

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS

ARCHITECTURE

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

2-A/2010

ZESZYT 5

ROK 107

ISSUE 3

YEAR 107

ROMAN CZAJKA*, ANDRZEJ SOBOLEWSKI**

ATRAKCYJNOŚĆ ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA W ASPEKCIE DOSTĘPNOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

THE ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL ENVIRONMENT IN TERMS OF THE ACCESSIBILITY OF PUBLIC SPACE

Streszczenie

Nieznane do początków lat 90. ubiegłego stulecia, a bardzo popularne obecnie w Polsce, zjawisko wydzielenia z przestrzeni miasta, zamykania i otaczania osiedli mieszkaniowych płotami i murami zaczęło przybierać już poziom zagrażający jego normalnemu funkcjonowaniu. Realizowane dotychczas w ramach ogólnie dostępnych przestrzeni publicznych aktywności zostają ograniczone, a wydzielona w zamkniętych zespołach mieszkaniowych przestrzeń, mając niewiele bodźców sprzyjających rozwojowi, traci wiele możliwości, stając się statyczną i mało atrakcyjną. W efekcie może to prowadzić do zaniku działań prospołecznych i atomizacji mieszkańców. W artykule starano się zwrócić uwagę na niebezpieczeństwa związane z zawłaszczaniem coraz większych obszarów miasta przez deweloperów w imię tzw. podnoszenia standardów bezpieczeństwa zamieszkania. Analiza skali zjawiska, które dotknęło głównie największe polskie miasta i już zauważalnych przemian w ich strukturze, pozwala formułować pierwsze oceny i wnioski.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, zabudowa mieszkaniowa, osiedla zamknięte

Abstract

The phenomenon of closing, surrounding and isolating residential areas from the city space with fences and walls, unknown till the early 90s of the previous century, has become so popular in Poland that its scale starts to threaten its normal functioning. The activities which have been taken so far in public spaces are being limited, and the space created in closed residential complexes loses a lot of opportunities due to few stimuli for development so that it becomes static and rather not attractive, causing the decline of social contacts. In this article, the authors stress the threats of appropriating larger and larger city areas by developers in the name of the so called increased standards of residential security. The analysis of the extent of this phenomenon, which has afflicted the largest Polish cities, justifies the claim that it is high time to start taking some preventive actions.

Keywords: public space, residential housing, closed housing estates

* Dr inż. arch. Roman Czajka, Zakład Projektowania Architektury Mieszkaniowej, Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska.

** Dr inż. arch. Andrzej Sobolewski, Zakład Architektury Użyteczności Publicznej, Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska.

Przestrzeń publiczna miast polskich po 1989 roku, kiedy rozpoczął się proces transformacji wielu dziedzin życia społecznego, ulega istotnym przeobrażeniom. Zmiany te nie zawsze pozytywnie wpływają na strukturę miasta. Wśród tych, które wzbudzają liczne kontrowersje i silnie oddziałują na model zachowań mieszkańców jest coraz powszechniejsze wydzielanie i ogradzanie zespołów mieszkaniowych. Zjawisko to dotyczy zarówno zespołów nowo powstających, jak i tych już istniejących. Zauważalne jest ono przede wszystkim w dużych miastach, wśród których liderem pozostaje Warszawa¹. Wydaje się, że skala problemu osiągnęła już poziom, który stanowi wystarczającą podstawę interdyscyplinarnych badań naukowych. Socjologowie miast, którzy zajmują się tym tematem, zwracają uwagę na pierwsze niepokojące zmiany zachowań społecznych i zmiany charakteru środowiska zamieszkania. W uproszczeniu można powiedzieć, że przestrzeń polskich miast staje się podzielona płotami. Mają one dać mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, ale też podnieść prestiż². Jednak doświadczenia krajów, w których poziom rozwoju ekonomiczno-społecznego jest wysoki, nie potwierdzają tej tezy.

Zjawisko wydzielania (grodzenia) z ogólnej przestrzeni miejskiej jej fragmentów nie jest niczym nowym. Struktura miasta zawsze była budowana w oparciu o zamknięcia celowe związane z bezpieczeństwem pewnych grup społecznych. Na przykład w średniowiecznym grodzie mur otaczał siedzibę władcy, co podkreślało zarówno jego uprzywilejowaną pozycję w społeczności, jak również zwiększało ochronę przed zagrożeniami. Takie wydzielenie miało swoje naturalne uzasadnienie w panującym ówczesnie porządku społecznym. Równoległe cała reszta miasta (grodu) pozostawała otwarta, generując intensywne życie społeczne. We współczesnych demokratycznych społeczeństwach wzajemnymi relacjami rządzą zupełnie inne kryteria, wobec czego pojmowanie przestrzeni publicznej powinno opierać się również na demokratycznych zasadach. Dostępność tej przestrzeni nie może być efektem sztucznych podziałów społeczeństwa, w których jedne grupy usurpują sobie prawo zawładnięcia terenu (np. zamieszkania) na wyłączność. W Polsce problem ten wiąże się z kwestią korzystania z dóbr publicznych, czy mówiąc ogólniej, ze skalą obywatelskości społeczeństwa. „W społeczeństwie powszechna jest tendencja do uchylania się jednostek od świadczeń na rzecz grupy przy jednoczesnej chęci zachowania wszystkich przywilejów wynikających z członkostwa w grupie. Takie małe grupy interesu jak wspólnoty mieszkaniowe nie mają powodów, żeby pracować na rzecz wspólnego społecznego dobra, jakim w tym przypadku jest miasto. Chętnie natomiast angażują się w kosztowne i niejednokrotnie nieskuteczne poszerzanie własnych wpływów”³. Postępujące ograniczanie dostępności coraz to większych fragmentów przestrzeni publicznych w konsekwencji kaleczy środowisko zamieszkania i jego atrakcyjność dla mieszkańców. Paradoksalnie bowiem mieszkańcy obszarów wydzielonych dość szybko zaczynają odczuwać negatywne skutki izolacji. Na przykład usługi towarzyszące nie mają szans na rozwój, ponieważ jest bardzo ograniczony dostęp osób z zewnątrz, a tym samym potencjalnych klientów będących gwarancją rentowności. „To przecież nie jest więzienie. Otwórzmy się (...). Z kogo mają żyć te lokale przy Warownej, jeśli tu nadal mieszka tak mało ludzi”⁴. Na zastrzeżenia mieszkańców takich osiedli, że „nie po to płacimy tyle pieniędzy za mieszkania, żeby po osiedlu kręciły się męty”⁵, warto przytoczyć badania z wielu wysoko rozwiniętych krajów europejskich dowodzących wpływu poziomu zaufania społecznego i solidarności sąsiedzkiej na charakter tej przestrzeni. Brak zaufania społecznego (Polska plasuje się w czołówce państw, w których ten poziom należy do najniższych) przekłada się na liczbę zamkniętych osiedli, a rozcłonkowanie przestrzeni z kolei przyczynia się do fragmentacji stosunków społecznych. [1] Użytkowanie przestrzeni miejskiej można rozpatrywać w kategoriach zarówno socjologicznych, ekonomicznych, jak i czysto użytkowych. We wspólnym użytkowaniu tej przestrzeni mieści idea miasta, jako dobra zbiorowego, w którym różne grupy mieszkańców (ale również innych użytkowników miasta) się realizują [4]. Mieszkańcy osiedli zamkniętych w równym stopniu korzystają z przestrzeni publicznych miasta, jak i z własnej zamkniętej enklawy.

Czy architekt obecnie współdecyduje o takim kształcie przestrzeni miejskiej, czy jest tylko bezkrytycznym wykonawcą oczekiwań deweloperów i mieszkańców? Na ile architekt zachował swoją rolę świadomego kreatora urbanistyki i architektury miasta? Analiza wybranych przykładów osiedli zamkniętych i porównanie ich z ogólnie dostępną przestrzenią publiczną tworzoną w ciągu stuleci według określonych wzorców, wskazuje chyba jednak na przewagę tych tradycyjnych rozwiązań. Są one wciąż nie tylko atrakcyjniejsze, ale i w większym stopniu podtrzymują więzi między użytkownikami, tak istotne w kontekście wspólnoty ludzi, którą w istocie jest miasto.

Eksperymentowanie z urbanistyką i próby zerwania z tradycyjnym układem (np. idea miasta funkcjonalnego), w którym powszechnie dostępne ulica i plac stanowiły podstawowy element kształtowania jego struktury, jak dotąd raczej negatywnie redefiniowało model miasta. Obecne tendencje dzielenia miasta płotami i murami pogłębiają chaos przestrzenny. Podsumowanie powyższych rozważań zastąpi ilustracja paradoksu, do którego prowadzi myślenie o publicznej przestrzeni w miejskim środowisku zamieszkania w kategoriach prywatnych. Na jednym z wrocławskich osiedli lukę w istniejącym kwartale zabudowy, z dużym wewnętrznym podwórzem, wypełniła współczesna plomba. Minimalną działkę należącą do niej kuriozalnie wydzielono płotem z podwórza, zostawiając pas terenu o szerokości zaledwie kilku (w najwęższym miejscu trzech) metrów z przeznaczeniem na rekreację mieszkańców. Atrakcją tak rozumianej „nowocześnie podzielonej” przestrzeni są dwa place zabaw dla dzieci tuż obok siebie, które symbolicznie zamiast sprzyjać tworzeniu wspólnoty sąsiedzkiej tworzą sztuczne podziały (il. 1).

Przypisy

- ¹ W Warszawie w latach 1999–2007 powstało ponad 400 zamkniętych zespołów mieszkaniowych i zapotrzebowanie na nie stale rośnie. Ogradzane są nie tylko nowo powstające budynki, ale całe osiedla istniejących bloków. Zaborska K., *Moda na osiedla strzeżone*, [w:] *Habitaty bezpieczne*, red. Zbigniew Bać, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007, s. 223.
- ² Do najnowszych opracowań na ten temat należy książka *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu* autorstwa doktora socjologii Jacka Gądeckiego z AGH w Krakowie, zajmującego się zmianami w przestrzeni publicznej miast Europy Środkowo-Wschodniej.
- ³ Cytat z rozmowy z dr Jackiem Gądeckim zamieszczonej w Gazecie Wyborczej (Dodatek Wrocławski) z 6–7.03.2010, zatytułowanej *Płot daje mieszkańcom osiedli uludę bezpieczeństwa*.
- ⁴ Wypowiedź jednej z mieszkanek osiedla Marina w Warszawie na forum internetowym.
- ⁵ *Ibidem*.

Since 1989, when the transformation of many areas of social interaction started, the public space in Polish has been subject to significant changes. These changes are not always positive in terms of urban structure. Among those which are controversial and have a strong influence on the model of citizens' behavior, one can mention the more and more common separation and enclosing of residential complexes. The phenomenon applies to newly created as well as existing complexes. It is especially noticeable in large cities, with Warsaw as their leader¹. It seems that the scale of this problem has reached a level, which is a sufficient basis for interdisciplinary scientific research. Urban sociologists, who deal with this problem, draw their attention to the first alarming changes in social behavior and changes in the characteristics of residential environment. To put it simple, it can be said that the space in Polish cities is becoming partitioned with fences. They are expected to give the residents the feeling of being safe but also to increase the prestige². However, the experiences of countries with high level of social and economic development do not support this thesis.

The phenomenon of separating (fencing) the fragments of the general urban space is not new. The urban structure has been always built on the basis of intentional closures related to the security of certain social groups. For instance, in the medieval gord a wall surrounded the ruler's seat, which stressed his privileged position in the community as well as increased the protection from threats. Such separation was natural for the social rules of that time. Simultaneously, the remaining part of the town (gord) was open, generating intensive social interactions. In contemporary democratic societies, the mutual relations are subject to different criteria. Therefore, also the comprehension of the public space should be based on democratic rules. The accessibility of this space cannot be the effect of artificial social divisions, where some groups usurp the right to capture an area (e.g. residential area) exclusively. In Poland, this problem

is connected with the issue of using the public goods or, in more general terms, with the scale of the society's citizenship. "In a society, there is a common tendency among individuals to evade renditions in favour of the group, while craving to keep all the privileges of being a member of the group. Small interest groups such as condominiums have no reason to work for the common social good – a city in this case. However, they willingly engage in costly and often inefficient expansion of their influence"³. The ongoing restriction of larger and larger fragments of public spacer consequently wounds the residential environment and its attractiveness to the occupants. Paradoxically, the occupants of singled out areas start to feel the negative consequences of isolation quite soon. For instance, the supporting services have no chance to develop due to the very restricted access of outsiders, who are also the potential customers being a guarantee of profitability. "This is not a jail after all. We need to open up (...). Who would make these places at Warowna Street living, if still so few people live here?"⁴ To answer the objections of the occupants of such housing estates, who say: "we are not paying so much for the apartments to have scum wandering around the estate"⁵, one can quote the research carried out in many well-developed European countries which prove that the level of social trust and neighbour solidarity have influence on the characteristics of this space. Lack of social trust (Poland is among the top countries with the lowest level of the social trust) is reflected in the number of closed housing estates, and the space dismemberment in turn contributes to the fragmentation of social relations [1]. The utilization of the urban space can be analyzed in sociological, economic and purely functional terms. The shared utilization of this space includes the idea of the city as a common good, where different groups of citizens (and also other users of the city) realize themselves [4]. The occupants of the closed housing estates use the public spaces of the city to the same extent as their own closed enclave.

Do contemporary architects co-decide about the shape of the urban space, or are they just impressionable executors of developers' and occupants' expectations? To what extent, architects have maintained their role of a conscious creator of town plans and urban architecture? The analysis of the selected examples of closed housing estates and their comparison with the widely accessible public space created throughout the centuries seem to point out the advantage of the traditional solutions. Not only are they still attractive, but they also maintain to a larger extent the bonds between the users, which are so important in the context of the city being in fact a human community. So far, experimenting with town-planning and attempts to break off the traditional layout (e.g. the idea of a functional city), where the widely accessible street and square were a basic constituent of its shape, have rather negatively redefined the city model. Contemporary tendencies to divide the city with fences and walls deepen the spatial chaos. The summary of the reflections given above will be "replaced" with an illustration of the paradox one reaches when thinking of the public space in the urban environment in private terms. In one of the Wrocław's housing estates, the gap in the existing block with a large inner yard was filled with a contemporary building. The small lot belonging to the estate was in curious way separated from the yard with a fence. This left a strip of land of just a few meters wide (three meters in the narrowest place) intended for the occupants leisure. The attraction of so "divided in a modern way" space are two neighbouring playgrounds, which symbolically create artificial divisions instead of promoting the neighbourhood community (III. 1).

Endnotes

- ¹ In 1999–2007, over 400 closed residential complexes were built in Warsaw. The demand for them is still rising. Not only the new buildings but also existing housing estates are fenced. Zaborska K., *Moda na osiedla strzeżone*, [in:] *Habitaty bezpieczne*, ed. Zbigniew Bać, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007, p. 223.
- ² One of the newest studies of this issue is *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu* written by a sociologist Jacek Gądecki, Ph.D, from AGH University of Science and Technology in Cracow, who is studying the changes in the public space of the cities in the East-Central Europe.
- ³ Quote from the conversation with Jacek Gądecki, Ph.D, published in *Gazeta Wyborcza (Dodatek Wrocławski)* on 6–7.03.2010, under the title: "Plot daje mieszkańcom osiedli uludę bezpieczeństwa".
- ⁴ Internet forum post of one of the occupants of Marina housing estate in Warsaw.
- ⁵ *Ibidem*.

Literatura/References

- [1] Bell P.A., Greene Th.C., Ficher J.D., Baum A., *Psychologia środowiskowa*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2004.
- [2] Czajka R., *Kondominium – „bezpieczny” – „niebezpieczny” zespół mieszkaniowy*, [w:] *Habitaty bezpieczne*, red. Z. Bać, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
- [3] Gądecki J., *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego 2009.
- [4] Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
- [5] Giedion S., *Przestrzeń, czas, architektura. Narodziny nowej tradycji*, PWN, Warszawa 1968.
- [6] Śmiechowski D., *Budowanie systemu edukacji architektonicznej*, Biuletyn Izby Architektów, nr 2, kwiecień-czerwiec 2006.
- [7] Zaborska K., *Moda na osiedla strzeżone*, [w:] *Habitaty bezpieczne*, red. Z. Bać, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.



II. 1. Płot wyznaczający działkę nowej plomby, który sztucznie dzieli wspólne dotąd wnętrze kwartału zabudowy na jednym z wrocławskich osiedli

III. 1. The fence delimiting the lot of a new building, which artificially divides the previously common interior of the block in one of the Wrocław's housing estates