

RENATA JAROSZEWSKA-BRUDNICKA\*

**OSIEDLE ZAMKNIĘTE – NOWE ZJAWISKO  
W PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ TORUNIA****GATED COMMUNITIES – NEW PHENOMENON  
IN TORUŃ'S HOUSING SPACE****Streszczenie**

Wyraźnym przejawem zmian zachodzących w przestrzeni miasta postsojalistycznego jest pojawienie się nowych form osiedli mieszkaniowych. Są to spełniające wymogi nowoczesności, wysokiego standardu i estetyki osiedla lub obiekty zamknięte. Ich atutem jest atrakcyjne położenie ze względu na walory środowiska przyrodniczego oraz w relacji do innych obszarów. *Gated Communities*, bo o nich mowa, koncentrują ludzi o wysokim statusie materialnym i pozycji społecznej. Jest to jeden z przejawów segregacji przestrzennej mieszkańców o podłożu materialnym. Powstaje zatem pytanie: czy izolowane obszary mieszkaniowe (poprzez różnego rodzaju zabezpieczenia), zamieszkałe przez „szczególną” (wyselekcjonowaną) grupę ludzi, stanowią mogą założyć małych, lokalnych społeczności w mieście, w którym naczelną zasadą jest zrównoważony rozwój?

*Słowa kluczowe: osiedle zamknięte, przestrzeń rezydencjalna, polaryzacja społeczna*

**Abstract**

The explicit indication of changes taking place in the area of a post-socialist city is the creation of new forms of housing estates. These are housing estates or closed objects complying requirements of a modernity, high standard and ethics. Their advantages are an attractive location because of natural environmental values, and a relation with other areas. *Gated Communities*, which are the main subject of this study, concentrate people of a high financial status and social position. This is one indication considering space segregation of inhabitants on the basis of their finances. At the same time the question appears if isolated (by various types of protection systems) living areas, inhabited by "special" (selected) group of people may create the beginning of small, local societies in a city where the main rule is a balanced development.

*Keywords: gated communities, residential space, social polarization*

\* Dr Renata Jaroszevska-Brudnicka, Instytut Geografii, Wydział Biologii i Nauk o Ziemi, Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń.

Miasto jest wyjątkowym obiektem badań ze względu na różnorodność i zmienność charakteryzującej go struktury przestrzennej, w dużej mierze struktury społecznej, której istota tkwi w cechach opisujących mieszkańców (cechy społeczne, demograficzne, ekonomiczne), kreujących jednocześnie rzeczywistość rezydencjalną miasta.

Szczególne miejsce w tym kontekście zajmują miasta krajów Europy Środkowej i Wschodniej, które, ze względu na specyfikę wynikającą z uwarunkowań historycznych, stanowią trudny do opisanego obiekt. Są to bowiem miasta naznaczone piętnem realnego socjalizmu. Jak zauważa J. Słodczyk [3], w tym czasie podstawowym czynnikiem kształtowania struktury przestrzennej była polityka mieszkaniowa, która powodowała zmianę sytuacji mieszkaniowej i zmiany lokalizacji poszczególnych grup społecznych. A zatem względnie korzystną lokalizację uzyskiwały te grupy zawodowe, które były najbardziej potrzebne na danym etapie rozwoju gospodarki miasta. J. Słodczyk podkreśla również istotną rolę, jaką odegrały zasady planowania przestrzennego. Według niego, w przyjętej i realizowanej koncepcji urbanistycznej podstawową jednostką w hierarchicznej strukturze miasta było osiedle, a kształtowanie miasta w układzie osiedlowym okazało się jednym z głównych czynników decydujących o rozmieszczeniu jego mieszkańców. W rezultacie okres realnego socjalizmu i związanych z nim reguł funkcjonowania społeczeństwa i gospodarki z nacelną zasadą egalitaryzmu społecznego, zmieniły strukturę społeczno-przestrzenną miast w układ mozaikowy, z charakterystycznym wymieszaniem wszystkich grup społecznych, niezależnie od własnych preferencji lokalizacyjnych i jakościowych.

Obecnie przestrzeń rezydencjalna polskich miast zmienia się zgodnie z zasadami formacji kapitalistycznej, co oznacza, że jej oblicze w znacznym stopniu zaczęły kształtować kryteria ekonomiczne popytu i podaży mieszkań i terenów mieszkaniowych oraz kryteria społeczne, wśród których czynnikiem szczególnie ważnym jest to, gdzie i jak mieszkamy. A zatem mieszkanie i miejsce zamieszkania, ze względu na lokalizację w przestrzeni miasta, jest pożądanym dobrem z punktu widzenia społecznego oraz wskaźnikiem pozycji społecznej jednostki. Przejawem dążenia do zajęcia jak najlepszego miejsca w mieście jest szeroko pojęta nowa jakość terenów mieszkaniowych w postaci:

- nowych lokalizacji pod zabudowę,
- dopełniania już istniejącej tkanki w celu uzyskania w miarę skończonych całości oraz poprawy ich funkcjonowania,
- zamiany „starej” tkanki mieszkaniowej na „nową” – rewitalizacja (nie zawsze ma miejsce wyburzenie, często owa zamiana polega na przywracaniu zaniedbanych, zdegradowanych obszarów miejskich do życia),
- wyparcia innych funkcji (przemysłowych, usługowych) przez funkcję mieszkaniową.

O ile nowa jakość stanowi o poprawie warunków mieszkaniowych w miastach, jest również wyraźnym następstwem przestrzennej segregacji mieszkańców na tle materialnym. Coraz częściej bowiem w przestrzeni pojawiają się zamknięte, bogate osiedla mieszkaniowe, generujące ludzi o wysokiej pozycji materialnej.

W wielkich miastach Ameryki zamknięta przestrzeń rezydencjalna pojawiła się już w latach dwudziestych XX wieku i były to „prywatne ulice” (uprzywilejowana, wydzielona ulica osiedlowa, zamknięta szlabanem, zdaniem mieszkańców zapewniająca bezpieczeństwo). W Polsce pierwsze osiedla zamknięte pojawiły się pod koniec XX wieku w Warszawie, co potwierdza spostrzeżenia wielu badaczy wskazujących stolicę jako „jedyną polską metropolię, w której intensywność i skala dokonujących się przemian w sposób najbardziej uchwytne umożliwia poznawanie wylaniających się nowych procesów i zjawisk w stosunku do poprzedniej epoki ustrojowej” [1]. O ile trudno nie zgodzić się z tym, że skala zjawiska związanego z pojawieniem się zamkniętych osiedli mieszkaniowych jest największa w stolicy, o tyle trudno nie zauważyć również, że inne polskie miasta także się zmieniają. Przykładem takiego miasta jest Toruń, gdzie w 2006 roku przeprowadzono badania, które miały dać odpowiedź na pytania: po pierwsze – gdzie w przestrzeni miasta znajdują się obiekty strzeżone w kontekście historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej? Po drugie – jak procesy związane z pojawieniem się

osiedli zamkniętych, będących synonimem nowej, lepszej jakości przestrzeni mieszkaniowej, wpływają na percepcję zmieniającej się przestrzeni miejskiej przez mieszkańców miasta.

W Toruniu stwierdzono istnienie kilkunastu obiektów zamkniętych, jednak tylko trzy spełniają kryterium całkowitego zamknięcia. Wszystkie trzy mają charakter domów wielorodzinnych – apartamentowców, rezydencji. Dwa obiekty zlokalizowane są na Bydgoskim Przedmieściu, jeden zaś w Kaszczorku.

Bydgoskie Przedmieście wyróżnia centralne położenie w mieście, zabudowa kamieniczna, willowa z ogrodami oraz rozległymi obszarami zieleni. W przeszłości Bydgoskie Przedmieście miało elitarny charakter, o czym świadczy fakt, że zamieszkiwali tu zamożni mieszkańcy, głównie urzędnicy oraz inteligencja.

Z kolei Kaszczorek, niegdyś wieś biskupia, włączony został w granice administracyjne Torunia w połowie lat 70. XX wieku. Obecnie pełni funkcje typowego osiedla rezydencjalnego miasta, stąd wszechobecna jednorodzinna zabudowa willowa. Ze względu na wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe (położenie w dolinie Wisły i częściowo na wysoczyźnie) tej części miasta, Kaszczorek należy do najbardziej pożądanym „dzielnic” przez chętnych do zamieszkania.

Lokalizacja analizowanych obiektów jest szczegółna, głównie ze względu na wykorzystanie „atrakcyjnych” terenów w mieście. Jednak w obu przypadkach atrakcyjność oznacza zupełnie inne walory miejsca. Niezaprzeczną wartością lokalizacji na Bydgoskim Przedmieściu jest centralne położenie w mieście i wynikające z tego korzyści (bliskość funkcji właściwych śródmieściu). Równie atrakcyjna, ale zgoła odmienna, jest lokalizacja obiektu w Kaszczorku. Co prawda znajduje się on w znacznym oddaleniu od centrum miasta, ale dzięki temu z dala od zgiełku i hałasu. Walorem tej lokalizacji jest położenie na wysokiej skarpie z widokiem na Wisłę. Mimo wszystko w obu przypadkach można doszukać się również słabych stron lokalizacji. W pierwszym przypadku mankamentem jest niewielki obszar znajdujący się wokół obiektu w granicach wyznaczonych ogrodzeniem oraz bliskie sąsiedztwo innej zabudowy mieszkaniowej. Ta lokalizacja jest konsekwencją wykorzystania wolnej, lecz ograniczonej iną zabudową przestrzeni. Natomiast lokalizacja rezydencji Panorama może budzić pewne kontrowersje ze względu na bliskie sąsiedztwo blokowiska z wielkiej płyty.

Wyniki przeprowadzonych w Toruniu badań wśród mieszkańców na temat osiedli zamkniętych sprowadzono do kilku zasadniczych wniosków.

Na podstawie dominujących w strukturze odpowiedzi, dotyczących pozytywnych cech osiedli zamkniętych wyłania się obraz „bezpiecznej” i estetycznej przestrzeni mieszkaniowej. Zdecydowana większość respondentów zwróciła uwagę na różne formy zabezpieczenia obiektów (ogrodzenie, ochrona, monitoring), widząc w nich pewny i skuteczny sposób na bezpieczeństwo miejsca zamieszkania. Z poczuciem bezpieczeństwa utożsamiają oni również brak wstępu osób nieupoważnionych, przypadkowych oraz „niechcianych” (roznosiciele ulotek reklamowych) na teren prywatny. Drugim istotnym wyróżnikiem wśród cech pozytywnych jest estetyka, czyli ład, czystość i porządek.

Zdecydowanie trudniej uchwycić obraz przestrzeni zamkniętej na podstawie cech negatywnych, ze względu na różnorodność odpowiedzi. Jednak w oczach większości respondentów tym, co wyróżnia i w pewnym sensie dyskredytuje osiedla zamknięte, jest izolacja od otoczenia (odcięcie od reszty, więzienie, getto, budowanie murów, alienacja, brak kontaktów międzyludzkich). Można traktować to jako swoistego rodzaju zarzut, wyrażony pod adresem mieszkańców rezydencji, Natomiast takimi określeniami, jak: snobizm, egoizm, mania wyższości charakteryzowano mieszkańców rezydencji.

Przestrzeń miejska jest w gospodarce rynkowej wartością cenną i rzadką, między innymi ze względów ekonomicznych i symbolicznych. Stąd istotny problem stanowić mogła zmiana dotychczasowej funkcji, jaką pełniło miejsce, zanim pojawiła się tu zabudowa mieszkaniowa. Wcześniej tereny te stanowiły część przestrzeni publicznej, pełniąc funkcje rekreacyjne, tak dla mieszkańców Bydgoskiego Przedmieścia (skwer), jak też Kaszczorka (tereny spacerowe). Natomiast lokalizacja zabudowy przyczyniła się do zmiany dotychczasowej funkcji na mieszkaniową. W istocie mamy więc do czynienia ze

swoistą prywatyzacją publicznej dotychczas przestrzeni. Dla części respondentów zmiana dotychczasowej funkcji wiązała się z utratą terenów rekreacyjnych, brakiem przejścia oraz zasłonięciem widoku.

Osiedla zamknięte pomimo tego, że budzą kontrowersje, a ich ocena wiąże się z bardziej pozytywnym stosunkiem do miejsca niż do mieszkańców obiektu, zyskują społeczną aprobatę, co sprzyjać może powstawaniu w przyszłości kolejnych tego typu obiektów. Przyzwolenie na lokalizację dają przede wszystkim kobiety oraz osoby młode z wyższym wykształceniem. Czy są to zatem przyszli mieszkańcy toruńskich osiedli zamkniętych?

Osiedla strzeżone na trwałe zapisały się w przestrzeni rezydencjalnej miasta, kształtując jednocześnie nową jakość tej przestrzeni. Osiedla tego typu skupiają małe społeczności lokalne, których atutem są bliskie relacje oraz odpowiedzialność za oblicze użytkowanej przez nich przestrzeni. Czy jednak swoista alienacja tych niewielkich społeczności nie zakłóci relacji w systemie całego miasta, które jest miejscem zamieszkania różnych grup społecznych?

Przeprowadzone badania wpisują się w nurt dotychczasowych studiów dotyczących zróżnicowania przestrzeni społecznej miasta [2].

A city is a special object for investigations because of varieties and changes characteristic for its spatial structure, mainly social structure whose essence is in features of inhabitants (social, demographic and economical features), at the same time creating residential reality of the city.

In this context, cities of Middle and Eastern Europe play a special part. They are specific, and because of their history they are a difficult object to describe. These are cities with a left impression of real socialism. J. Ślodezyk [3] notices that in this period the basic factor creating the spatial structure was flat politics, which caused a change in a flat situation, and changes in location of each social group. This is why the relatively best location was given to those working groups which were the most important at that stage of the economical development of the city. J. Ślodezyk also underlines the essential role played by contemporary spatial planning rules. According to him, in the accepted and realized urban concept the basic unit in hierarchic structure of the city was a housing estate. The creation of the city according to a housing estate arrangement appears to be one of the main factors conditioning the distribution of its inhabitants. As a result, the period of real socialism, its rules concerning society and economy functioning according to the main rule of social egalitarianism, changed a social-spatial structure of cities in a mosaic arrangement, which a characteristic mixture of all social groups, irrespective of their locational and qualitative preferences.

At present, the residential space of Polish cities is changing according to the rules of a capitalistic formation, which means that it is mostly being created by economic criteria of a demand and supply of flats, flat areas, and social criteria within which an especially important factor is where and how we live. Therefore, a flat and a living place, because of its localization in the space of the city, is a desirable good from a social point of view, and an indicator of a social position. The sign of aspiration to cover the best area in the city is a broadly understood new quality of housing areas such as:

- new locations for buildings,
- complementing already existing flat areas to have considerably finished structures and to improve their functioning,
- changing "old" flat areas into "new" ones – revitalization (there is not always a total devastation, this change is often connected with bringing a neglected, damaged urban areas back to life),
- changing other functions (industrial, service) into a housing function.

If a new quality proves the improvement of housing conditions in cities, it is also the clear result of the spatial segregation of inhabitants considering their finances. More and more often in the space there appear closed, rich housing estates generating people of a high financial position. In big cities of America, closed residential areas already existed in the 20s of the 20s century, and those were "private streets" (privileged, separated housing estate streets, closed with a barrier, according to its inhabitants, assuring of a protection). In Poland, first closed housing estates appeared at the end of the 20s century in Warszawa, which proves opinions of many researchers defining the capital city as *"the only Polish metropolis in which the intensity and range of changes taking place makes it possible to observe new processes and phenomena in relation to the period of the previous political system in the best way"* [1]. If it is difficult not to agree with the fact that the biggest range of the phenomenon connected with creating closed housing estates is in the capital city, it is also difficult not to notice other Polish cities which are changing, too. The example of such a city is Toruń, where in 2006 investigations were done, which were supposed to give the answer to the questions: firstly – where in the space of the city are guarded objects in the context of historically created a functional-spatial structure? Secondly – how do the processes connected with the creation of gated communities, which are the synonym of a new, better housing space, influence the perception of a changing urban space by the inhabitants of the city.

In Toruń, more than 10 gated communities have been found, but only three of them comply with the criterion of a complete closure. All the three of them are block of flats – apartments, residences. Two of these objects are situated in Bydgoskie Przedmieście, one in Kaszczorek.

Bydgoskie Przedmieście is distinguished by the central location in the city, tenement-house or villa buildings with gardens and extensive green areas. In the past, Bydgoskie Przedmieście had an exclusive character, which is proved by the fact that rich inhabitants, mainly clerks and intellectuals, lived there.

And Kaszczorek, some times ago an episcopal village, was included in the administrative borders of Toruń in the middle of the 70s. At present, it has the function of a typical residential housing estate of the city. Therefore, there are one-family villa buildings everywhere. Because of the outstanding natural-landscape values (it is situated in the valley of the Wisła river, and partly on the plateau) of this part of the city, Kaszczorek belongs to the most desirable "districts" because of the inclination to live there.

Localization of the analysed objects is special, mainly because of the use of "attractive" areas in the city. However, in both cases attractiveness means completely different values of the place. The undeniable value of the locality in Bydgoskie Przedmieście is its central situation in the city and advantages resulting from this fact (functions that are typical for down-towns). Equally attractive, but completely different is the location of the object in Kaszczorek. It is rather far from the city centre, and at the same time it is far from of the turmoil and noise. The advantages of this location is its situation on a big scarp with the Wisła river scenery. In spite of everything, in both cases disadvantages of these localizations can also be found. In the first case, the disadvantage is connected with a small areas around the object, within borders of the enclosure, and close neighbourhood of other flat buildings. This location is the consequence of the use of free, but limited by other buildings, space. Whereas the location of Panorama residence may be controversial, because of the neighbourhood of block of flats built of concrete walls.

The results of investigations done in Toruń, among its inhabitants, concerning gated communities are limited to a few basic conclusions.

On the basis of dominating answers in the structure, considering positive features of gates communities, there appears a picture of a "safe" and esthetic housing estate. Considerable majority of respondents pays attention to various forms of object protections (fence, guards, cameras) treating them as a reliable and efficient way for the safety of housing estates. No admittance for non-authorized, accidental and "unwanted" (distributors of leaflets) people to the private area, respondents identify with

the feeling of safety. The second essential distinguishing fact among positive features is esthetics, which is order, cleanness, and tidiness

It is far more difficult to define gated communities on the basis of negative features, because of variety of answers. However, in the point of view of most of respondents, the fact that distinguishes, and in a way discredits gated communities is an alienation from the surrounding (separation from the rest, a prison, ghetto, building walls, alienation, lack of relations between people). It may be treated as a specific kind of a hint at the inhabitants of residences that they are characterised with words: snobbish, egoistic, megalomania.

The urban space is very valuable and rare in the market economy, among other things because of economical and symbolic reasons. This is why the problem may be the change of the former function of this place, before housing estates appeared. Earlier, these areas were the part of the public space, and had recreational functions for the inhabitants of Bydgoskie Przedmieście (square) as well as for Kaszczorek (areas for walks). However, the location of buildings contributed to the change of the former function into a housing function. In fact, this is a typical privatization of the public space. For some of respondents the change of the former function was connected with the lost of recreation areas, lack of a passage, and shutting out the view.

In spite of the fact that gated communities are controversial, and opinions about them are more connected with a positive relation to a place than to the inhabitants of the objects, they are gaining a social approval to create new objects of this kind in the future. The positive response given to gated communities is given first of all by women and young people, with higher education. Are they future inhabitants of gated communities in Toruń?

Gated communities are fixed elements of the residential space in the city, at the same time creating a new quality of this space, now. Housing estates of this kind concentrate small local societies, and their value is connected with close relations, and responsibility for the look of the space used by them. However, doesn't this specific alienation of these small societies disturb relations in the system of the whole city, which is the housing space of various social groups?

These investigations co-operate with the trend of previous studies considering the variability of the social space of the city [2].

### **Bibliografia –Bibliography**

- [1] Misiak W., *Nowe procesy i zjawiska po przełomie 1989 roku w miastach polskich*, [w:] B. Jąłowicki, A. Majer, M. Szczepański (red.) *Przemiany miasta*, Wyd. Nauk. Scholar, Warszawa 2005.
- [2] Jaroszevska-Brudnicka R., *Zróżnicowanie przestrzeni społecznej Torunia*, Wyd. UMK, Toruń 2004
- [3] Słodczyk J., *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Studia i Monografie nr 298, UO, Opole 2001.