

Agnieszka Wolk
Instytut Socjologii
Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

W CIENIU OSIEDLA ZAMKNIĘTEGO. OSIEDLE OTWARTE I POSTAWY JEGO MIESZKAŃCÓW WOBEC NOWEGO TYPU OSADNICTWA MIEJSKIEGO

ABSTRAKT

Pojawiający się od początku lat 90. XX w. nowy typ osadnictwa miejskiego, jakim są osiedla zamknięte (*gated communities*) wpisał się już na stałe w krajobraz miast polskich, a szczególnie – Warszawy. Osiedla zamknięte usytuowane są często w sąsiedztwie osiedli otwartych, co skłania do zbadania, jakie są wzajemne relacje ich mieszkańców. Szczególnie istotne wydają się postawy mieszkańców osiedli otwartych wobec sąsiadów z osiedli grodzonych. Tym bardziej, że niemal równocześnie z powstawaniem osiedli zamkniętych obserwuje się – jako reakcję – proces grodzenia starych osiedli, do tej pory otwartych. Potęguje to dalszą fragmentaryzację miasta.

W artykule dla zobrazowania tych zjawisk skoncentrowano się na niewielkim fragmencie przestrzeni miejskiej Warszawy jakim jest Saska Kępa. Ta kameralna dzielnica prawobrzeżnej Warszawy, położona w bliskim sąsiedztwie centrum jest bardzo atrakcyjna dla deweloperów, co sprawiło, że w jej przestrzeni widoczne są liczne nowe osiedla zamknięte zwłaszcza typu kondominium (zamknięte apartamentowce) zazwyczaj kilkupiętrowe, ale zdarzają się także budynki znacznie wyższe od otaczającej zabudowy. Powstawaniu tych nowych osiedli grodzonych i strzeżonych – o różnym stopniu demarkacji – towarzyszy postępujące grodzenie starych osiedli zazwyczaj sąsiadujących z nowowytbudowanymi osiedlami zamkniętymi. W artykule podjęto próbę pokazania skali zjawiska poprzez umiejscowienia nowych i starych osiedli zamkniętych na mapie Saskiej Kępy, zamieszczono przykładowe zdjęcia wybranych przestrzeni nowych i starych osiedli, i przede wszystkim starano się dociec, jakie są relacje sąsiedzkie między mieszkańcami, których dzieli płot i jakie są motywy wtórnego grodzenia tj. grodzenia starych osiedli, dotychczas otwartych. Jak się wydaje na podstawie literatury przedmiotu, w tych relacjach dominują postawy niechęci, zwłaszcza ze strony mieszkańców osiedli otwartych. Motywy wtórnego grodzenia mogą być zaś zróżnicowane np. chęć odwetu i zniwelowanie poczucia bycia gorszym, jak widzi to Maria Lewicka, ale także obawa przed przestępczością spowodowana bliskością Stadionu X, dopiero niedawno (w 2012 r.) przekształconego z Jarmarku Europa w Stadion Narodowy, czy chęć ochrony przez wspólnoty mieszkaniowe odnowionych z własnych funduszy budynków i przestrzeni osiedlowych.

Słowa kluczowe: osiedla zamknięte, osiedla grodzone, socjologia miasta, Warszawa

Wprowadzenie

Osiedla zamknięte (*gated communities*), czyli osiedla ogrodzone i strzeżone, które zaczęły powstawać w Polsce na początku lat 90. XX w., stały się obecnie trwałym elementem krajobrazu miast polskich, a szczególnie Warszawy. Według obliczeń niemieckiego socjologa Henrika Wertha w 2005 roku było ich już w Warszawie ponad 200. W Europie Zachodniej osiedla zamknięte są zdecydowanie mniej popularną formą mieszkalnictwa – np. we Francji w 2002 r. istniały 183 osiedla strzeżone, przy czym zaledwie 72 z nich stanowiły osiedla ogrodzone, zaś pozostałe były chronione przy pomocy kamer wideo i domofonów, a w kilkunastu z nich przez dozorcę (Jałowiecki 2007: 160). Także w Niemczech „osiedla za bramą” stanowią zjawisko marginalne – np. w Berlinie wybudowano tylko jedno takie osiedle *Arkadien* (Jałowiecki 2007: 160).

Nic więc dziwnego, że fenomen ten został wkrótce dostrzeżony zarówno przez dziennikarzy, urbanistów, architektów, czy służby miejskie (straż pożarną, pogotowie ratunkowe), jak i przez naukowców reprezentujących różne dyscypliny np. antropologów, psychologów, socjologów, czy geografów. Osiedla zamknięte stały się więc obecne w dyskursie zarówno popularnym, jak i w dyskursie naukowym. Od samego początku „osiedla za bramą” często były opisywane w środkach masowego przekazu, przy czym ton tych wypowiedzi stopniowo się zmieniał. Zdaniem Jacka Gądeckiego, badającego różnice i zmiany dyskursu nad osiedlami grodzonymi w Polsce, można w nim wyróżnić trzy fazy: 1) neutralno-naturalną, kiedy ukazywały się informacje o sprzedaży mieszkań na osiedlach grodzonych lub strzeżonych, 2) uświadamiającą, kiedy pojawiły się pierwsze opinie entuzjastyczne lub krytyczne na ich temat, przy czym w konkretnych inwestycjach autorzy dostrzegali przejawy szerszych problemów i 3) problematyzowania, kiedy osiedla zamknięte zostają poddane głębszej krytyce za sprawą środowiska naukowców, dostrzegających problemy i niebezpieczeństwa z nimi związane (Gądecki 2009: 143). Naukowcy wskazywali zwłaszcza na takie problemy, jak fragmentaryzacja i zawłaszczenie przestrzeni publicznej w mieście, a także segregacja przestrzenno-społeczna. Zdaniem Jacka Gądeckiego zmiana tonu wypowiedzi nastąpiła około roku 2003, gdy w Warszawie rozpoczęto budowę osiedla zamkniętego Marina Mokotów na niespotykaną dotąd skalę (Gądecki 2009: 144). Osiedle to zajęło powierzchnię 22 ha i wyposażone zostało w potrójny system ogrodzeń. Jeszcze wyraźniejsza zmiana tonu wypowiedzi nastąpiła, gdy do dyskusji nad osiedlami zamkniętymi włączyli się naukowcy, zajmujący się badaniem miasta, zwłaszcza Bohdan Jałowiecki i Maria Lewicka, publikujący w 2004 roku wyniki swoich badań w książce *Społeczna mapa Warszawy*. Przyczyniła się do tego także publikacja wyników badań nad warszawskimi osiedlami Wrzeciono i Ursynów, przygotowana przez zespół badawczy Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN i zatytułowana *Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich* (Gądecki 2009: 161-162). W 2005 roku skalę zjawiska pokazał, wspomniany już niemiecki socjolog Henrik Werth, wówczas student, stworzywszy mapę osiedli zamkniętych w Warszawie, których naliczył ponad 200 (Gądecki 2009: 162).

Osiedla zamknięte – próba typologii

Osiedle zamknięte (*gated community*) stanowi wydzieloną w sposób fizyczny przestrzeń w mieście, ogrodzoną plotem lub murem i często strzeżoną czasowo lub stale. Jak zauważa Anna Gąsior-Niemiec, przy próbie uporządkowania i typologizacji osiedli zamkniętych najczęściej korzysta się z kryterium genealogicznego, zaproponowanego przez autorów E.J. Blakely i M.S. Snyder (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 15), według którego można wyróżnić trzy typy

osiedli zamkniętych: wspólnoty stylu życia - *lifestyle communities*, wspólnoty prestiżu - *prestige communities* i wspólnoty bezpieczeństwa - *security communities*. Georg Glasze (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 15) zaproponował przyjęcie odmiennego kryterium, to jest wzięcie pod uwagę cech fizycznych osiedli zamkniętych i cech projektu architektonicznego, według którego powstały. Jak się wydaje, zastosowanie tego kryterium umożliwia uzyskanie znacznie bardziej zróżnicowanej typologii osiedli zamkniętych i tym samym lepsze uchwycenie badanego zjawiska. Zgodnie z tym kryterium według G. Glasze wśród wszystkich osiedli zamkniętych (*gated communities*) można wyróżnić: 1) zamknięte apartamentowce (kondominia), 2) zamknięte wielobudynkowe zespoły mieszkalne, które początkowo wyłącznie utożsamiano z „osiedlami grodzonymi”, i które można zatem uznać według tego autora za „właściwe” osiedla grodzone. Te zamknięte wielobudynkowe zespoły mieszkalne dzielą się z kolei na trzy typy: a) zespoły oddzielnie stojących domów jednorodzinnych, b) zespoły domów szeregowych i c) zespoły wielopiętrowych budynków mieszkalnych. Mogą również wystąpić mieszane typy zabudowy.

Podobną typologię do badań osiedli zamkniętych w Warszawie zastosował H. Werth, co świadczyć może o jej przydatności w warunkach polskich (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 15). Według niego kondominia najczęściej są zlokalizowane w centralnych obszarach Warszawy, czyli tam, gdzie największe jest zaludnienie, zaś najmniej wolnej przestrzeni pod zabudowę mieszkalną, podczas gdy wielobudynkowe zespoły mieszkalne – zarówno bloki, jak i domy - usytuowane są prawie wyłącznie na obrzeżach miasta. Jednakże czwórka badaczy, stosująca powyższą typologię i przeprowadzająca badania nad osiedlami zamkniętymi na Ursynowie – Anna Gąsior-Niemiec, Georg Glasze, Robert Pütz i Dorothea Sinz – stwierdziła, że nie można mówić w przypadku Warszawy o prawidłowości bezwzględnej, dotyczącej rozmieszczenia różnych typów osiedli zamkniętych, gdyż, choćby na badanym przez nich Ursynowie, zdarzają się od niej wyjątki (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 15).

Zespół powyższych badaczy proponuje jeszcze jedną typologię osiedli zamkniętych w oparciu o kryterium stopnia ich odgrodzenia od publicznej przestrzeni, czyli demarkacji (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 20). Wyróżniają oni trzy typy osiedli zamkniętych: 1) osiedla w najmniej widocznym stopniu odgrodzone od otoczenia, tj. otoczone płotem i wyposażone w zamykaną bramę, ale o dostępie do osiedla kontrolowanym przez samych mieszkańców, używających klódki lub kodu, 2) osiedla posiadające oprócz płotu i zamykanej bramy inne elementy demarkacyjne, jak np. dozorcę przy wejściu lub mobilne patrole ochrony i 3) osiedla najbardziej odizolowane od otoczenia i najbardziej strzeżone tj. posiadające takie elementy fizycznej demarkacji, jak: ogrodzenie, barierki, bramy zewnętrzne i wewnętrzne, pasy zieleni na zewnątrz ogrodzenia i segmentację pionową, a także nadzór całodobowy przez wieloosobowe załogi ochroniarskie, strzegące przed przestępcami i zapewniające porządek wewnątrz osiedla.

Osiedla zamknięte na Saskiej Kępie

Pod względem obecności osiedli zamkniętych Saska Kępa, niewielka i spokojna dzielnica położona na Pradze Południe, nie stanowi wyjątku na tle Warszawy. Także i tu osiedla ogrodzone i strzeżone są coraz bardziej powszechne od końca lat 90. XX wieku. Fakt ten budzić może jednak pewne zdziwienie. Wprawdzie jest to dzielnica uznawana za prestiżową, pełną zieleni, kameralną, przy jednoczesnym bliskim sąsiedztwie z centrum miasta, co deweloperzy skwapliwie akcentują w swoich ogłoszeniach jako jej atuty, jednak wydawałoby się, że właśnie w związku z jej niewielkimi rozmiarami, brak jest na niej wolnego terenu pod nową zabudowę. Tym bardziej, że zabudowa mieszkalna jest niska, wobec czego nowe budynki zasadniczo także

powinny być niewysokie. Te ograniczenia nie okazały się jednak barierą nie do przekroczenia dla deweloperów: wolny teren jest przez nich poszukiwany pracowicie i konsekwentnie, przy czym wykorzystuje się – podobnie jak w centrum miasta – każdą wolną działkę, wyburzając stare obiekty. W ten sposób powstają zazwyczaj obiekty apartamentowe (kondominia), to jest budynki wolnostojące, ogrodzone i strzeżone, luksusowo wyposażone, nie mające wielu mieszkań i zazwyczaj niewysokie ze względu na otaczające budynki, choć nie jest to regułą. Przykładowo takie budynki widoczne są m.in. przy ul. Bajońskiej, ul. Nieklańskiej, czy ul. Katowickiej. Oprócz tej kameralnej zabudowy, która wtapia się w krajobraz Saskiej Kępy bez dysonansu, powstały też obiekty apartamentowe wielomieszkaniowe, które znacznie przewyższają okoliczną zabudowę i dysonans tworzą. Najlepszym przykładem są dwa wysokie apartamentowce na Placu Przymierza, wybudowane na miejscu nie istniejącego już kina „Sawa” i w planach mające – oprócz mieszkań – zapewnić mieszkańcom dzielnicy ofertę kulturalną, której jednak – jak się okazało – nie dają. Ich wysokość dostosowano do sąsiadujących dwóch dziesięciopiętrowych bloków z lat 70. XX w., które same w sobie stanowią wtórę w niskim budownictwie Saskiej Kępy. Pozostałe kamienice otaczające dawny Plac Przymierza (po wybudowaniu obu apartamentowców po placu pozostała tylko nazwa) to niewysokie trzy-czteropiętrowe. Wybudowane obiekty zapewniają funkcję mieszkaniową i częściowo funkcję usługową poprzez obecność sklepów i punktów usługowych na parterze i pierwszym piętrze. Nietrafionym projektem jest atrium znajdujące się w jednym z tych budynków, które w zamierzeniu miało przyciągać do siebie ludzi i stanowić, miejsce odpoczynku i spotkań, przy położonej centralnie małej fontannie, ale w praktyce jest niewykorzystane. Fontanna nie zawsze działa, a mieszkańcy dzielnicy najwyraźniej nie uznali przestrzeni atrium za przyjazną i własną. Innym przykładem dysonansu architektonicznego mogą być wysokie nowe budynki powstałe przy ul. Meksykańskiej i ul. Zwycięzców, jak również przy ul. Międzynarodowej, wewnątrz starego osiedla nad kanałem wystawowym. Wszystkie one (z wyjątkiem budynku na osiedlu Międzynarodowa) wyraźnie górują nad resztą, co dla ich mieszkańców może być istotnym walorem, bo mają piękny widok z okna, dociera do nich mniejszy hałas i zapewnioną mają izolację od otoczenia, za co warto zapłacić. Jak już powiedziano, wszystkie wspomniane obiekty mieszkalne stanowią niewątpliwie jeden z typów osiedli zamkniętych – są ogrodzone i strzeżone, przy czym różny jest ich stopień odgródzenia od otoczenia. Opisane obiekty apartamentowe wielomieszkaniowe są wyposażone w podniesione o dwa piętra dziedzińce wewnętrzne, co powoduje, że od strony ulicy na parterze umieszczone są różnego rodzaju usługi (zazwyczaj duże sklepy, apteki, przychodnie weterynaryjne, kafejki, salony kosmetyczne, itp.). Usługi te są oddzielone od części mieszkalnej, co sprawia w efekcie dodatkową izolację mieszkańców od otoczenia. Możemy więc mówić, że mamy w tym przypadku do czynienia z pionową segmentacją funkcjonalną budynku, charakterystyczną dla całej Warszawy, podobnie jak występująca także na Saskiej Kępie konstrukcja budynku wielomieszkaniowego w kształcie litery U (Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz, Sinz 2007: 16-17). Widoczne są też niekiedy pasy zieleni od strony ulicy, stanowiące również istotny element izolacji fizycznej od otoczenia. Te dwa elementy jak również duży, widoczny z daleka budynek recepcji sytuuje niektóre z tych kondominiów (np. Zwycięzców I, Zwycięzców II) w kategorii najbardziej izolowanych budynków (typ 3 w typologii Gąsior-Niemiec, Glasze, Pütz i Sinz). W przypadku innych budynków wielomieszkaniowych, które wybudowane są na wąskich lub niedużych działkach elementem izolacji jest zazwyczaj ogrodzenie z bramą i zamek, kłódka lub kod (typ 1 w powyższej typologii).

Powstawaniu nowych osiedli zamkniętych, najczęściej występujących w postaci apartamentowców wielomieszkaniowych, towarzyszy na Saskiej Kępie postępujący proces grodzenia się starych osiedli mieszkaniowych powstałych w latach 50., czy 60. XX w. (Rysunek 1). Zazwyczaj są to osiedla znajdujące się w sąsiedztwie nowych osiedli zamkniętych, czyli w realiach Saskiej Kępy – kondominiów. Stosując typologię G. Glasze, możemy określić osiedla wtórnie zamknięte jako „właściwe” osiedla grodzone, które stanowią zamknięte wielobudynkowe zespoły mieszkalne z własnymi podwórkami i uliczkami. Ich izolacja od otoczenia kształtuje się – jak się wydaje – na najniższym poziomie, tj. zasada się na fizycznym otoczeniu płotem i wyposażeniu w bramę (bramy), którą otwierają sami mieszkańcy za pomocą klucza lub kodu, jednakże w dotkliwy sposób pozbawia mieszkańców dzielnicy korzystania z dostępnej do tej pory przestrzeni np. skrótów, czy skwerów. Taka fizyczna demarkacja wielu budynków jest też – paradoksalnie – bardziej widoczna niż usytuowany z tyłu apartamentowca podniesiony dziedziniec wewnętrzny. Niepokojącym jest fakt coraz częstszych przypadków wtórnego grodzenia starych osiedli na Saskiej Kępie – osiedli wtórnie zamkniętych przybywa powoli, ale stale. Spacerując po dzielnicy można się niespodzianie natknąć na płot, w miejscu, gdzie dotychczas było przejście między blokami, a często obserwować można proces przygotowawczy do ostatecznego ogrodzenia, czyli zainstalowania zamykanej bramy. Oprócz pojawiających się emocjonalnych reakcji, takich jak zaskoczenie, niepokój a niekiedy żal lub złość, pojawia się także pytanie o przyczyny tego wtórnego grodzenia, które podobnie jak w przypadku nowych osiedli zamkniętych ma negatywny wpływ na przestrzeń miejską, gdyż dzieli i zamyka przestrzeń wspólną do tej pory dostępną i stanowi barierę komunikacyjną (Smętkowski 2009: 82-83). Na pytanie to próbują odpowiedzieć socjologowie, psychologowie i antropologowie, badając postawy wobec osiedli zamkniętych a także wzajemne relacje sąsiadów z osiedli zamkniętych i osiedli otwartych.

Postawy wobec osiedli zamkniętych i relacje sąsiedzkie

Według Marii Lewickiej i Katarzyny Zaborskiej, które badały relacje wzajemne mieszkańców osiedli otwartych i mieszkańców osiedli zamkniętych, relacje te nie zawsze są najlepsze. Przeważają w nich postawy niechęci, przy czym większa jest niechęć mieszkańców osiedli otwartych wobec sąsiadujących z nimi mieszkańców osiedli zamkniętych, których uważają za bogatych snobów, mało otwartych na obcych. Mieszkańcy otwartych osiedli nie są zadowoleni z tego, że w wyniku wybudowania osiedla zamkniętego wewnątrz lub w sąsiedztwie osiedla otwartego, są zmuszeni do zmiany swoich dotychczasowych tras, ścieżek i skrótów, i do obchodzenia osiedla ogrodzonego, bo drogę zagrażdza płot. Nie są zadowoleni z tego, że ich dzieci nie mogą bawić się na placu zabaw w osiedlu zamkniętym, podczas gdy dzieci z osiedla zamkniętego przychodzą bawić się na osiedlu otwartym. Denerwuje ich traktowanie przestrzeni osiedla otwartego jako gorszej, o czym ich zdaniem świadczy fakt, że właśnie tam ich sąsiedzi z osiedli zamkniętych wyprowadzają psy i parkują samochody. Wobec powyższego zdarza się niekiedy, że mieszkańcy osiedli sąsiadujących z osiedlem zamkniętym organizują jakieś formy protestu jak np. wtargnięcie na teren osiedla zamkniętego i zorganizowanie grilla z głośnymi śpiewami¹. Częściej się jednak zdarza, że mieszkańcy osiedla otwartego również się grodzą, niejako w odwecie i po to, by nie być gorszym. Taką reakcję widać wyraźnie na starych osiedlach Saskiej Kępy.

Rysunek 1. Najważniejsze osiedla zamknięte na Saskiej Kępie - nowe i wtórnie ogrodzone tj. osiedla otwarte, które ogrodziły się w ostatnich latach



■ nowe osiedle zamknięte

■ wtórnie ogrodzone osiedle zamknięte tj. osiedle otwarte, ogrodzone w ostatnich latach

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: 2010 Google; dane do Mapy – 2010 PPWK.

Tę niesymetryczność we wzajemnych relacjach uwidoczniło też zadanie, które mieli wykonać mieszkańcy osiedla zamkniętego i sąsiadującego z nim osiedla otwartego (autorki zbadały po 30 osób z obu osiedli). Zadanie polegało na rozdzieleniu między te dwa osiedla pewnej hipotetycznej sumy pieniędzy spółdzielni z przeznaczeniem na remonty, malowanie klatek schodowych, odnowienie placu zabaw dla dzieci lub obniżenie czynszu. Jak się okazało, mieszkańcy osiedla otwartego swoje potrzeby ocenili wyżej i swojemu osiedlu przyznali więcej pieniędzy ze wspólnej kasy. Tymczasem mieszkańcy osiedla zamkniętego dzielili pieniądze równo, a często więcej przyznawali na potrzeby osiedla otwartego. M. Lewicka i K. Zaborska wyjaśniały

takie zachowanie tym, że mieszkańcy osiedla zamkniętego – zanim awansowali społecznie i zmienili miejsce zamieszkania – też kiedyś mieszkali w osiedlu otwartym, zwykle większym niż osiedle zamknięte i znają jego potrzeby. Natomiast przyznawanie większej sumy pieniędzy na potrzeby osiedla otwartego przez jego mieszkańców może świadczyć – zdaniem badaczek – nie tylko o świadomości większych potrzeb tego osiedla, ale także o pewnej niechęci wobec sąsiadów z osiedla zamkniętego, o przekonaniu, że powinni oni dostać mniej pieniędzy, bo przecież i tak są bogaci².

Jacek Gądecki, analizujący dyskurs na temat osiedli zamkniętych także zauważa, że według doniesień prasowych zarówno relacje sąsiedzkie wewnątrz osiedla zamkniętego jak i relacje sąsiedzkie z mieszkańcami osiedli otwartych nacechowane są konfliktem (Gądecki 2009: 215-221). Konflikty między sąsiadami „zza płotu”, dotyczą przede wszystkim dostępu do placów zabaw, znajdujących się na terenie osiedla grodzzonego i parkowania na miejscach parkingowych poza jego terenem przez mieszkańców lub ich gości (Gądecki 2009: 220-221). Chociaż mieszkańcy osiedli grodzonych są zazwyczaj zobowiązani do wykupu miejsca parkingowego na terenie swojego osiedla, to w praktyce zdarza się, że tego nie robią z powodu wysokich kosztów (sięgających nawet ok. 40 tys. zł), często też parkują przed osiedlem zamkniętym osoby wynajmujące na nim mieszkanie. Wszystko to powoduje zagęszczenie, chaos, a nawet zagrożenie zdrowia i życia, jak również postępujące szybko wtórne grodzenie tych osiedli, które znajdują się w sąsiedztwie osiedli zamkniętych (Gądecki 2009: 221). Konsekwencją takich działań jest dalsza fragmentaryzacja przestrzeni miejskiej.

Jednakże badania mieszkańców Warszawy przeprowadzone przez Bohdana Jałowieckiego w 2001-2002 roku (WAS – Warsaw Area Study)³ pokazały, że znaczna część warszawiaków akceptuje obecność osiedli zamkniętych i apartamentowców w mieście (Jałowiecki, Krajewska, Olejniczak 2004: 144-145). Prawie 2/3 badanych zgodziło się z opinią, że apartamenty są zjawiskiem pożądanym i tyle samo badanych uznało, że „domy wielorodzinne ogrodzone i chronione są zjawiskiem normalnym”, podczas gdy tylko ok. 1/5 warszawiaków nie zgodziła się z tą ostatnią opinią. Ponad 1/4 badanych była zdania, że należy budować więcej mieszkań tego typu, 1/3 uważała, że ich liczba wystarczająca, a tylko 4% badanych stanowczo sprzeciwiało się ich budowie. Zadano również pytanie „Czy ogrodzenia domów osobiście przeszkadzają ankietowanemu?”, na które 1/5 badanych odpowiedziała twierdząco, 1/5 odpowiedziała, że przeszkadzają, ale nie bardzo, zaś połowa badanych stwierdziła, że w ogóle im ogrodzenia domów nie przeszkadzają. Takie odpowiedzi zaskoczyły badaczy, tym bardziej, że tylko nieliczni z badanych mieszkali w apartamentach (1%), chociaż znali je, bo część ich znajomych w nich mieszkała. Jak wskazuje Bohdan Jałowiecki, przyzwolenie wśród znacznej części badanych warszawiaków na budowę apartamentów i grodzenie budynków, czyli przyzwolenie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sposób nieegalitarny może świadczyć o przyzwoleniu na istnienie nierówności społecznych (Jałowiecki, Krajewska, Olejniczak 2004: 145).

Badania zrealizowane przez CBOS w 2007 roku, zatytułowane „Jak nam się żyje?”, potwierdzają dużą popularność osiedli zamkniętych. Przeprowadzone zostały na reprezentatywnej próbie mieszkańców Warszawy liczącej 1348 respondentów. Badania te pokazują, że już ponad 1/3 badanych mieszka na osiedlach grodzonych, przy czym 20,4% badanych mieszka na osiedlach tylko grodzonych, a 14,3% na osiedlach zarówno grodzonych, jak i strzeżonych. W apartamentowcach wciąż jednak mieszkają nieliczni – 3,1% badanych (Jałowiecki 2009: 94, 96). Z kolei badania EUROREG z 2007 r. przeprowadzone w 903

gospodarstwach domowych w pięciu dzielnicach Warszawy (Białoleś z Targówkiem, Kamionku, Górnym Mokotowie, Kabatach oraz na Bemowie) pokazują, że zdecydowanie najwięcej badanych mieszka w osiedlach grodzonych oraz grodzonych i strzeżonych na Kabatach – 84,0%, a także, ale już znacznie rzadziej na Kamionku – 38,7% (Jałowiecki 2009: 96). Wyraźnie akcentuje się także związek wykształcenia i położenia mieszkania – w blokach współczesnych, zwykle ogrodzonych i strzeżonych, mieszka trzy razy więcej badanych z wykształceniem wyższym niż z podstawowym (odpowiednio: 44,6% i 14,9%), a w apartamentowcach dwa razy więcej osób z wykształceniem wyższym niż średnim, zaś nikt z wykształceniem podstawowym (odpowiednio: 5,7%, 2,1%, 0%) (Jałowiecki 2009: 95). Widoczny jest również związek między typem ochrony osiedla i wykształceniem – ponad 2/3 mieszkańców osiedli grodzonych lub grodzonych i strzeżonych ma wyższe wykształcenie (Jałowiecki 2009: 97). Jak zauważa Bohdan Jałowiecki, wyniki te świadczyć mogą o rozmiarach segregacji przestrzenno-społecznej w Warszawie. Należy przypuszczać, że ten proces będzie się pogłębiał, bo nowe mieszkania na rynku budowane są wyłącznie w osiedlach zamkniętych, więc kupujący nowe mieszkanie nie ma wyboru (Jałowiecki 2009: 97).

Upodobanie warszawiaków do osiedli grodzonych potwierdzają badania firmy nieruchomościowej Nowy Adres, przeprowadzone w 2008 r. w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu, Krakowie i Wrocławiu, dotyczące popytu na rynku mieszkaniowym i preferencji nabywców mieszkań. Wynika z nich, że blisko 60% warszawian chce mieszkać na osiedlach strzeżonych lub przynajmniej wyposażonych w domofon, a 13% chce, żeby na osiedlu lub w domu była portiernia. Mieszkańcy pozostałych badanych miast znacznie rzadziej zgłaszają takie potrzeby, związane – jak się wydaje – z brakiem poczucia bezpieczeństwa. Przykładowo w osiedlach grodzonych chciałoby mieszkać tylko po ok. 36% wrocławian i mieszkańców Trójmiasta, a wyposażenia osiedla lub domu w portiernię chciałoby zaledwie po ok. 5% badanych wrocławian i krakowian. Bohdan Jałowiecki tłumaczy powyższe wyniki zauważając, że prawie połowa mieszkańców Warszawy to ludność napływowa, która może się bać wielkiego miasta. Przyczynę widzi także w słabszej identyfikacji warszawiaków ze swoim miejscem zamieszkania w porównaniu z mieszkańcami innych miast⁴.

Podsumowanie

Jak pokazują badania, mieszkańcy Warszawy w znacznie wyższym stopniu niż mieszkańcy innych miast Polski akceptują istnienie osiedli zamkniętych (w tym apartamentowców), a ponad 1/3 mieszka już w takich osiedlach. Proces ten zapewne będzie się pogłębiał, gdyż na rynku nieruchomości nie ma innych możliwości – ogrodzone i strzeżone osiedle stało się standardem oferowanym, ale i pożądanym. Zjawisko osiedli zamkniętych rodzi jednak wiele problemów – zwłaszcza postępującą fragmentaryzację tkanki miejskiej oraz segregację społeczno-przestrzenną. Badania dowodzą, że w osiedlach zamkniętych mieszkają warszawiacy o dochodach ponadprzeciętnych, a ich gospodarstwa domowe są znacznie lepiej wyposażone. Przyzwolenie społeczne na istnienie osiedli zamkniętych może świadczyć – zdaniem Bohdana Jałowieckiego – o przyzwoleniu na istnienie nierówności społecznych. Jeden z problemów stanowią też relacje wzajemne między mieszkańcami osiedli zamkniętych i osiedli otwartych, które – jak się wydaje – nacechowane są niechęcią i konfliktem, przy czym spory budzi ogrodzenie, dotychczas dostępnego terenu, a także lekceważące traktowanie przestrzeni osiedli otwartych przez mieszkańców osiedli otwartych, przy jednoczesnej niemożności korzystania przez tych ostatnich z przestrzeni osiedli zamkniętych. Reakcją na poczucie bycia gorszym

i biedniejszym jest wtórne grodzienie osiedli do tej pory otwartych. Proces jest wyraźnie widoczny na Saskiej Kępie, gdzie wśród nowych osiedli dominują kondominia.

Warto zauważyć na koniec, że użyte w tytule sformułowanie „w cieniu osiedla zamkniętego” jest nie tylko sformulowaniem metaforycznym, wskazującym na to, że osiedla otwarte usytuowane są w cieniu tych zamkniętych, bo są zazwyczaj starsze, jeszcze z czasów PRL-u, a co za tym idzie skromniejsze, zaniedbane i gorzej wyposażone, przez co kontrast z sąsiednimi ogrodzonymi, niekoniecznie ładnymi, ale nowymi budynkami jest uderzający. Przestrzeń osiedla otwartego jest też często traktowana jako gorsza, więc się o nią nie dba, lecz wyłącznie eksploatuje. Tytułowy „cień” może być także cieniem fizycznym, bo często się zdarza, że osiedle zamknięte – a w realiach Saskiej Kępy, gdzie w ogóle mało jest przestrzeni do zagospodarowania stanowić je może tylko jeden, czy dwa ogrodzone budynki – dominuje nad przestrzenią i sąsiadującym otoczeniem. Dominuje w sposób czysto fizyczny, bo budynki są zazwyczaj wyższe niż okoliczne, bo ogrodzone jest wysokim murem, bywa, że 3-metrowym, który rzeczywiście rzuca cień na sąsiadującą osiedlową uliczkę. Ten widok nasuwa szereg skojarzeń: z twierdzą w mieście, odrębnym „miastem” w mieście, czy też – używając obecnego od jakiegoś czasu w literaturze przedmiotu terminu – gettem dobrobytu w mieście.

Przypisy:

¹ *Polsko, otwórz się. Z profesor Marią Lewicką i jej doktorantką Katarzyną Zaborską z Wydziału Psychologii Uniwersytetu Warszawskiego rozmawia Katarzyna Surmiak-Domańska*, „Duży Format”, dodatek do „Gazety Wyborczej” z dnia 1 X 2007 Nr 37/748, s. 9.

² Tamże.

³ WAS (Warsaw Area Study - Badanie Warszawskiej Przestrzeni) to nazwa angielska dla badań sondażowych *Mieszkańcy Warszawy o sobie i swoim mieście*, przeprowadzonego przez Centrum Badania Opinii Społecznej i wpisanego w szerszy projekt badań międzynarodowych prowadzonych przez Institute for Social Research w University of Michigan, Ann Arbor, USA.

⁴ Górecka-Czuryłło M., *Wolimy zamknięte osiedla*, http://www.zw.com.pl/arttykul/2,337444_Wolimy_zamkniete_osiedla.html (dostęp 28.06.2012).

Bibliografia:

- Gądecki J. (2009), *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Pütz R., Sinz D. (2007), *Grodzenie miasta: casus Warszawy*. „Studia Regionalne i Lokalne” 4: 1-30.
- Górecka-Czuryłło M., *Wolimy zamknięte osiedla*, http://www.zw.com.pl/artykul/2,337444_Wolimy_zamkniete_osiedla.html (dostęp 28.06.2012).
- Jałowiecki B., Łukowski W. (2007), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*. Warszawa: Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR.
- Jałowiecki B. (2009: 89-131), *Miasto mieszkańców?*. [w:] B. Jałowiecki, E.A. Sekuła, M. Smętkowski, A. Tucholska, *Warszawa. Czyje jest miasto?* Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S. (2002), *Socjologiczne pojęcie przestrzeni*. [w:] B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, s. 301-405.
- Jałowiecki B., Krajewska M., Olejniczak K. (2004), *Klasa metropolitalna w przestrzeni Warszawy*. [w:] J. Grzelak, T. Zarycki (red.), *Spółeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, s. 132-146.
- Jałowiecki B. (2007), *Metropolie jako bieguny rozwoju*. [w:] G. Gorzelak (red.), *Polska regionalna i lokalna w świetle badań EUROREG-u*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, s. 143-162.
- Polsko, otwórz się. Z profesor Marią Lewicką i jej doktorantką Katarzyną Zaborską z Wydziału Psychologii Uniwersytetu Warszawskiego rozmawia Katarzyna Surmiak-Domańska*, „Duży Format”, dodatek do „Gazety Wyborczej” z dnia 1 X 2007 Nr 37/748, s. 8-11.
- Smętkowski M. (2009), *Miasto developerów?*. [w:] B. Jałowiecki, E.A. Sekuła, M. Smętkowski, A. Tucholska, *Warszawa. Czyje jest miasto?* Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, s. 8-88.

ZAŁĄCZNIK: NOWE I „STARE” OSIEDLA ZAMKNIĘTE NA SASKIEJ KĘPIE



Fot. 1. Wysoki mur, siatka metalowa i pas zieleni, otaczające nowe osiedle. Ulica Zwycięzców 40 – Zwycięzców II (fot. A. Wolk)



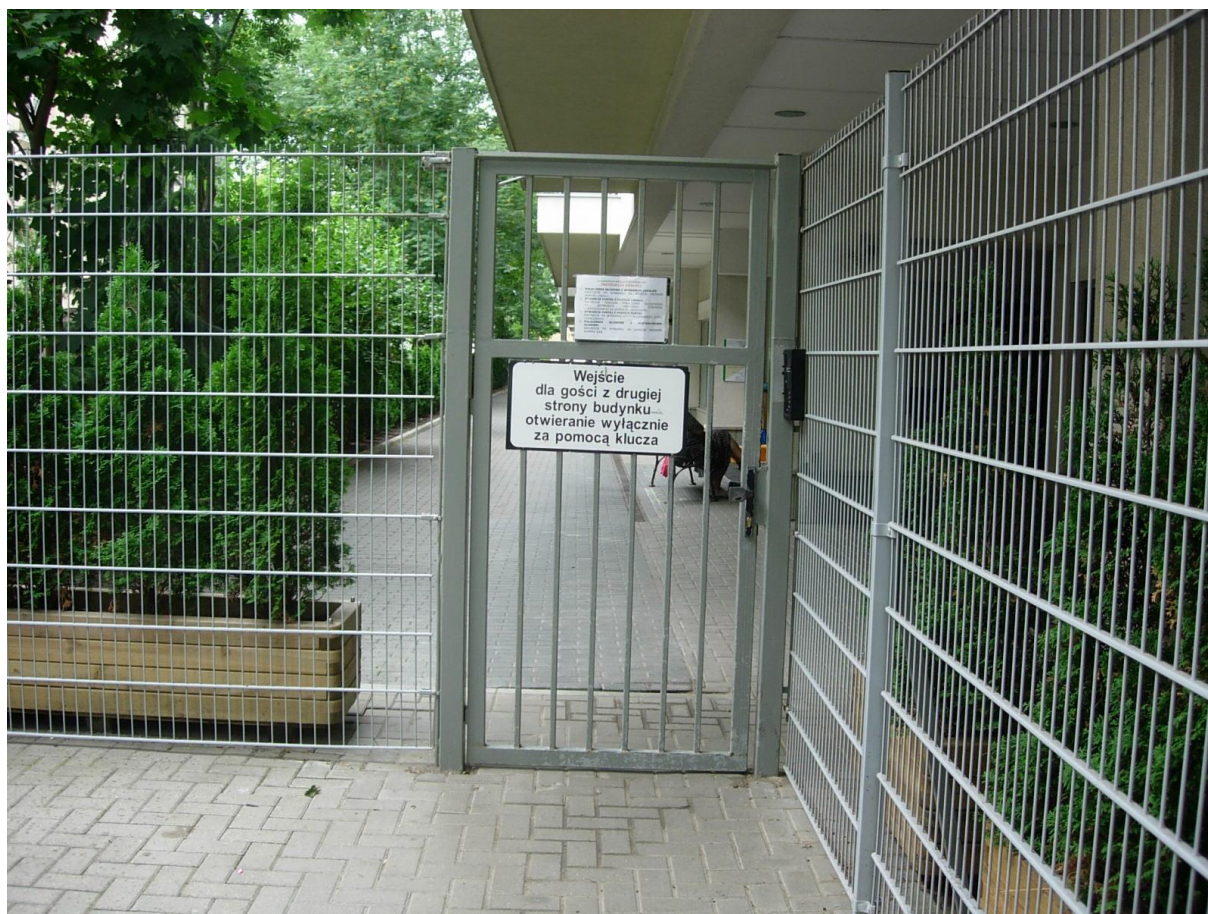
Fot. 2. Metalowy płot „starego” osiedla między domami przy ulicach Saska 48 i Brazylijska 3A – vis à vis Zwycięzców II (fot. A. Wolk)



Fot. 3. Na teren tego osiedla przy ulicy Brazylijskiej – wcześniej otwartego – nie można już wejść (fot. A. Wolk)



Fot. 4. Bliskie sąsiedztwo osiedla zamkniętego i otwartego. Ulica Zwycięzców 40 – Zwycięzców II (fot. A. Wołk)



Fot. 5. Metalowa siatka wokół nowego osiedla przy ulicy Zwycięzców 42 – Zwycięzców I, od strony ulicy Międzynarodowej (fot. A. Wołk)



Fot. 6. Wlepka na metalowym parkanie osiedla zamkniętego (apartamentowca) przy ulicy Katowickiej 4. Dowcipna reakcja na zamknięcie przestrzeni? (fot. A. Wolk)



Fot. 7. Nowe osiedle grodzone (apartamentowiec) przy ulicy Katowickiej 4 (fot. A. Wolk)



Fot. 8. „Stare” osiedle, na które już nie można wejść - ulica Meksykańska (fot. A. Wolk)



Fot. 9. Przestrzeń zamknięta „starego” osiedla przy ulicy Meksykańskiej (fot. A. Wolk)



Fot. 10. Tą drogą (otwartego do niedawna osiedla przy ulicy Brazylijskiej) nie można już spacerować (fot. A. Wolk)



Fot. 11. Podwójny system zabezpieczeń nowego osiedla przy ulicy Bajońskiej 11 (fot. A. Wolk)