

Paweł Brodowski

Kształtowanie przestrzeni wewnątrz osiedli zamkniętych : przykład Torunia

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 8/4, 25-32

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI WEWNĄTRZ OSIEDLI ZAMKNIĘTYCH – PRZYKŁAD TORUNIA

Paweł Brodowski

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Streszczenie. W artykule przedstawiono różnice w sposobie kształtowania przestrzeni wewnątrz nowo powstałych zamkniętych osiedli mieszkaniowych w Toruniu. Sformułowano również wstępne postulaty dotyczące kształtowania przestrzeni wewnątrzosiedlowej. Nowo powstające osiedla grodzone, mimo iż łączy je fakt wydzielenia z ogólnodostępnej przestrzeni miasta, różnią się między sobą sposobem zagospodarowania przestrzeni. W zależności od przyjętych rozwiązań planistycznych przestrzeń wewnątrz osiedla zamkniętego może sprzyjać powstawaniu tzw. społeczności sąsiedzkich budowanych w oparciu o poczucie wspólnoty i troski o wspólną przestrzeń, bądź, w przypadku podjęcia niewłaściwych decyzji, prowadzić do powstawania konfliktów o przestrzeń.

Słowa kluczowe: zamknięte osiedla mieszkaniowe, przestrzeń wewnątrz osiedli zamkniętych

WSTĘP

Prywatna przestrzeń rezydencjalna pojawiła się po raz pierwszy w latach 20. XX wieku w największych miastach Stanów Zjednoczonych, przyjmując postać wydzielonej ulicy osiedlowej zamkniętej szlabanem (ang. gated communities). Nie jest zatem zjawiskiem nowym w przestrzeni miejskiej [Jaroszevska-Brudnicka 2007]. Z kolei w przestrzeni polskich miast prywatne zamknięte przestrzenie rezydencjalne pojawiły się stosunkowo niedawno, bo dopiero pod koniec XX wieku. Taki dystans czasowy należy wiązać z sytuacją polityczno-gospodarczą, która dominowała w Polsce w drugiej połowie XX wieku. Ustrój socjalistyczny, zakładający zrównanie praw oraz przywilejów wszystkich warstw społecznych, również w zakresie korzystania z przestrzeni, stał w oczywistej opozycji wobec idei zawłaszczania przestrzeni miejskiej przez wąską grupę mieszkańców zamkniętego osiedla. Ówczesne uwarunkowania prawne uniemożliwiały ponadto zakup gruntów budowlanych oraz inwestycje w zakresie budownictwa wielorodzinnego podmiotom niezależnym od państwa. W efekcie osiedla mieszkaniowe powstające za czasów

Adres do korespondencji – Corresponding author: Paweł Brodowski, Zakład Gospodarki Przestrzennej i Planowania Strategicznego, Instytut Geografii, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, ul. Gagarina 9, 87-100 Toruń, e-mail: pawbrodo@umk.pl

PRL-u kształtowane były w oparciu o odgórnie narzucane wytyczne normatywne, które nie przewidywały powstawania prywatnych osiedli zamkniętych.

Zmiany gospodarcze zaistniałe w Polsce w latach 90. XX wieku zaowocowały m.in. znacznym zwiększeniem deficytu mieszkań, w związku z czym zaczęto je stopniowo zaliczać do grupy tzw. dóbr luksusowych [Chmielewski 2001]. Posiadane mieszkanie stało się zatem wyznacznikiem statusu społecznego [Marszał 1999, Ilnicki 2003, Gierańczyk 2006]. Przedsiębiorstwa zajmujące się działalnością deweloperską, starając się jak najbardziej uatrakcyjnić ofertę, rozpoczęły budowę ekskluzywnych osiedli zamkniętych, które w domyśle miały zapewnić ich przyszłym mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa oraz komfort korzystania z przestrzeni osiedlowej niedostępnej dla pozostałych mieszkańców miasta. Największą liczbę zamkniętych osiedli zlokalizowano do tej pory w Warszawie, jednak stopniowo zaczęły powstawać osiedla tego typu również w pozostałych dużych polskich miastach.

W roku 2006 w Toruniu znajdowało się kilkanaście obiektów zamkniętych, jednakże tylko trzy spełniały kryterium całkowitego zamknięcia [Jaroszewska-Brudnicka 2007]. W ciągu kolejnych dwóch lat w mieście przybyło kilka osiedli zamkniętych, w tym dwa duże kompleksy mieszkaniowe: osiedle „Przy lesie” zlokalizowane w sąsiedztwie ulicy Polnej i Szosy Chełmińskiej oraz kompleks bloków pomiędzy ulicami Jana III Sobieskiego i Ludwika Waryńskiego, które są przedmiotem tego opracowania.

Głównym argumentem przemawiającym za uczynieniem ze wspomnianych osiedli przedmiotu analizy było dostrzeżenie wyraźnych różnic w zakresie ich wewnętrznej organizacji oraz w sposobie kształtowania przestrzeni. O ile negatywne zjawiska zaobserwowane w obrębie osiedla zlokalizowanego pomiędzy ulicami Jana III Sobieskiego i Ludwika Waryńskiego stanowiły impuls do powstania opracowania, o tyle osiedle „Przy lesie” zostało dobrane na zasadzie przeciwwagi, z jednoczesnym zachowaniem kryteriów wielkości oraz zbliżonego okresu powstania.

Celem opracowania była zatem wstępna identyfikacja pozytywnych oraz negatywnych zjawisk przestrzennych obserwowanych w obrębie osiedli zamkniętych oraz w ich najbliższym sąsiedztwie, a także próba sformułowania wstępnych postulatów na przyszłość, umożliwiających kształtowanie przestrzeni tego typu osiedli w zgodzie z ideą ładu przestrzennego.

W związku z tym, że docelową grupą „odbiorców” osiedli mieszkaniowych są ich mieszkańcy oraz grupa osób zamieszkujących ich najbliższe sąsiedztwo, za podstawowe sposoby pozyskiwania danych uznano obserwację w terenie oraz metodę wywiadu swobodnego. Autor opracowania zdawał sobie jednocześnie sprawę z możliwości postawienia zarzutu nieobiektywności zebranego w ten sposób materiału badawczego. Stoi jednakże na stanowisku, że to docelowi odbiorcy powinni stanowić grupę, której opinia oraz spostrzeżenia stanowić będą punkt wyjścia do dalszej dyskusji oraz analizy.

W opracowaniu wykorzystano ponadto dokumenty znajdujące się w zasobach Urzędu Miasta Torunia i odnoszące się bezpośrednio do analizowanych obszarów (projekty zagospodarowania terenu, dokumentację budowlaną oraz istniejące plany zagospodarowania przestrzennego).

Opracowanie jest zatem swoistym przyczynkiem do pogłębionej, wielowymiarowej analizy opisanych osiedli, a zaobserwowane i przytoczone zjawiska posłużą w przyszłości do kolejnych, bardziej szczegółowych opracowań.

METODYKA BADAŃ

Materiał badawczy zebrano drogą wywiadu swobodnego, przeprowadzonego wśród mieszkańców opisywanych osiedli. W związku ze specyfiką przedmiotu analizy oraz różnicami w postrzeganiu osiedli, wynikającymi ze specyfiki procesu percepcji polegającego na indywidualnej interpretacji wrażeń zmysłowych przez obserwatora, autor zdecydował się na rezygnację ze sformalizowanego schematu oceny na rzecz identyfikacji pozytywnych oraz negatywnych zjawisk zaistniałych w przestrzeni osiedla. Umożliwiło to uniezależnienie się od predyspozycji estetycznych rozmówców, z jednoczesnym zachowaniem możliwości oceny walorów użytkowych przestrzeni. Rozmówcy w trakcie wywiadu wskazywali zatem zjawiska wpływające w sposób pozytywny oraz negatywny na przestrzeń osiedla.

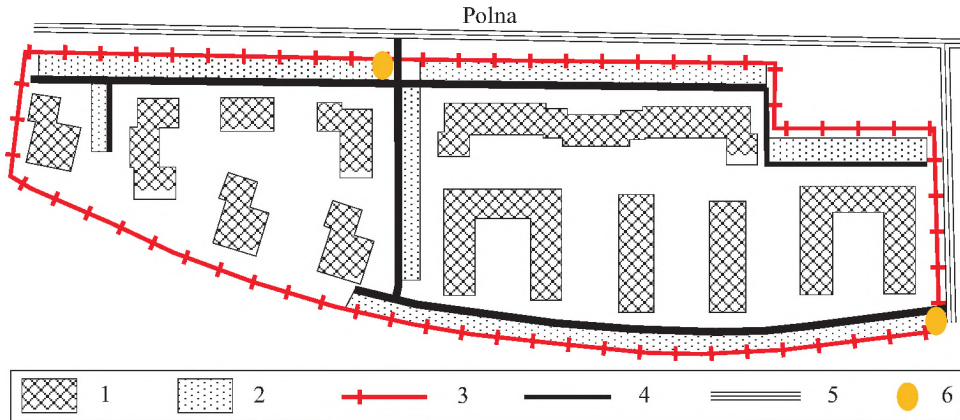
LOKALIZACJA OSIEDLI STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT ANALIZY

Osiedla „Przy lesie” oraz u zbiegu ulic Jana III Sobieskiego i Ludwika Waryńskiego zlokalizowano w różnych częściach miasta. Pierwsze znajduje się w pobliżu skrzyżowania ulic Polnej oraz Szosy Chełmińskiej, w granicach osiedla Chełmińskie (północna część miasta), stosunkowo daleko od ścisłego centrum Torunia. Drugie natomiast zlokalizowano w granicach osiedla Jakubskie-Mokre, w bliskim sąsiedztwie toruńskiego Starego Miasta. Osiedla powstały na obszarach dotąd niezainwestowanych (osiedle u zbiegu ulic Jana III Sobieskiego i Ludwika Waryńskiego) bądź na terenach byłych zakładów produkcyjnych (osiedle „Przy lesie”).

Osiedle „Przy lesie”

W skład osiedla „Przy lesie” wchodzi 11 budynków wielorodzinnych 3-piętrowych (465 mieszkań) wybudowanych w latach 2004–2006 przez firmę Marbud. Kompleks mieszkaniowy stanowi zamkniętą spójną całość, graniczącą od południa z osiedlem domków jednorodzinnych (tzw. działki św. Józefa), natomiast od strony północnej ograniczony jest biegnącą skrajem lasu ulicą Polną. Pomimo peryferyjnego położenia w stosunku do centrum miasta, zakres usług zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla zaspokaja w pełni podstawowe potrzeby mieszkańców. Na uwagę zasługuje fakt, iż na terenie bezpośrednio sąsiadującym z osiedlem inwestor wybudował obiekt handlowy (dyskont) duńskiej sieci Netto.

Teren osiedla otoczony jest ogrodzeniem w obrębie którego zlokalizowane są dwie bramy wjazdowe (szlabany otwierane pilotem). Budynki mieszkalne rozmieszczone są w sposób czytelny i harmonijny. Zabudowa nie sprawia wrażenia przegęszczonej. Sieć dróg wewnętrznych jest czytelna i funkcjonalna, uzupełniona traktami pieszymi zlokalizowanymi w wewnętrznej części osiedla, gdzie usytuowano również większość terenów zieleni urządzonej oraz dwa place zabaw dla dzieci. Bloki mieszkalne wyposażone są w miejsca garażowe, natomiast miejsca parkingowe zlokalizowano wzdłuż dróg wewnętrznych. Zarówno sposób rozplanowania osiedla, jak i fakt, iż stanowi ono spójną całość, sprzyjają nawiązywaniu kontaktów międzyludzkich, co w efekcie ułatwia identyfikację mieszkańców zarówno z osiedlem, jak i z zamieszkującą je społecznością (rys. 1, rys. 2).



Rys. 1. Schemat osiedla „Przy lesie”. Objaśnienia: 1 – budynki wielorodzinne; 2 – parkingi; 3 – ogrodzenie; 4 – drogi wewnętrzne; 5 – drogi dojazdowe; 6 – bramy wjazdowe (szlabany)

Fig. 1. Plan of the „Przy lesie” housing estate. Explanations: 1 – blocks of flats; 2 – car parks; 3 – fence; 4 – internal roads; 5 – access roads; 5 – gate ways



Rys. 2. Zabudowa mieszkaniowa wewnątrz osiedla „Przy lesie” (fot. autor)

Fig. 2. Buildings inside „Przy lesie” housing estate

Osiedle ma charakter monofunkcyjny – rezydencjalny, w jego granicach zlokalizowano zaledwie jeden punkt handlowy (kwaciarnię) oraz prywatny gabinet stomatologiczny. Brak obiektów handlowo-usługowych w obrębie osiedla nie stanowi utrudnienia dla mieszkańców w związku z bezpośrednim sąsiedztwem tego typu obiektów zlokalizowanych wzdłuż Szosa Chełmińskiej. Pomimo znacznego oddalenia od centrum miasta, dostępność komunikacyjną osiedla należy uznać za dobrą. Biegąca w pobliżu Szosa Chełmińska, jedna z głównych ulic miasta, umożliwia stosunkowo szybkie dotarcie do centrum Torunia. W sąsiedztwie osiedla przebiega ponadto kilka linii autobusowych MZK.

Zarówno lokalizację osiedla (w pobliżu lasu, w sąsiedztwie osiedla domków jednorodzinnych, nieopodal jednej z głównych ulic miasta), jak i jego rozplanowanie, należy uznać za wzorcowe, dowodem czego jest wyróżnienie przyznane inwestorowi przez władze Torunia w roku 2007.

Osiedle zlokalizowane u zbiegu ulic Sobieskiego oraz Waryńskiego

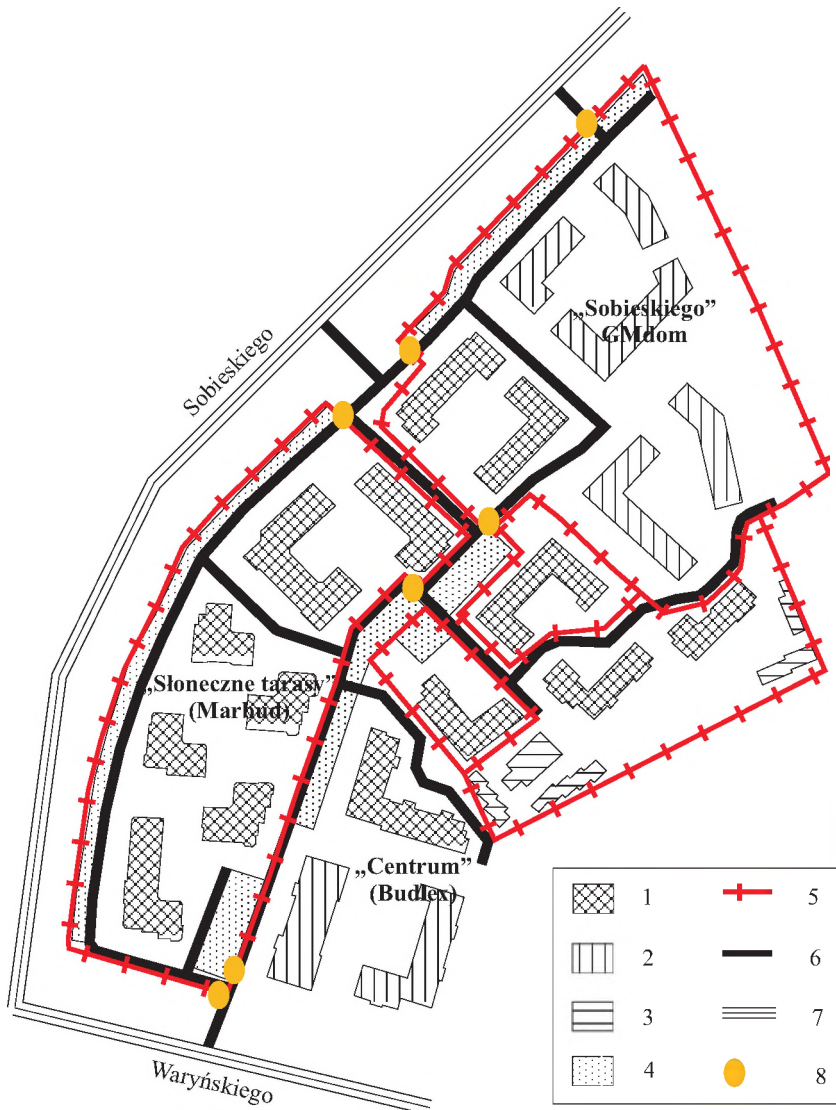
W skład osiedla wchodzi obecnie 20 budynków 4-piętrowych, z czego 15 jest zamieszkałych, natomiast 5 pozostaje w trakcie realizacji. Planowana jest ponadto budowa kolejnego bloku, która do tej pory się nie rozpoczęła. Cechą charakterystyczną osiedla jest to, że w inwestycje w jego obrębie zaangażowało się trzech różnych deweloperów (Budlex, GMdom, Marbud) oraz fakt, iż część budynków powstała jeszcze w latach 90. XX wieku (2 bloki wraz z kompleksem garaży zlokalizowane we wschodniej części osiedla).

Granice osiedla wytyczają ulice Jana III Sobieskiego i Ludwika Waryńskiego oraz granicząca z nim od strony wschodniej jednostka wojskowa (rys. 3). Osiedle, mimo iż składa się z kilku części, stanowi wyraźnie wyodrębnioną jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, dlatego w trakcie analizy rozpatrywane jest jako całość (tak też funkcjonuje w świadomości mieszkańców Torunia).

W obrębie osiedla panuje chaos architektoniczny wynikający z realizowania inwestycji według różnych harmonogramów oraz w oparciu o kilka projektów zagospodarowania terenu (tylko fragmenty osiedla posiadają obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego). Ogromnym problemem jest fragmentacja przestrzeni. Doprowadziło to do sytuacji, w której w obrębie osiedla niedostępnego z zewnątrz ukształtowały się oddzielne, grodzone subjednostki mieszkaniowe niedostępne dla mieszkańców sąsiednich bloków. Przykładem uciążliwości związanej z tym zjawiskiem (opisywanej w kilku publikacjach w prasie lokalnej) był czasowy brak dostępu do sklepu osiedlowego zlokalizowanego w obrębie jednej z subjednostek, związany z zamykaniem na klucz przejść (furtok) w ogrodzeniach. W takiej sytuacji mieszkańców pozostałych bloków zmuszono do korzystania z usług znacznie dalej zlokalizowanych punktów handlowych lub forsowania ogrodzenia otaczającego subjednostkę, w obrębie której zlokalizowano sklep. Opisana sytuacja w sposób dobitny obrazuje utrudnienia w codziennym życiu mieszkańców wynikające z fragmentacji przestrzeni w obrębie osiedla. Zabudowę wewnątrz tego osiedla przedstawiono na rysunku 4.

Kolejnym zaobserwowanym zjawiskiem negatywnym jest kwestia dostępności dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych. Drogi wewnętrzne sprawiają wrażenie „korytarzy eksterytorialnych”, otoczonych z dwóch stron płotem oraz odciętych od dróg dojazdowych szlabanami (których do tej pory zanotowano siedem, w tym dwa wewnątrz osiedla). Fakt, iż poszczególnymi szlabanami dysponują różne wspólnoty mieszkaniowe, prowadzi do paradoksalnej sytuacji, w której mieszkańcy osiedla nie mają możliwości korzystania ze wszystkich dróg wewnętrznych. Utrudniony jest również dostęp do terenów rekreacyjnych, głównie skwerów oraz placów zabaw dla dzieci. Powszechną praktyką jest lokalizowanie tego typu obiektów w obrębie terenów grodzonych, co oprócz ograniczenia dostępu innym mieszkańcom (niekiedy zamieszkujących bloki wybudowane przez tego samego dewelopera), prowadzi do sytuacji, w których przestrzenie rekreacyjne pełniące identyczną funkcję (np. place zabaw) przedzielone są płotem. Wspomniana praktyka świadczy również o nieracjonalnym i nieefektywnym wykorzystaniu przestrzeni.

Innym niepożądanym zjawiskiem zaobserwowanym w przestrzeni opisywanego osiedla jest nadmierne zagęszczenie zabudowy. Realizacja opisywanej inwestycji przypadła na okres, w którym ceny rynkowe mieszkań były najwyższe w historii kraju. Deweloperzy,



Rys. 3. Schemat osiedla zlokalizowanego u zbiegu ulic Sobieskiego oraz Waryńskiego. Objaśnienia: 1 – budynki wielorodzinne zamieszkałe; 2 – budynki wielorodzinne nieukończone oraz planowane; 3 – garaże; 4 – parkingi; 5 – ogrodzenia; 6 – drogi wewnętrzne i osiedlowe; 7 – drogi dojazdowe; 8 – bramy wjazdowe (szlabany)

Fig. 3. Plan of the housing estate between Sobieski and Waryński streets. Explanations: 1 – blocks of flats (inhabited); 2 – blocks of flats (unfinished and planned); 3 – garages; 4 – car parks; 5 – fence; 6 – internal roads; 7 – access roads; 8 – gate ways



Rys. 4. Zabudowa mieszkaniowa wewnątrz osiedla zlokalizowanego u zbiegu ulic Sobieskiego i Waryńskiego

Fig. 4. Buildings inside the housing estate between Sobieski and Waryński streets

kierując się dążeniem do maksymalizacji zysku, starali się jak najefektywniej wykorzystać dostępne zasoby gruntów budowlanych.

W efekcie błędnych oraz nieskoordynowanych decyzji projektantów pozytywne walory osiedla wynikające z jego atrakcyjnej lokalizacji (bliskość starówki, usytuowanie w pobliżu centrum handlowego Copernicus, nieopodal parku) zostały zniwelowane poprzez uciążliwości wynikające z nadmiernego zagęszczenia zabudowy oraz fragmentacji przestrzeni.

WNIOSKI

Zamknięte osiedla mieszkaniowe, mimo iż w Polsce są zjawiskiem stosunkowo nowym, zdążyły już odcisnąć swoje piętno na przestrzeni polskich miast oraz na stałe zadołować się w świadomości ich mieszkańców. Jak wynika z przedstawionych przykładów, osiedla tego typu należy rozpatrywać indywidualnie, analizując w miarę możliwości przestrzeń każdego z osobna. Niewskazane jest zatem pochopne generalizowanie oraz automatyczne przenoszenie wyników obserwacji z jednego osiedla zamkniętego na wszystkie pozostałe.

Osiedla zamknięte powinny stanowić wewnątrznie spójną całość. Niedopuszczalne jest zatem kształtowanie ich przestrzeni w oparciu o kilka odrębnych projektów zagospodarowania terenu. W efekcie w obrębie niedostępnego z zewnątrz osiedla mieszkaniowego mogą powstawać subjednostki mieszkaniowe, często znacznie różniące się wyrazem oraz formą architektoniczną. Fragmentacja przestrzeni wewnątrz osiedli zamkniętych może prowadzić również do powstawania konfliktów o przestrzeń (miejsca parkingowe, dostęp do obiektów handlowych oraz usługowych). Właściwym rozwiązaniem wydaje się zatem wprowadzenie obowiązku uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego terenu przeznaczonego pod inwestycję, niezależnie od liczby zaangażowanych deweloperów, a także obowiązku współpracy inwestorów podczas kształtowania projektów zagospodarowania terenu. Spełnienie tych postulatów ukróciłoby samowolę inwestorów, którzy starając się jak najbardziej uatrakcyjnić swoją ofertę,

doprowadzają niekiedy do sytuacji odwrotnej – powstawania osiedli mieszkaniowych o zaburzonej strukturze przestrzennej i niespójnym wyrazie architektonicznym.

Na zakończenie należy wspomnieć o kwestii najważniejszej dotyczącej konsumenta (nabywcy mieszkania) – przyszłego mieszkańca osiedla. Deweloperzy, kierując się imperatywem maksymalizacji zysku, starają się w sposób najefektywniejszy wykorzystać dostępną przestrzeń (co z reguły należy utożsamiać z przeznaczeniem jak największej przestrzeni pod zabudowę), zapominając o jej przyszłych użytkownikach. W efekcie mogą powstawać zespoły zabudowy o stosunkowo wysokim standardzie i fantazyjnych formach architektonicznych, które jako mniejsze jednostki potrafią niekiedy wzbudzać zachwyty. Jednakże, postrzegane z szerszej perspektywy osiedla, tworzą rozplanowany w sposób chaotyczny i nieczytelny konglomerat bloków, których otoczenie jest niefunkcjonalne i niejednokrotnie utrudnia codzienne życie mieszkańcom, a w skrajnych przypadkach może stać się zarzewiem konfliktów o przestrzeń.

PIŚMIENNICTWO

- Chmielewski J.M., 2001. Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast. Oficyna Wydawnicza PW Warszawa.
- Gierańczyk W., 2006. Dzielnice rezydencjalne w przestrzeni Torunia, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Biuletyn KPZK PAN 227, 68–89.
- Ilnicki D., 2003. Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych, [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Wyd. UŁ Łódź, 7–22.
- Jaroszevska-Brudnicka R., 2007. Osiedla zamknięte – nowe zjawisko w przestrzeni Torunia, [w:] *Diving in the city*, Czas. Tech., A Archit., t. 3-A, 101–106.
- Marszał T., 1999. Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90-tych – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK PAN, 190, 7–28.

SHAPING THE SPACE INSIDE NEW BUILT GATED COMMUNITIES – EXAMPLES FROM TORUŃ

Abstract. The paper deals with differences in space management within new built gated communities in Toruń. There were also signalized preliminary suggestions about appropriate way of planning of new gated communities.

All gated communities are attached from public space. Depending on way of space planning and management there can arise neighbourhood communities (proper way of planning) or social conflicts (wrong way of planning).

Key words: gated communities, internal space of gated communities

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.08.2009