

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS

WYDAWNICTWO
POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

ARCHITECTURE

2-A/2010

ZESZYT 5

ROK 107

ISSUE 5

YEAR 107

AGNIESZKA KŁOPOTOWSKA*

„OBOWIĄZEK REKREACJI” W ELITARNYCH ZESPOŁACH MIESZKANIOWYCH

“THE RECREATION OBLIGATION” IN ÉLITE RESIDENTIAL COMPLEXES

Streszczenie

Zasada sytuowania terenów rekreacyjnych w pobliżu miejsca zamieszkania uznawana jest współcześnie za niekwestionowaną wartość. W elitarnych zespołach domów jednorodzinnych (lansujących nowe trendy i tendencje) tereny wspólne stają się coraz rzadziej wykorzystywane. Pomimo tych doświadczeń deweloperzy kolejnych luksusowych enklaw nie rezygnują z projektowania osiedlowych parków i terenów zabaw. Potencjalna możliwość ich wykorzystania przez mieszkańców pozostaje wyrazem prestiżu i elitarności oferty.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, rekreacja, zespół mieszkaniowy

Abstract

The principle of locating recreation areas in the vicinity of residential premises is considered to be of undisputed value nowadays. However, in elite detached housing estates (which promote new trends and fashions), the commons are less and less frequently used. Though they are well aware of this fact, the developers of new luxury enclaves are not giving up on designing neighbourhood parks and playgrounds. The mere possibility of them being used by local residents is a sign of prestige and exclusiveness of the offer.

Keywords: public space, recreation, residential complex

* Dr inż. arch. Agnieszka Kłopotowska, Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, praca finansowana z prac statutowych S/WA/2/07.

Zasada uznawania za wartość nierozłącznego sąsiedztwa przestrzeni rekreacyjnych i przestrzeni mieszkalnych ma już w teorii architektury niemal stuletnią tradycję. Impulsem dla nowej idei stała się negacja ciasnej struktury XIX wiecznych miast, spychających potrzebę rekreacji do dusznych, brukowanych podwórzki bądź bezpośrednio na ulice. Od chwili wykrystalizowania się modeli superbloku i superjednostki (realizujących pomysł sprzężenia tych przestrzeni w skrajnie różny sposób) sytuowanie terenów rekreacyjnych w pobliżu miejsca zamieszkania stało się nieomal paradygmatem. W warunkach polskich ideę tę w sposób spektakularny zmaterializowano w strukturalnych jednostkach mieszkaniowych, w których bogato wyposażone parki stanowiły trzony kompozycyjne pięcioletnich osiedli. Postmodernistyczne zespoły mieszkaniowe w znacznej mierze odtwarzały zasadę dyspozycji przestrzennej superbloku, aranżując tereny rekreacyjne w zdefiniowanych wnętrzach urbanistycznych, z dala od uciążliwości komunikacyjnych. Również w rzeczywistości wolnorynkowej za prawidłowo ukształtowane uznaje się te z zespołów, które zapewniają swym mieszkańcom możliwość czynnego wypoczynku na świeżym powietrzu.

Stereotyp przestrzennego programu przydomowej rekreacji przyjmujemy dziś niemal bezwarunkowo. Przekonani o słuszności prospołecznych rozwiązań zdajemy się nie zauważać symptomów zmian – drastycznego rozluźnienia więzi społecznych, które w połączeniu z deficytem czasu wolnego wydają się stawiać pod znakiem zapytania „sensowność” inwestowania w osiedlowe tereny rekreacyjne. Szczególną czujność architektów i urbanistów już od początku XXI w. powinny budzić puste place zabaw i osiedlowe parki w elitarnych zespołach mieszkaniowych, które siłą rzeczy stają się modelem nowych trendów i tendencji.

Ekskluzywne zamknięte enklawy zaprojektowane jako tzw. *Master planned communities* adresowane są do ściśle wyselekcjonowanej grupy odbiorców, tzw. klasy metropolitalnej. Realizacje poprzedzają tu setki badań preferencji konsumenckich. Jak wobec tego wytłumaczyć marketingowy „błąd” sytuowania na ich terenie „niewykorzystanych” przestrzeni osiedlowych parków podwyższających koszty inwestycji? Odpowiedzi na to pytanie poszukiwano w analizie podwarszawskich prestiżowych zamkniętych osiedlach: Konstancja i Kampinos, które niewątpliwie należy uznać za pierwowzór i punkt odniesienia elitarnych osiedli domów jednorodzinnych, realizowanych po roku 2000 na terenie naszego kraju¹.

Osiedle Konstancja, projekt amerykańskiego dewelopera, G.T.C. S.A. zlokalizowane zostało na peryferiach Konstancina-Jeziornej, przy ul. Warszawskiej. Zespół realizowany jest etapami od 2000 r. Idea prestiżu osiedla w znacznej mierze oparta została na elitarnym sąsiedztwie znanej miejscowości uzdrowskiej. W materiałach reklamujących osiedle deweloper akcentuje liczne walory rekreacyjno-wypoczynkowe (w tym: obszerne kompleksy leśne, ogród botaniczny, park zdrojowy z tężniami, strefy ochrony krajobrazu), dając klientom złudzenie, że jako mieszkańcy zespołu staną się niemal „posiadaczami” unikatowych terenów wypoczynkowych.

O położeniu silnego akcentu na kwestię rekreacji świadczy również dobitnie koncepcja rozplanowania zespołu. Nadrzędną zasadą kompozycyjną stało się bowiem zgrupowanie kolejnych części założenia wokół sztucznie założonego parku osiedlowego stanowiącego centralny trzon kompozycji. Na etapie sporządzania dokumentacji architektonicznej opracowano ponadto projekt zieleni, który rozwiązywał m.in. problem braku naturalnego zadrzewienia działki. Na potrzeby osiedlowego parku sprowadzone zostały trzydziestoletnie drzewa z Niemiec. Kompozycję zieleni wzbogacono ponadto szybko rosnącymi gatunkami ozdobnych drzew i krzewów.

Projektant zorganizował tu zarówno aneksy cichego wypoczynku, jak i strefy czynnej rekreacji: ścieżki do joggingu, ścieżki rowerowe czy spacerowe. Na terenie zespołu znalazły się dodatkowo dwa boiska do piłki koszykowej, a także bogato wyposażony plac zabaw.

Pomimo rozbudowanego programu wewnątrzosiedlowej rekreacji mieszkańcy zespołu korzystają z parku sporadycznie. Teren ten odwiedzają czasem opiekunki spacerujące z dziećmi bądź gosposie wyprowadzające psy. Rezydenci tłumaczą się brakiem czasu, faktem korzystania z bogatej oferty rodzinnej rekreacji zorganizowanej przez miejsce pracy, potrzebą odpoczynku w zaciszu domu ale również kwestią bezpieczeństwa, która w zamkniętym strzeżonym osiedlu wydaje się argumentem szczególnym².

Brak aktywności w zakresie realizacji programu rekreacji osiedlowej nie zagraża jednak idei *Master planned community*. Zaprogramowanym czynnikiem utrzymującym więzi osiedlowej społeczności, jest tutaj bowiem amerykańska szkoła podstawowa położona tuż za ogrodzeniem zespołu. Życie towarzyskie

mieszkańców zespołu w znacznej mierze toczy się rytmem jarmarków wiosennych, pikników przy grillu czy szkolnych przedstawień teatralnych³. Na co dzień jednak mieszkańcy nade wszystko cenią sobie spokój i prywatność domowego ogniska.

Na rozbudowanym programie rekreacji osiedlowej opiera swój sukces A.I.G. Lincoln Polska, deweloper monitorowanego osiedla Kampinos, który na miejsce lokalizacji wybrał okolicę o bezsprzecznych walorach krajobrazowych. Zespół realizowany od 2000 r. bezpośrednio przylega do „zielonej ściany” Puszczy Kampinoskiej. Ulotki dewelopera podkreślają ten fakt, wskazując miejsca potencjalnego wypoczynku rezydentów: Staw Lipkowski, Leśniczówkę Koczargi, zabytkowy dworek z Izbą Pamięci Henryka Sienkiewicza. Do oferty należą ponadto zorganizowane na terenie osiedla liczne ścieżki spacerowe oddzielone od komunikacji kołowej, a także wiele ścieżek rowerowych stanowiących, zgodnie z reklamą, „przedłużenie trzystu kilometrów Kampinoskiego Szlaku Rowerowego”. Wzorem GTC deweloper oferuje dodatkowo mieszkańcom osiedlową strefę wypoczynkowo-rekreacyjną. Zlokalizowany w sercu zespołu podłużny skwer zwraca uwagę staranną kompozycją zieleni i małej architektury – romantycznych mostków, niewielkich, stylizowanych ławeczek i latarni.

Bogato wyposażony plac zabaw został zorganizowany w oddzielnej strefie, oddalonej o kilkadziesiąt metrów od bramy wejściowej do osiedla. W celu podniesienia bezpieczeństwa wprowadzono monitoring strefy zabaw, czynnej latem w godzinach 8.00–20.00, zimą 8.00–16.00. Poza wyznaczonymi godzinami ochrona nie odpowiada za bezpieczeństwo użytkowników. Klucz do placu zabaw na stałe znajduje się na portierni.

Frekwencja na terenie osiedlowego skweru i placu zabaw do złudzenia przypomina pusty park w osiedlu Konstancja. Deweloper, który po zakończeniu sprzedaży osiedla pozostaje jego zarządcą, wprowadził zatem nowatorską w Polsce formę podtrzymania więzów społeczności osiedlowej – rezydenci mogą odpłatnie skorzystać z profesjonalnie zorganizowanych imprez wyjazdowych: pikników, kuligów, ognisk na terenie Puszczy Kampinoskiej. Pomysł oryginalnej rekreacji w plenerze spotkał się z uznaniem mieszkańców, dla których stał się przede wszystkim kolejnym dowodem elitarności osiedla.

Już w 1990 roku Jerzy Mokrzyński, analizując zagadnienia aktywnego wypoczynku, wskazywał dwa krańcowo różne poglądy: „Zwolennicy pierwszego uważają, że sposobów wypoczynku i spędzania wolnego czasu należy szukać w rozwiązaniach przestrzennych i programowo-funkcjonalnych zgodnych ze zróżnicowanymi cechami jednostki lub grupy. Natomiast zwolennicy drugiego widzą rozstrzygnięcie problemu w ujęciu formalno-organizacyjnym, polegającym na korzystaniu z usług przedsiębiorstw ograniczających się do proponowania wypoczynku zinstytucjonalizowanego”⁴.

Początek lat 90. XX w. przyniósł w Polsce niebywały wzrost zainteresowania różnorodnymi formami rekreacji. Szczególnie modne stały się rozrywki utożsamiane z zachodnim modelem życia (np. fitness, jogging, SPA). Nowo ukształtowana w Polsce klasa metropolitalna oczekuje możliwości spełnienia zapotrzebowania na rekreację również w miejscu zamieszkania. Jednocześnie obserwacja ewoluującego modelu zamieszkiwania w luksusowych enklawach już na początku XXI w. wyraźnie wskazuje na kryzys indywidualnej rekreacji przydomowej i preferencję zorganizowanej, odgórnie sterowanej formy zarządzania czasem wolnym, której zasadniczymi zaletami w opinii odbiorców są: atrakcyjność oferty, profesjonalna obsługa, a nade wszystko aprobatą środowiska pracy (korzystającego z podobnych usług).

Pomimo braku czasu bądź chęci do korzystania z indywidualnego wypoczynku w przydomowych strefach rekreacyjnych ani deweloperzy, ani mieszkańcy zespołów nie podważają sensowności tego typu rozwiązań przestrzennych. Przeciwnie – obie strony z dumą wymieniają osiedlowe strefy wypoczynku wśród głównych atutów świadczących o elitarności zespołu, doskonale zdając sobie sprawę z faktu, że brak tej cechy stanowiłby poważny mankament, obniżający wartość inwestycji. Najważniejszy pozostaje nie tyle *fakt*, co potencjalna możliwość korzystania z tego prestiżowego udogodnienia.

Specjaliści marketingu i sprzedaży tego rodzaju dodatkowy pakiet cech pożądanых nazywają zachętami. Stanowią one ważny element strategii, dodając splendoru ofercie, kreując wrażenie jej adresowania do ściśle wyselekcjonowanej, elitarniej grupy odbiorców. Ten sposób myślenia, stawiający fikcyjne zapotrzebowania na równi z realnymi udogodnieniami, nie jest oczywiście niczym nowym. Należy jednak podkreślić, że w naszym kraju społeczne zapotrzebowanie na cechy z tej grupy drastycznie mocno wzrosło w połowie lat 90. XX w. Fakt ten trzeba niewątpliwie powiązać z intensywnym rozwojem marketingu

i reklamy rynku nieruchomości, który nakłada się na okres kształtowania się klasy metropolitalnej. Lansowany przez tę klasę zachodni styl życia wyraża się m.in. nowym modelem zamieszkiwania.

Systematyczne monitorowanie ewoluujących preferencji użytkowników podobnych zespołów⁵ upoważnia do stwierdzenia że procentowy udział cech z grupy potencjalnych możliwości nadal wzrasta. Dowodzą tego kampanie reklamowe najnowszych elitarnych zespołów mieszkaniowych: np. podwarszawskiego osiedla Oaza Kampinos, osiedla Ventana czy gdyńskiej enklawy luksusu – Tesoro Ivory Residences. We wszystkich tych zespołach deweloper poświęca dużo uwagi wspólnym terenom rekreacyjnym.

Dla przyszłego nabywcy *potencjalna możliwość* wypoczynku w bogato wyposażonym osiedlowym parku oznacza po prostu kolejny atut oferty, pożądaną podobnie intensywnie jak *potencjalna możliwość* skorzystania z całodobowego serwisu obejmującego: pranie, sprząatanie, prace ogrodowe, organizację przyjęć, catering, dowóz dzieci do szkoły czy dostarczanie świeżego pieczywa na śniadanie.

Przypisy

- ¹ Kolejne luksusowe enklawy domów jednorodzinnych w znacznej mierze bazują na doświadczeniach obu zespołów, odtwarzając ich organizację przestrzenną oraz program funkcjonalny wzbogacony o własną ofertę.
- ² Ze względu na fakt bezpośredniego sąsiedztwa szkoły amerykańskiej, a także zamieszkiwania na terenie zespołu pracowników Ambasady Amerykańskiej po zamachach na WTC pojawiły się liczne uwagi co do zasadności lokalizacji placu zabaw w odsłoniętej przestrzeni, narażonej na potencjalne zagrożenie.
- ³ Zdarza się że dziecięca inicjatywa przy wsparciu rodziców przenosi się na teren osiedla. W 2004 r. podczas Halloween' en wzdłuż drogi dojazdowej i wewnątrz zespołu ustawiono dekoracje z podświetlonych dyń, a dzieci polskich i amerykańskich rezydentów wspólnie pukały do domów zbierając słodycze.
- ⁴ J. Mokrzyński, *Architektura wolnego czasu*, Warszawa 1990, s. 7.
- ⁵ Przed 1995 rokiem w ofertach elitarnych zespołów domów jednorodzinnych pojawiały się: potencjalna możliwość ingerencji w bryłę budynku i układ rzutu, wyboru materiałów budowlanych, wyboru standardu wykończenia, wyboru rodzaju ogrodzenia. Po tej dacie do pakietu cech poświadczonych dochodzą: dostępność usług i instytucji, dostępność placówek oświatowych, dostępność terenów rekreacyjnych, plac zabaw, wspólna przestrzeń rekreacyjna (miejsce i urządzenia), usługi towarzyszące (sklep, kawiarnia itd.), reklama w Internecie, dom pokazowy, biuro sprzedaży na terenie zespołu, filie biura sprzedaży, pomoc w uzyskaniu kredytu, serwis (pomoc w pracach domowych i ogrodowych), organizacja imprez osiedlowych, dodatkowe zabezpieczenia (domofon, kolczatka, kontrola dozoru, telewizja przemysłowa, podczerwień, szyby kuloodporne). Na podstawie badań autorki prowadzonych od początku XXI w., obejmujących zakresem elitarne zespoły domów jednorodzinnych wybudowane po 1990 roku.

In the history of architecture, the principle of valuing the proximity of recreational and residential areas has an almost hundred-year tradition. This modern idea was conceived in protest against the cramped and confined layouts of the 19th century cities, where the only recreation areas available were stuffy, cobbled yards or even streets. Once the models of the superblock or superunit had crystallised (along with their widely differing visions of how recreational and residential areas should be linked together), locating recreation grounds in a close proximity to residential premises became a virtual paradigm. In Poland, this idea first materialised in a spectacular manner in structural housing units, where well-equipped parks constituted the compositional core of the housing estates of five thousand residents. Postmodern residential complexes largely replicated the principle of the spatial model of the superblock, with recreation areas being arranged in strictly defined urban enclosures, well shielded from burdensome traffic. Likewise, in today's free market, in order to be considered properly designed, housing estates must offer their residents the possibility of active recreation in the open air.

Today we have succumbed to the stereotype of the spatial programme of backyard recreation so much that we almost take it for granted. Convinced of the rightness of community-oriented solutions, we seem to overlook the signs of change – the dramatic loosening of social bonds – which, compounded by

a shortage of free time, call to question the rationale for investing in neighbourhood recreation grounds. Architects and urban planners should have heeded the warning at the beginning of the present century, which witnessed deserted playgrounds and neighbourhood parks in elite housing estates that by definition pioneer new trends and fashions.

Exclusive gated enclaves designed as so-called master planned communities (MPCs), cater for a carefully selected target group – the so-called “metropolitan class”. Their implementations are preceded by hundreds of studies of consumer preferences. How to explain the apparent marketing “mistake” of establishing parks in “unused” neighbourhood areas, which raise investment costs? The answer to this question was sought in the analysis of the prestigious gated communities located around Warsaw: Konstancja and Kampinos, which can definitely be regarded as prototypes and reference points for elite detached housing estates built after the year 2000 throughout Poland¹.

Designed by the American developer GTC S.A., the Konstancja Estate is situated on the outskirts of the town of Konstancin-Jeziorna, in Warszawska Street. The housing complex has been built in stages since 2000. To a large extent, the estate owes its prestige to the immediate vicinity of a famous spa resort. In the publicity material, the developer emphasises its numerous recreation and relaxation aspects – including vast woodlands, a botanic garden, a spa park with graduation towers, landscape protection zones etc – which leads his clients to believe that, as local residents, they will virtually own the unique recreation areas.

The significance of the recreational aspect is further emphasised by the way the complex was planned. The central compositional principle was to arrange subsequent components of the layout around an artificial neighbourhood park, which constituted the core of the composition. At the time when the architectural documentation was being drafted, a landscape design was prepared, which solved among others the problem of the lack of natural trees in the area. In order to create a neighbourhood park, thirty-year-old trees were imported from Germany. The landscape composition was further enriched with fast-growing species of decorative trees and shrubs.

The designer came up with both leisure retreats and active recreation areas: jogging tracks, bicycle lanes, or walking paths. In addition, there appeared two outdoor basketball courts and a well-equipped playground.

Despite the ambitious internal recreation programme, the local residents rarely take advantage of their park and its facilities. Occasionally, you can see babysitters with children or housekeepers walking their employers’ dogs. The excuses heard from residents are lack of time, attractive employer-sponsored family recreation offers, the need to rest in the privacy of their own homes, but also safety concerns, a seemingly unlikely argument in a gated community².

The sluggishness in the implementation of the neighbourhood recreation programme does not threaten the idea of the master planned community, though. What was designed to bind the residents together is the American primary school, situated right across the fence. Their social life is largely tuned to the rhythm of fairs, barbecue picnics or school theatre performances³. On a day-to-day basis, however, the residents value above all else the peace and quiet of their homes and their own privacy.

Its extensive recreation programme is what holds the key to the success of A.I.G. Lincoln Polska, the developer of the Kampinos gated community, located in an area of outstanding natural beauty. Built since 2000, the housing complex neighbours on the “green wall” of the Kampinos Forest. The developer’s brochures greatly emphasise this fact, pointing to the residents’ potential recreation grounds, such as the Lipkowski Pond, the Koczargi Forester’s Lodge, and a historic manor house with the Henryk Sienkiewicz Exhibition Room. Moreover, the offer “includes” numerous walking tracks, well-shielded from road traffic, as well as a number of bicycle lanes constituting, according to the advertisement, “the extension of the three hundred kilometre long Kampinos Bicycle Route”. Like GTC S.A, the developer provides local residents with an additional neighbourhood leisure and recreation area. The oblong green square at the heart of the composition enchants with its intricate composition of greenery and small architecture: romantic bridges, tiny historic benches and lanterns.

A well-equipped playground was built in a separate area, a few dozen metres away from the main gate. In order to step up security, monitoring of the playground has been introduced from 8 am to 8 pm in the summer and between 8 am and 4 pm in the winter. Outside of the designated hours the security staff

bear no responsibility for the safety of the playground users. The key to the playground is normally kept at the porter's lodge.

The attendance at the square and in the playground bears a striking resemblance to the empty park of Konstancja. The developer, who on selling the estate remains its administrator, introduced an innovative way of tightening the social bonds of the local community – upon paying a fee, the residents may participate in professional outdoor events: picnics, horse sleigh rides and bonfires in the Kampinos Forest. The idea of innovative recreation in the open air has been praised by local residents, who regard it as yet another proof of the estate's exclusiveness.

As early as in 1990, in his analysis of active recreation architect Jerzy Mokrzyński pointed to two opposing views: "The supporters of the first one believe that the way people relax and spend their free time depends on spatial arrangements as well as policy and functionality issues, which reflect the diverse characteristics of an individual or a group. The proponents of the second view see a formal-organisational solution to the problem, which consists in using services of institutionalised recreation providers"⁴.

The early 1990s brought an unprecedented interest in different forms of recreation in Poland. The pastimes identified with the Western way of life (e.g. fitness, jogging, SPA etc.) became particularly fashionable. Members of the newly formed metropolitan class have grown to expect their recreational needs to be satisfied at their places of residence, too. At the same time, the evolving model of living in luxury enclaves at the beginning of the present century clearly indicates the crisis of individual backyard recreation and a preference for organised, centrally-planned free time management, whose main benefits, according to the clients themselves, are: the appeal of the offer, professional service and, above all, colleagues' approval (co-workers use similar services).

Despite lack of time and insufficient will to enjoy individual leisure in backyard recreation areas, neither developers nor residents themselves question the rationale behind such spatial arrangements. On the contrary – both parties proudly name neighbourhood recreation areas among the main attributes which make a complex elite. They are well aware that the absence of such facilities would be a serious drawback, decreasing the overall value of the investment. What matters most is not so much the fact as the possibility of using these prestigious amenities.

In marketing and sales parlance, this type of additional package of desired features is called incentives. They form an important part of the strategy, making the offer more glamorous and creating the impression of targeting a carefully selected, élite clientele. This mindset, which puts imaginary needs on a par with real amenities, is, of course, nothing new. It should be emphasised, however, that in Poland, the social demand for such attributes grew significantly in mid-1990s. This fact should obviously be linked to the dynamic development of marketing and advertising in the real estate market, which coincides with the development of the metropolitan class. The Western lifestyle embraced by this class manifests itself among others in the new model of living.

Systematic monitoring of the evolving preferences of élite estates' residents⁵ indicates that the percentage of attributes from the possibilities group continues to grow. It is proved by advertising campaigns of the newest prestigious housing complexes, such as the Oaza Kampinos estate near Warsaw, the Ventana estate, or the Tesoro Ivory Residences luxury enclave in Gdynia. The developers of all these complexes attach considerable importance to common recreation areas.

For the prospective buyer, the *possibility* to spend leisure time in a well-equipped neighbourhood park is simply another asset, as desirable as the *possibility* to use 24-hour laundry, cleaning, gardening, party planning or catering services, or having children driven to school and fresh bread delivered for breakfast.

Endnotes

- ¹ Subsequent luxury enclaves of detached houses largely build on the two above-mentioned complexes in recreating their spatial arrangements and functional programme, enriched with their own offer.
- ² Due to the immediate vicinity of the American school and a number of American Embassy staff among the residents of the complex, in the aftermath of 9/11 attacks numerous concerns were raised about the rationale behind an open-air playground, exposed to potential danger.

- ³ With parents' support, children's initiatives occasionally move onto the estate premises. During the 2004 Halloween celebrations, jack-o'-lantern decorations were placed along the access road and inside the complex, while the children of Polish and American residents jointly knocked at the doors asking for treats.
- ⁴ J. Mokrzyński, *The Architecture of Leisure Time* [*Architektura wolnego czasu*], Warsaw 1990, p. 7.
- ⁵ Before 1995, the offers of élite detached housing complexes included the possibility to alter the shape and plan of the building, the choice of building materials, the standard of finish and the type of fencing. After that date, the desired features package was broadened to include: the availability of services, institutions, educational establishments and recreation facilities, a playground, common recreation space (venue and facilities) and the accompanying services (a shop, a café etc), Internet advertising, a show house, a sales office, sales office branches, credit assistance, maintenance service (assistance with household and garden jobs), organisation of neighbourhood events, additional security facilities (the intercom, road spikes, monitoring, closed-circuit television, infrared, bulletproof glass). Information based on the author's research conducted since the beginning of the 21st century, covering élite detached housing complexes built after 1990.

Literatura/References

- [1] Aleksander Ch., *Język wzorców*, Gdańsk 2008.
- [2] Chwałibóg K., *Ewolucja struktury zespołów mieszkaniowych*, Warszawa 1976.
- [3] Mokrzyński J., *Architektura wolnego czasu*, Warszawa 1990.
- [4] Klein N., *No logo*, London 2000.
- [5] Kłopotowski M., *Getto współczesnych yuppie*, [w:] *Definiowanie przestrzeni architektonicznej. Projektowanie architektury a teoria*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa Instytutu Projektowania Architektonicznego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej, Kraków, 15–16 listopada 2002 r., Kraków 2002.
- [6] Kondaj A., *Polowanie na klienta*, Białystok 204.
- [7] Łaboda J., *Klasa metropolitalna*, [w:] *Katalog mieszkań Warszawy i okolic*, Warszawa 2004.
- [8] Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, Warszawa 1977.