzeciw wymaganiom klientów rynku nieruchomości, zapewniając dwie najważniejsze potrzeby: bezpieczeństwa i spokoju. Akcentują także prestiż zamieszkiwania w osiedlach typu *gated communities*, który w świetle literatury ma być drugim obok bezpieczeństwa motywem grodzenia się, o charakterze globalnym. Ich mieszkańcami mają być przedstawiciele rodzącej się w Polsce tzw. klasy metropolitalnej, a więc ludzie młodzi, wykształceni, dobrze zarabiający i posiadający potrzeby, których nie zaspokoił blokowisko doby socjalizmu. Taki wizerunek rezydentów osiedli grodzonych ujawnia się także w opiniach mieszkańców osiedli o charakterze otwartym.

Zarówno mieszkańcy osiedli grodzonych, jak i ich sąsiedzi „zza bramy” w zamykaniu nieruchomości upatrują wzrostu poczucia bezpieczeństwa, uważają, że grodzenie przestrzeni sprzyja podniesieniu jej walorów estetycznych oraz wzbogaceniu infrastruktury rekreacyjno-rozrywkowej. Źle oceniany jest natomiast wpływ osiedli grodzonych na więzi społeczne.

Reasumując, pojawienie się osiedli typu *gated communities* w przestrzeni polskich miast, spowodowało powstanie wyraźnej granicy między tym co publiczne, a tym co prywatne (chodnik przy prywatnym obiekcie jest równy, dobrze oświetlony, a zieleni zadbane, porządku pilnuje ochrona). Obok dezintegracji o charakterze przestrzennym, zjawisku towarzyszą negatywne procesy w sferze społecznej miast – powstawanie podziałów społecznych, konfliktów, osłabienie więzi społecznych. W tym miejscu należałoby się zastanowić nad alternatywą dla powstających osiedli typu *gated communities*, która mogłaby zaspokoić potrzebę bezpieczeństwa mieszkańców będącą podstawowym czynnikiem grodzenia się, nie rozrywając tkanki miasta na małe, „warowne fortece”. Szansę taką stwarza program *secure by design*, oparty na teorii *defensible space* O. Newmana, którego podstawowym założeniem jest takie aranżowanie przestrzeni w fazie projektu, aby była przestrzenią bezpieczną (Zaborska, 2007).

Wobec rozwijającego się trendu grodzenia przestrzeni miast, rozpoczyna się w Polsce publiczna debata na temat osiedli typu *gated communities*. Urbaniści, architekci – wszystkie osoby odpowiedzialne za kształtowanie przestrzeni, powinni się do niej dobrze przygotować tak, aby przekonać opinię publiczną, że grodzenie osiedli nie jest jedynym sposobem na poprawę bezpieczeństwa i spełnienie oczekiwań mieszkańców.

LITERATURA

- Blakely E., Snyder M., 1997, *Fortress America*, Washington: Brookings Institution.
- Chabowski R., 2007, *Kwestia klasyfikacji i nazewnictwa osiedli zamkniętych w Warszawie*, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Gądecki J., 2007, „Za murami” – krytyczna analiza dyskursu na temat osiedli typu *gated communities* w Polsce, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R., Sinz D., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne”, nr 4(30).
- Jałowiecki B., 2000, *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Jałowiecki B., 2007, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Low S., 2003, *Behind the gates: life security and the pursuit of happiness in fortress America*, London, Routledge.
- McKenzie E., 2003, *Common-Interest Housing in the Communities of Tomorrow*, „Housing Policy Debate”, No 14. 1/2.
- Michałowski L., 2007, *Granice bezpieczeństwa, czyli krótka historia pewnego bloku*, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Owczarek D. A., 2007, *Życie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą?*, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Smith Bowers B., Manzi T., 2006, *Private Security and Public Space: New Approaches to the Theory and Practice of Gated Communities*, „European Journal of Spatial Development”, No 22.
- Zaborska K., 2007, *Przestrzeń miejska – dobro wspólne czy ziemia niczyja?*, [w:] *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

ABSTRACT**THE REASONS AND CONSEQUENCES OF THE GATED COMMUNITIES PHENOMENON IN THE CITY OF ŁÓDŹ**

Gated communities appeared in Poland at the beginning of the 1990s and since then they have played an important role in the social landscape of Polish cities, including Łódź. Although they are a global phenomenon, local socio-cultural conditions determine their final shape; in Poland these conditions are: the nobleman's-peasant's tradition as well as the recent political and economic transition.

This research shows that the property developers' offers presenting their recent investments emerge towards two basic needs of the real estate market clients: safety and peace. They also underline the prestige of living in gated communities which according to the literature on the subject is, apart from safety, the most important reason for "gating". The offer is directed at the representatives of the metropolitan class which is now rising in Poland, i.e. young, well-educated, well-earning people whose needs cannot be satisfied by existing housing estates of the socialist era. Such an image of the residents of gated communities has been revealed from the opinions of people living in open housing estates located in their neighbourhoods. Both inhabitants of gated communities and their neighbours from "outside the gate" see the increase in the safety of housing estates and aesthetic values as the positive consequence of gated communities. The main negative consequence within public opinion is the influence of this phenomenon on social relations.

This article outlines, on the example of Łódź, a clear boundary between the public and private space which appeared within modern Polish cities together with the gated communities phenomenon. Apart from the disintegration of space, there have been some negative processes within the social relations such as social divisions, conflicts and weakening social ties.

One should bear in mind an alternative for gated communities flourishing in Polish cities; the alternative which could ensure the basic need of the safety of housing estates residents, as it is the main reason for "gating". Urbanists, architects, all those who are responsible for the shape of urban space should prepare well for the debate on gated communities in Poland and be ready to convince the public opinion that they are not the only way to improve security and fulfill the expectations of their residents.