

Territorial Relations in Polish Housing Estates from the 1970s and 1980s

Aleksandra Lis

Relacje terytorialne na osiedlach polskich z lat 70. i 80. ubiegłego wieku

Keywords: territoriality, housing estates, territorial hierarchy, green areas

Introduction

Definitions

The term “territoriality” was defined by Bell et al. [2004, p. 346] as a *set of behaviours and cognitions a person exhibits, based on perceived ownership of physical space*. According to the definition by Sommer [1969, p. 33 in: Bańka 2002] the term *territory* refers to a geographical area that is protected from violation by personalisation (personal characteristics) and physical designation. Such a definition corresponds to the notion of territory that was popularised by Ardrey [1966] and was most often understood as a space that enables defence. Other approaches focus on space control and defence, defining territory as a place that belongs to one or more human beings and remains under their control [Bell et al. 2004, p. 346]. The notion of territory is related to the phenomenon of territoriality which refers to the human tendency to define and defend certain areas.

Territorial hierarchy

One of the main elements of spatial territorial organisation is the hierarchisation of space [Cooper, Sarkissian 1986, Lay 1996, Lay 1998, Newman 1972, Chmielewski 2001]. Researchers use various clas-

sifications of territory types arranged hierarchically. The classic classification by Altman [1975] distinguishes three types of territories: (1) *primary territory* – one that remains under the strongest control of a human being (e.g. one’s own home); (2) *secondary territory* – one that is public to a certain extent but temporarily occupied as a result of habit or routine use (e.g. a classroom at school); (3) *public territory* such as the beach.

Referring this classification to multi-family residential housing, one’s apartment will be considered as primary territory, while the areas surrounding the building may be considered both as *secondary territory* and *public territory* [Harris, Brown 1996].

When common areas are recognized as a territory owned by a group of residents, the sense of space and ownership among the inhabitants increases [Cooper, Sarkissian 1986]. At the same time, lack of spatial hierarchy leads to the absence of positive social relationships and the sense of territoriality as well as to tendencies to change this adverse situation. For example, Cooper and Sarkissian [1986] found that, if private and public areas are not separated well enough, residents attempt to modify their environment. Clear spatial hierarchy – from private to public space – results in the reduction of conflicts between residents and in a noticeable increase in their contribution to land maintenance [Lay, Reis 1994].

Słowa kluczowe: terytorializm, osiedla mieszkaniowe, hierarchia terytorialna, tereny zieleni

Wprowadzenie

Pojęcia

Termin „terytorialność” Bell i in. [2004, s. 364] określają jako *zbiór zachowań i procesów poznawczych jednostki, opartych na spostrzeganej własności przestrzeni fizycznej*. Według definicji Sommera [1969, s. 33 za: Bańska 2002, s. 161] termin *terytorium* odnosi się do obszaru geograficznego, który przez personalizowanie (osobowościowe nacechowanie) i fizyczne oznakowanie zabezpieczony jest przed naruszeniem. Taka definicja odpowiada pojęciu terytorium, które zostało spopularyzowane przez Ardreya [1966] i najczęściej rozumiane było jako przestrzeń umożliwiająca obronę. Inne podejścia kładą nacisk na kontrolę i obronę przestrzeni, określając terytorium jako miejsce należące do jednej lub do większej liczby jednostek i przez nią bądź przez nie kontrolowane [Bell i in. 2004, s. 346]. Z pojęciem terytorium związane jest zjawisko terytorializmu, oznaczające skłonność ludzi do definiowania pewnych obszarów i ich obrony.

Hierarchia terytorialna

Jednym z podstawowych elementów jej organizacji terytorialnej przestrzeni jest jej hierarchizacja

[Cooper, Sarkissian 1986, Lay 1996, Lay 1998, Newman 1972, Chmielewski 2001]. Badacze różnie przyporządkowują rodzaje terytoriów w układzie hierarchicznym. Klasyfikacja Altmana (1975) wyróżnia trzy ich typy: (1) pierwotne (*primary territory*) – kontrolowane przez jednostkę najsilniej (np. własny dom); (2) wtórne (*secondary territory*) – w pewnym stopniu publiczne, ale okupowane czasowo na zasadzie przyzwyczajenia lub zasiedzenia (np. klasa szkolna); (3) publiczne (*public territory*), np. plaża.

Odnosząc ten podział do zabudowy wielorodzinnej, za terytorium pierwotne uznamy mieszkanie, zaś otoczenie budynku mogą stanowić zarówno terytorium wtórne (*secondary territory*), jak i publiczne (*public territory*) [Harris, Brown 1996].

Kiedy przestrzeń wspólna jest rozpoznawana jako terytorium grupy mieszkańców, poczucie przestrzeni i jej własności wśród mieszkańców wzrasta [Cooper, Sarkissian 1986]. Równocześnie brak hierarchii przestrzeni powoduje brak pozytywnych relacji społecznych i poczucia terytorialności oraz tendencje do próby zmiany niekorzystnej sytuacji. Przykładowo Cooper i Sarkissian [1986] stwierdzili, że jeśli oddzielenie przestrzeni prywatnych i publicznych jest za małe, występują wśród mieszkańców próby modyfikacji środowiska. Wyraźna hierarchia przestrzeni – od prywatnych do publicznych – sprawia, że konflikty między mieszkańcami są zredukowane i wkład

mieszkańców w utrzymanie terenu wyraźnie wzrasta [Lay, Reis 1994].

Szerokie badania nad wpływem hierarchizacji przestrzeni na zachowania użytkowników terenów otwartych na osiedlach domów wielorodzinnych prowadziła Lay [1998]. Autorka ta proponuje własną klasyfikację przestrzeni na semipubliczne, semiprywatne i prywatne terytoria w odniesieniu do terenów otwartych na osiedlach wielorodzinnych. Klasyfikacja ta opracowana została zgodnie z percepcją użytkowników tego, które przestrzenie: (1) należą do mieszkańców żyjących na osiedlu (np. ulice, główne przestrzenie otwarte) – są to przestrzenie semipubliczne; (2) należą do mieszkańców żyjących w jednym kondominium (np. przestrzenie otaczające budynki i wspólne przestrzenie, jak ścieżki, miejsca biesiadne) – są to przestrzenie semiprywatne; (3) „należą” do jednostek – są to przestrzenie prywatne.

Na konieczność czytelnych podziałów terytorialnych zwraca uwagę szereg badaczy, także polskich, przy czym nazewnictwo i podział na strefy różniące się pod względem hierarchii terytorialnej bywają różne. Przykładowo Adamczewska-Wejchert [1985, s. 23] wyróżnia strefy: intymną, czyli tradycyjnego mieszkania; półintymną, przez co należy rozumieć balkon, loggie, taras, ogródek przydomowy; półspołeczną, czyli przeznaczoną do wspólnego użytkowania najbliższej grupy mieszkańców. Chmielewski [2001] zaś wyróżnia trzy podstawowe

Extensive studies on the influence of spatial hierarchisation on the behaviour of users of open areas in multi-family residential estates were conducted by Lay [1998]. This author proposed her own classification of space, based on the division into semi-public, semi-private and private territories with respect to common areas in multi-family housing estates. This classification was developed according to the users' perception of the areas which: (1) are owned by inhabitants of the housing estate (e.g. streets, main open areas) – these are semi-public areas; (2) belong to inhabitants of a single condominium (e.g. areas surrounding the buildings and common areas, such as walkways or feast areas) – these are semi-private areas; (3) are "owned" by individuals – these are private areas.

Numerous international and Polish scientists point out the necessity to introduce clear territorial divisions, although the terminology and division into different zones with respect to territorial hierarchy are varied. For example, Adamczewska-Wejchert [1985, p. 23] distinguished the following zones: intimate, i.e. the conventional flat, semi-intimate, understood as balconies, loggias, terraces, gardens; semi-social, i.e. the zone designed to be shared by the nearest group of residents.

On the other hand, Chmielewski [2001] distinguished three basic types of space: private spaces being the domain of the family; social or group spaces that are the domain of social groups and public spaces – the

domain of the city. Additionally, he assumed the potential occurrence of borderline types – semi-private space (private space characterised by limited intimacy or freedom of use) and semi-public space (public space of a limited general accessibility).

Importance of territoriality

Territoriality has an essential influence on the proper functioning of housing estates. An example of research that demonstrated the high importance of territoriality for the choices, reactions and behaviour of users is the study conducted on children in a multi-family housing estate [Min, Lee 2006]. The resulting analysis demonstrated a strong need for a sense of territoriality among children, manifested in the fact that a group of them shares a specific territory where they can play without external control or intruders. If the space has all other necessary and preferred attributes, the children still give up using it if they do not have a sense of territorial occupation [Min, Lee 2006, p. 69]. The environment becomes important because it is a place where children can be free from external control and are not disturbed.

Another important aspect of territoriality is the bond with the place of residence. The strength of the affiliation of inhabitants and of their identification both with their homes and the block of flats is an important element of satisfaction with the place of residence [Harris, Brown 1996]. From the point of view

of the residents, a positive bond with the home and block improves their well-being as well as contacts with neighbours. By means of defining and controlling a territory, territoriality also contributes to the regulation of social functioning among other people, determined by such factors as: improved safety, identification, social status, social stability, the sense of affiliation with a certain society and place [Harris, Brown 1996, Brown, Werner 1985, Edney 1976].

Open areas play a special role in creating proper territorial relationships in estates consisting of high-rise buildings [Shu-Chun 2006].

Territorial characteristics of Polish housing estates from the 1970s and 1980s

Territorial relations are one of the particularly strongly criticised elements of housing estates from that period. The criticism refers mainly to the disappearance of identity that results from the anonymity of schematically copied development, the scale of the buildings and interiors between them and to the structure of these interiors, which is often ambiguous, without clearly separated units.

As was mentioned before, territorial hierarchy and its clarity is an essential prerequisite for the functioning of housing units, which was often neglected in the discussed period. However, this does not mean

we typy przestrzeni: przestrzenie prywatne stanowiące domenę rodziny; przestrzenie społeczne lub grupowe będące domeną grup społecznych oraz przestrzenie publiczne stanowiące domenę miasta. Dodatkowo zakłada, że mogą pojawiać się też przestrzenie o cechach pośrednich – półprywatna (przeźródź prywatna o ograniczonej intymności czy swobodzie użytkowania) i półpubliczna (przeźródź publiczna o ograniczonej dostępności dla ogółu).

Znaczenie terytorializmu

Terytorializm ma bardzo istotny wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedli mieszkaniowych. Przykładem badań, które wykazały duże znaczenie terytorialności dla wyborów, reakcji i zachowań użytkowników, są badania prowadzone wśród dzieci na osiedlu domów wielorodzinnych [Min, Lee 2006]. Analizy wyników tych badań wykazały silną potrzebę poczucia terytorialności wśród dzieci przejawiającego się tym, że grupa dzieci użytkuje wspólnie terytorium, na którym może się bawić bez kontroli z zewnątrz i intruzów. Mając w obrębie przestrzeni wszystkie inne potrzebne i preferowane atrybuty, dzieci rezygnują z jej użytkowania z powodu braku poczucia terytorialnej okupacji [Min, Lee 2006, s. 69]. Otoczenie staje się ważne, ponieważ jest miejscem, gdzie dzieci mogą być wolne od kontroli zewnętrznej i nie przeszkadza się im.

Ważnym aspektem terytorializmu jest także przywiązanie do

miejsca zamieszkania. Siła związku mieszkańców, ich identyfikacji zarówno z domem, jak i z blokiem, jest ważnym elementem satysfakcji z miejsca zamieszkania [Harris Brown 1996]. Z punktu widzenia mieszkańców pozytywne przywiązanie do domu i bloku powoduje lepsze samopoczucie, a także dobre kontakty z sąsiadami. Terytorializm przyczynia się także, poprzez definicję i kontrolę terytorium, do regulacji społecznego funkcjonowania pomiędzy ludźmi, które wyznaczają m.in. takie czynniki jak: podnoszenie bezpieczeństwa, identyfikacja, status społeczny, społeczna stabilizacja, poczucie przynależności do społeczeństwa i miejsca [Harris, Brown 1996, Brown, Werner 1985, Edney 1976].

W budowaniu prawidłowych relacji terytorialnych na osiedlach wysokich domów szczególną rolę pełnią przestrzenie otwarte [Shu-Chun 2006].

Cechy terytorialne osiedli polskich z lat 70. i 80. ubiegłego wieku

Krytyka osiedli z tego okresu w dużej mierze dotyczy właśnie relacji terytorialnych i odnosi się przede wszystkim do zaniku tożsamości związanej z anonimowością schematycznie powielanej zabudowy, skalą budynków i wewnątrz międzyblokowych, strukturą tych wnętrz, często

niejednoznaczną, bez wyraźnie wydzielonych jednostek.

Jak wspomniano, hierarchia terytorialna i jej czytelność są bardzo istotnym warunkiem funkcjonowania jednostek mieszkaniowych, pomijanym często w tym okresie. Nie znaczy to jednak, że przestrzenie osiedli polskich były wówczas komórkami pozbawionymi jakichkolwiek cech terytorialnych. Cechy te istniały, jednak ich charakter i natężenie różniły się w zależności od struktury społeczno-przestrzennej, w tym od sposobu ukształtowania osiedla – urbanistycznego i architektonicznego – i zagospodarowania terenów otwartych. Do najważniejszych cech wpływających na odbiór terytorialny przestrzeni otwartych na osiedlach należały:

- czytelny, hierarchiczny układ urbanistyczny z odpowiednio ukształtowanymi jednostkami tworzącymi zespoły i osiedla z dopasowanymi do nich hierarchicznie obiektami usługowymi. Najczęściej polskie osiedla z lat 70. i 80. kształtowane były na podstawie założeń struktury hierarchicznej i założenia te pozostają zwykle czytelne – także w odniesieniu do terenów rekreacyjnych, które przeznaczone były albo do wspólnego użytku mieszkańców całego osiedla, albo dla mieszkańców poszczególnych jednostek mieszkaniowych. Obniżenie czytelności terytorialnej miało miejsce wówczas, gdy granice funkcjonalno-przestrzenne

that Polish housing estates were units deprived of any territorial properties at that time. These properties existed, although their nature and intensity varied depending on the social and spatial structure, including the form of the housing estate (town planning and architectural design) and the management of open areas. The most important features influencing the territorial perception of open areas in housing estates included:

- A clear, hierarchical urban layout with properly formed units constituting complexes and estates with hierarchically matched service objects. Polish housing estates from the 1970s and 1980s were typically designed basing on the assumptions of the hierarchical structure. These assumptions usually remain clear, also with respect to leisure areas that were designed for common use by all residents of the estate or for inhabitants of individual housing units. Territorial clarity deteriorated when the functional and special borders between units were unclear;
- The layout of buildings and architectural interiors – territorial clarity, in particular of neighbourhood and social spaces, was strongly influenced by designing the development in form of clearly defined interiors. Open layouts, with blurred borders between spaces belonging to different housing units, lost their unambiguous territorial connotations, while, on the other hand, block and similar layouts improved

the clarity of territorial affiliation to the greatest extent.

- Scale – the size of housing and of urban interiors. From a territorial point of view, a layout is functioning properly if its size and internal divisions match the size of neighbour groups (it is assumed that such group contacts occur in groups of 20–150 families) [Chmielewski 2001, p. 74]. Such a situation occurred in low and medium-height housing (up to 5 floors). High-rise development, often accompanied by correspondingly larger urban interiors, hindered the division of land into clear territorial units or even made it impossible. Another element interfering with territorial identity in high-rise housing units is the limitation of visual and aural contact with the environment¹. This makes it impossible to control the territory, which, in turn, starts to function as semi-public, public space or no man's land.
- Spatial functions – their influence was particularly important for the clarity of neighbourhood and social territories. Any functions of a public nature as well as overly specialised functions, mainly secondary level service objects and transit communication typically interfered with territorial relations. Another problem were areas devoid of a clear function that appeared as a result of underinvestment of land development, which were perceived as no man's land, without a territorial identity.

- Adequately developed areas that can be occupied by groups of neighbours – in Polish housing estates from the 1970s and 1980s these were usually small leisure squares, playgrounds for small children in the proximity of buildings, utility places/spots with carpet-hangers, and block entrance areas.
- Separated areas designed, in the aspect of design and location, for certain groups of inhabitants – this group usually included such places as parking lots or trash bins.
- Undeveloped vegetation zones adjacent to the buildings that fostered the creation of private gardens – such activities were based on a social contract and the resulting gardens were treated as private although the land remained common property. This was a typical, very popular solution.
- Architectural solutions in the buildings that fostered the creation of areas being an extension of private spaces (porches, terraces, loggias, balconies etc.). Due to economic reasons such solutions were limited.

Objective and methodology of the study

The studies and analyses refer to selected housing estates from the 1970s and 1980s in Wrocław.

pomiędzy jednostkami nie były czytelne;

- układ budynków i wnętrz architektonicznych – na czytelność terytorialną, w szczególności przestrzeni sąsiedzkich i społecznych, miało duży wpływ ukształtowanie zabudowy w postaci czytelnych wnętrz – układy otwarte, w których zatarte były granice przestrzeni przynależnych do różnych jednostek mieszkaniowych, traciły jednoznaczne konotacje terytorialne i przeciwnie – układy blokowe i podobne w największym stopniu wspomagały czytelność przynależności terytorialnej;
- skala – wysokość zabudowy i wielkość wnętrz urbanistycznych. Z punktu widzenia terytorialnego układ funkcjonuje prawidłowo, jeśli jest dostosowany wielkością i podziałami wewnętrznymi do liczebności grup sąsiedzkich (przyjmuje się, że takie kontakty zachodzą w grupach 20–150 rodzin) [Chmielewski 2001, s. 74]. Taka sytuacja miała miejsce w układach zabudowy niskiej i średniej (do 5. kondygnacji). Zabudowa wysoka, której równocześnie towarzyszyły przeważnie odpowiednio większe wnętrza urbanistyczne, utrudniała lub wręcz uniemożliwiała podział terenu na czytelne jednostki terytorialne. Dodatkowym elementem zakłócającym tożsamość terytorialną w jednostkach zabudowy wysokiej jest ograniczenie kontaktu wzrokowego i słuchowego z otoczeniem¹, co uniemożliwia

kontrolę nad terytorium, które w rezultacie zaczyna funkcjonować jako przestrzeń semipubliczna, publiczna lub niczyja;

- funkcje przestrzeni – ich wpływ był szczególnie ważny w przypadku czytelności terytoriów sąsiedzkich i społecznych. Wszelkie funkcje o charakterze publicznym bądź funkcje zbyt wyspecjalizowane, głównie obiekty usług ponadpodstawowych i komunikacja transferowa, najczęściej zaburzały relacje terytorialne. Odrębnym problemem były, powstałe na skutek niedoinwestowania zagospodarowania terenu, obszary pozbawione funkcji, odbierane jako tereny niczyje, bez tożsamości terytorialnej;
- odpowiednio urządzone tereny, które mogą być zajmowane przez grupy sąsiedzkie – na osiedlach polskich lat 70. i 80. należały do nich najczęściej małe place wypoczynkowe, place zabaw dla małych dzieci w pobliżu budynków, miejsca/placyki gospodarcze z trzepakami, strefy wejściowe do budynków;
- wydzielone miejsca przeznaczone w założeniu i lokalizacji dla określonej grupy mieszkańców – powszechnie do miejsc takich należały parkingi, pojemniki na odpady;
- niezagospodarowane pasy zieleni przy budynkach sprzyjające powstawaniu prywatnych ogrodów – działania takie miały charakter umowy społecznej, a powstałe ogródki traktowane jako prywatne

pomimo wspólnej własności terenu – stanowiły one rozwiązanie typowe i bardzo powszechne;

- rozwiązania architektoniczne budynków sprzyjające powstawaniu przestrzeni będących przedłużeniem przestrzeni prywatnych (werandy, tarasy, logie, balkony itp.) – ze względów oszczędnościowych rozwiązania takie były ograniczane.

Cel i metody badań

Badania i analizy dotyczą wybranych osiedli mieszkaniowych z lat 70. i 80. XX wieku we Wrocławiu.

Ich celem było rozpoznanie wpływu uwarunkowań przestrzennych, jakie tworzą zabudowa i zagospodarowanie terenu na relacje terytorialne. Określano zależności pomiędzy istniejącymi sytuacjami przestrzennymi a odczuciami terytorialnymi mieszkańców i wynikającymi z nich zachowaniami. Do analiz wykorzystano wyniki badań autorki prowadzonych w latach 2006–2011 [Lis 2011].

Przeanalizowano funkcjonowanie terytorialne osiedli, stosując podział przestrzeni na typy terytorialne określone według autorskiej klasyfikacji uwzględniającej hierarchię terytorialną i stopień jednoznaczności terytorialnej. Następnie określono cechy przestrzenne mające wpływ (pozytywny i negatywny) na relacje terytorialne oraz możliwe działania w obrębie zagospodarowania terenu poprawiające relacje terytorialne na badanych osiedlach. We wnioskach

The objective was to analyse the influence of spatial conditions created by land development and management in such estates on territorial relations. Dependencies between existing spatial arrangements and the territorial perception of inhabitants and resulting behaviours were determined. The analyses were based on the results of the studies conducted by the author in the years 2006–2011 [Lis 2011].

The territorial functioning of housing estates was analysed based on the division of spaces into territorial types according to the author's classification that takes into account territorial hierarchy and the degree of territorial clarity. This was followed by the determination of spatial attributes that have a (positive or negative) influence on territorial relations and possible land management activities that might improve the territorial relations in the analysed estates. The conclusions contain a synthetic description of the main reasons of the disturbances of territorial relations in the analysed estates and the most common recommended actions with respect to the management of open areas.

The following research methods were used:

1. Field studies – direct observations *in situ*. Results were recorded in the form of drawings, notes and photographs. Both objective (physical) properties and feelings were noted.
2. Observation of behaviour – behavioural mapping method. Observations of behaviour were

conducted at regular intervals. Results were noted on code sheets and code maps. The tests were supplemented by observations of behavioural traces.

3. In-depth interviews. Interviews were conducted with inhabitants of the analysed housing estates who use the leisure areas in the estate. A total of 135 interviews were conducted. Purposive-quota sampling was used.
4. Free interviews and conversations with users, conducted *in situ* (circumstantial sampling). They were based on free utterances by the subjects and the questions asked were determined by the objective of the study. Notes were taken from the conversations.

Three elements of territorial functioning [Taylor 1988] were analysed, with use of adequately selected methods:

- markers² – direct observations *in situ* were conducted, focusing on the physical traces of territorial behaviours, including territorial marking;
- Territorial behaviours³ – observation of behaviours and reports (indirect observation) of inhabitants describing such behaviours. The main method used was the behavioural mapping method.
- Territorial perception⁴ – in depth interviews. Free interviews and conversations with users, conducted *in situ* (circumstantial sampling).

For the purposes of the analysis conducted in this study, the following

territorial types were used, basing on the classifications proposed by Lay [1998], Chmielewski [2001], and Lis [2011]:

1. private areas (owned by families) – front or back yards, maintained by inhabitants;
2. neighbourhood (semi-private) – owned by a group of neighbours from one staircase, building or a small group of buildings (including entrance zones, separated clusters of parking spots, waste disposal areas, small utility or leisure areas assigned to the given buildings, playgrounds for children etc.);
3. social areas – belonging to the inhabitants of a given condominium;
4. semi-public areas belonging to the inhabitants of a given estate;
5. public areas – shared with inhabitants of the city.

Additionally a territorial type of space was distinguished that does not result from the connection with a place of residence:

6. Areas traditionally belonging to certain social groups, not necessarily connected with the neighbourhood (such as groups of children with caretakers, social groups of adolescents, dog owners, etc.).

Areas were also analysed with respect to their territorial clarity, based on the distinction of the following types of clarity:

1. high – the spatial perception is unambiguous as it results from

opisano syntetycznie główne przyczyny przestrzenne zakłóceń relacji terytorialnych na badanych osiedlach oraz najczęściej zalecane działania odnoszące się do zagospodarowania terenów otwartych.

Zastosowano następujące metody badawcze:

1. Badania terenowe – obserwacje bezpośrednie *in situ*. Wyniki rejestrowano poprzez rysunki, notatki i fotografie. Notowano zarówno cechy obiektywne (fizyczne), jak i odczucia.
2. Obserwacje zachowań – metoda mapowania behawioralnego. Prowadzono obserwacje cykliczne zachowań. Wyniki notowano na arkuszach i mapach kodowych. Uzupełnieniem badań były obserwacje śladów zachowań.
3. Wywiady pogłębione. Wywiady prowadzono wśród mieszkańców badanych zespołów mieszkaniowych korzystających z przestrzeni rekreacyjnych na osiedlu. Przeprowadzono w sumie 135 wywiadów. Zastosowano dobór próby celowo-kwotowy.
4. Swobodne wywiady i rozmowy wśród użytkowników, prowadzone w terenie (dobór próby okolicznościowy). Oparte były na swobodnych wypowiedziach osób badanych, zadawane pytania ukierunkowane były celem badawczym. Z rozmów sporządzano notatki.

Badano trzy elementy funkcjonowania terytorialnego [Taylor 1988], stosując odpowiednio do nich dobór metod:

- markery² – prowadzono obserwacje bezpośrednie *in situ* skupione na fizycznych śladach zachowań terytorialnych, w tym oznaczeń terytoriów;
- zachowania terytorialne³ – obserwacja zachowań oraz relacje (obserwacje pośrednie) mieszkańców opisujące te zachowania. Metodą podstawową była metoda mapowania behawioralnego.
- postrzeganie terytorium⁴ – wywiady pogłębione. Dodatkowo prowadzono wywiady i rozmowy wśród użytkowników, prowadzone w terenie.

W analizach podjętych w niniejszym artykule przyjęto, korzystając z propozycji m.in. Lay [1998], Chmielewskiego [2001], Lis [2011], następujące typy terytorialne:

1. przestrzenie prywatne (należące do rodziny) – ogródki frontowe lub tylne, zagospodarowane przez mieszkańców;
2. sąsiedzkie (semiprywatne) – należące do grupy sąsiedzkiej – mieszkańców jednej klatki schodowej, budynku lub niewielkiej grupy budynków (m.in. strefy wejściowe, wydzielone zgrupowania miejsc parkingowych, miejsca na odpady, przydzielone do danych budynków niewielkie place gospodarcze, rekreacyjne, place zabaw dla dzieci itp.);
3. przestrzenie społeczne – należące do mieszkańców danego zespołu mieszkaniowego;
4. przestrzeni semipubliczne należące do mieszkańców osiedla;

5. przestrzenie publiczne – wspólne dla mieszkańców miasta.

Dodatkowo wyszczególniono typ terytorialny przestrzeni, który nie wynika z powiązania z miejscem zamieszkania:

6. przestrzenie przynależne zwyczajowo do określonych grup społecznych – niekoniecznie związanych sąsiedztwem (np. grupy dzieci z opiekunami, grupy towarzyskie młodzieży, właściciele psów itp.).

Analizowano również przestrzenie pod kątem ich jednoznaczności terytorialnej z wyszczególnieniem jednoznaczności:

1. dużej – odbiór przestrzeni jest jednoznaczny, wynikający z czytelnych ustaleń społecznych lub czytelnych markerów terytorialnych;
2. niewielkiej – odbiór terytorialny przestrzeni nie jest jednoznaczny.

Przykładowo, w przypadku ogrodów prywatnych, o jednoznaczności przynależności terytorialnej decyduje zwykle sposób urządzenia i utrzymania ogrodów. Ogrody wymagające stałej pielęgnacji są również silniej bronione, a prawa do tych terenów powszechnie uznawane. Ogrody, w których pojawiają się jedynie sporadycznie nasadzenia niewymagające pielęgnacji, bronione są znacznie słabiej i niejednoznacznie traktowane – część mieszkańców uznaje je za wspólne, a podjęte działania (nasadzenia) traktuje jako działania na korzyść społeczności sąsiedzkiej.

clear social arrangements or clear territorial markers;

2. low – the territorial perception of a given space is not clear.

For example, in the case of private gardens, the clarity of territorial designation is usually determined by the way in which the gardens are arranged and maintained. Gardens that require continuous maintenance are also usually defended more strongly, and the rights to such gardens are commonly accepted. Gardens containing only occasional plantings that do not require continuous maintenance are defended less strongly and treated in a more ambiguous way – some of the residents consider them common areas and treat the actions taken (plantings) as activities for the benefit of the neighbourhood community.

Study area

The object of the analyses were open areas in housing estates constructed in Wrocław as typical prefabricate concrete housing in the 1970s and 1980s. The location of the analysed estates in Wrocław is shown in Figure 1. Areas selected for the purposes of this study vary in the aspect of location and spatial structure [Lis 2011]:

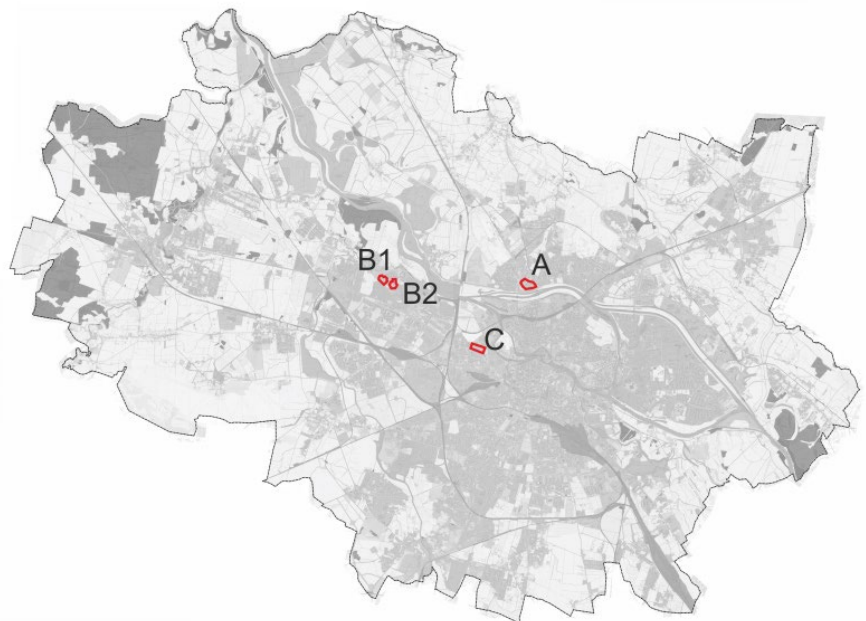
A. Polanka

The estate is located in an area in close proximity to several lines of public transport. In direct proximity to the estate there is a small residential complex that separates it from the banks of the Oder River and a church

with adjacent green areas. Residential and commercial areas as well as allotments are located in the neighbourhood. The most important leisure areas located in close proximity to the estate and the river banks (Oder River embankments). Basic services are scattered across the estate – they are located mainly on the ground floors of residential buildings, typically with entrances from the street and in pavilions. Larger commercial and service centres providing services for the whole housing district include: the “Target” street market and Lidl and Leclerc hypermarkets. A school complex (consisting of primary and upper-secondary school) is located

in the estate, with another primary school and junior secondary school nearby.

The analysed estate consists of two long, poly-linear rows of 12-storey buildings that surround, together with a school, an urban interior of a leisurely nature. The ground floors of the buildings are partly occupied by commercial spaces. Road traffic and parking lots are located outside this area, on the outskirts of the estate. The interior area created by the buildings and designed for leisure purposes has been excluded from road transport, which is accessible through open passages in the buildings and between them.



A. Housing estate in the Polanka district

B1. Housing estate in the Kozanów district – ul. Modra/Pilczycka

B2. Housing estate in the Kozanów district – ul. Kolistka

C. Housing complexes in the Szczepin district (ul. Zachodnia/Poznańska/ Inowrocławska/ Ścinawska)

Figure 1. Location of the analysed housing estates in the city – overview (prepared by A. Lis) (Background source (modified): Spatial development conditions and directions study for Wrocław, adopted by Resolution No. LIV/3249/06 of the Municipal Council of Wrocław of the 6th of July, 2006. Fig. 1 – Conditions – land designation and management, Wrocław Office of Development)

Tereny badań

Przedmiotem badań były przestrzenie otwarte w zespołach mieszkaniowych wybudowanych we Wrocławiu jako typowe osiedla wielokopłtowe lat 70. i 80. Lokalizację wybranych do badań zespołów na terenie Wrocławia przedstawia rycina 1. Tereny wybrane do badań różnią się pod względem lokalizacji i struktury przestrzennej [Lis 2011]:

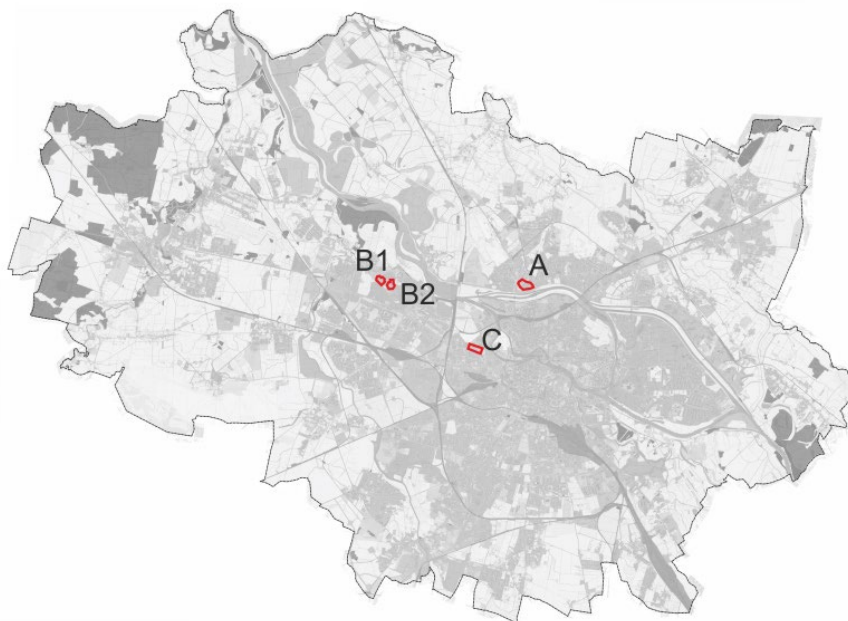
A. Polanka

Teren osiedla położony jest w dobrze skomunikowanym obszarze miasta, w pobliżu znajduje się kilka linii komunikacji zbiorowej. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się niewielki zespół mieszkaniowy oddzielający osiedle od terenów nadodrzańskich oraz kościół wraz z przyległymi terenami zieleni. W otoczeniu zlokalizowane są tereny mieszkaniowe, usługowe i ogrody działkowe. Najważniejsze tereny rekreacyjne położone w pobliżu osiedla tworzą tereny nadrzeczne (wały odrzańskie). Podstawowe usługi rozmieszczone są na tym terenie w układzie rozproszonym – zlokalizowane są głównie w parterze budynków mieszkalnych z wejściem na ogół od strony ulicy oraz w pawilonach. Większe ośrodki handlowo-usługowe obsługujące zespół osiedli tworzą: targowisko „Target” i hipermarkety Lidl i Leclerc. Na terenie osiedla zlokalizowany jest zespół szkół (szkoła podstawowa i szkoły ponadgimnazjalna), w pobliżu znajdują się druga szkoła podstawowa i gimnazjum.

Badany zespół tworzą dwa długie łamane ciągi 12-kondygnacyjnych budynków otaczające, wraz ze szkołą, wnętrza urbanistyczne o charakterze rekreacyjnym. Partery budynków częściowo przeznaczone są na usługi. Komunikacja kołowa oraz parkingi zlokalizowano poza tym wnętrzem, na obrzeżach zabudowy. Teren wnętrza utworzonego przez zabudowę, przeznaczony na rekreację, został wyłączony z ruchu kołowego, do którego wejście prowadzi między budynkami oraz przez otwarte przejścia w budynkach.

Teren zespołu zawiera rozbudowany program rekreacyjny. Obejmuje on, poza standardowym

programem miejsc wypoczynkowych, placów zabaw i ścieżek spacerowych, także miejsca sportu (boiska, korty tenisowe, stoły do tenisa) oraz niewielki amfiteatr. Strefa wejściowa do wnętrza zespołu jest bogata w zieleni wysoką, oddzielającą przestrzenie rekreacyjne od ulicy. Strefę centralną z kompleksem sportowym i amfiteatrem cechuje otwartość przestrzenna – nieliczne elementy zieleni wysokiej nie stanowią barier wizualnych, przez co teren ten odbierany jest jako jedno, rozległe wnętrze. Pomiedzy tymi strefami zlokalizowany jest główny plac zabaw, częściowo otoczony zielenią. Strefy przy budynkach, w tym



A. zespół mieszkaniowy na osiedlu Polanka

B1. zespół mieszkaniowy na osiedlu Kozanów – ul. Modra/Pilczycka

B2. zespół mieszkaniowy na osiedlu Kozanów – ul. Kolistka

C. zespoły mieszkaniowe na osiedlu Szczepin (ul. Zachodnia/Poznańska/ Inowrocławska/ Ścinawska)

Ryc. 1. Lokalizacja badanych zespołów mieszkaniowych w mieście – rysunek poglądowy (opr. A. Lis)

(źródło podkładu (zmienione): Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjęte Uchw. Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 6 lipca 2006 r., rys. 1 – Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenów, Biuro Rozwoju Wrocławia)

The area of the estate offers an extensive leisure programme. It encompasses, apart from the usual set of rest areas, playgrounds and walkways, also sports facilities (football pitches, tennis courts, tennis tables) and a small amphitheatre. The entrance zone to the interior of the estate is rich in high greenery, separating the leisure spaces from the street. The central zone with the sports complex and amphitheatre is characterised by open spatial arrangement – few elements of high greenery do not constitute visual barriers, which allows one to perceive the area as one large interior. The main playground, partly surrounded by vegetation, is located between these zones. Zones adjacent to buildings, including those located in the “bays” of the buildings, contain additional leisure programmes designed for the inhabitants of the flats accessed from the nearest staircases – small playgrounds and utility squares that also function as leisure spots. Areas located in bays are the richest in greenery (especially medium-height vegetation), which allowed to obtain smaller landscape interiors, sometimes of a more intimate nature.

B. Kozanów

The Kozanów housing district that encompasses two of the analysed housing estates is located 6 km from the city centre. Two busy streets, Pilczycka and Kozanowska, separate it from a large district park – Park Zachodni (Western Park). The estate is surrounded by numerous leisure areas (the Pilczycki forest, banks of the Odra River, allotments,

sports facilities of the City Sports and Recreation Centre). The nearest large service centre is located in the complex at Horbaczewskiego street, with the commercial and services centre “Astra”.

The district consists of several housing estates in the form of separate urban units, within which green areas are located with basic equipment (playgrounds, rest areas). Sports facilities for the residents of the whole estate are situated inside it, in a separate area. Utility objects providing services for residents are located in the estate, including educational centres, a commercial object and other services of a local nature, situated on the ground floors of the buildings, in a scattered arrangement.

B1. The urban layout of the housing estate at Modra and Pilczycka streets creates a layout with clear interiors, shaped by four buildings: two high-rise (8-storey) buildings and two lower (4-storey) ones. The buildings separate 4 interiors: two larger-scale ones, surrounded by high-rise and low houses on both sides and two smaller ones, created by the layout of low buildings creating tight bays. Green areas and parking lots are situated on the outskirts of the estate. Entrances to the high-rise buildings are usually located on the external side (facing streets and parking lots), while those to low buildings are on both sides. The interiors may be accessed between the buildings and through open passages in the buildings. Road traffic in the interiors is limited to short sections of access

utility roads used by inhabitants to reach illegal parking spaces located near the buildings, on roadsides, pavements and lawns.

The interiors created by the housing contain only basic leisure elements – sports facilities and walking areas are located outside the analysed complex. The programme of the analysed area consists of playgrounds (one per each interior) and a small game pitch. Rest areas are limited to benches at the main communication route and on playgrounds and a round seating.

B2. The urban layout of the estate at Kolistka Street consists of skyscrapers – single 11-storey buildings placed regularly in a hexagonal layout that does not create a clear urban interior. The ground floors of the buildings are partly occupied by commercial spaces. Entrances to the buildings and service points are located on both sides of the buildings. Road traffic is located on the outskirts (Kolistka Street) with an additional access and fire emergency road to the central building. Parking lots are situated in the neighbourhood of the estate – some in the roadway of Kolistka Street, some on separated squares.

The leisure programme in the analysed complex is quite poor – it consists only of playgrounds, single benches near pathways and two round squares with seats.

C. Szczepin (two blocks)

The Szczepin housing estate is located near the city centre (approx. 1.5 km from the market square). Two blocks located between the

obszary położone w zakolach budynków, zawierają dodatkowy program wypoczynkowy przeznaczony dla mieszkańców najbliższych klatek – niewielkie place zabaw i placówki gospodarcze pełniące również rolę wypoczynkowych. Obszary położone w zakolach budynków są najbardziej bogate w zieleni (zwłaszcza piętra średniego), dzięki czemu uzyskano tu mniejsze wnętrza krajobrazowe o niekiedy kameralnym charakterze.

B. Kozanów

Osiedle Kozanów, do którego należą dwa badane zespoły mieszkaniowe, zlokalizowane jest 6 km od centrum miasta. Ruchliwe ulice Pilczycka i Kozanowska oddzielają go od dużego parku dzielnicowego – Parku Zachodniego. Osiedle sąsiaduje z licznymi terenami rekreacyjnymi (Las Pilczycki, tereny nadodrzańskie, ogrody działkowe, tereny sportowe MOSiR). Najbliższe większe centrum usługowe znajduje się w kompleksie przy ul. Horbaczewskiego z obiektem handlowo-usługowym „Astra”.

Osiedle tworzy kilka zespołów mieszkaniowych stanowiących odrębne jednostki urbanistyczne, w obrębie których zlokalizowano tereny zieleni z podstawowym wyposażeniem (place zabaw, place wypoczynkowe). Tereny sportowe przeznaczone dla mieszkańców całego osiedla mieszczą się wewnątrz osiedla, na wydzielonym obszarze. Na terenie osiedla znajdują się obiekty usługowe obsługujące osiedle – placówki oświatowe, obiekt handlowy – oraz inne usługi, o zakresie lokalnym, które mieszczą się

w parterach budynków w układzie rozproszonym.

B1. Układ urbanistyczny zespołu mieszkaniowego przy ul. Modrej i Pilczyckiej tworzy zabudowę o czytelnych wnętrzach, którą kształtują cztery budynki: dwa wysokie (8-kondygnacyjne) i dwa niższe (4-kondygnacyjne). Budynki wydzielają cztery wnętrza: dwa o większej skali, otoczone z jednej strony wysoką, z drugiej niską zabudową oraz dwa kameralne, powstałe poprzez układ zabudowy niskiej tworzącej ciasne zakola. Na obrzeżach zabudowy mieszczą się tereny zieleni i parkingi. Wejścia do wysokich budynków zaprojektowano na ogół od strony zewnętrznej (od ulic i parkingów), zaś wejścia do niższych budynków – z obu stron. Wejścia do wnętrz prowadzą między budynkami oraz przez otwarte przejścia w budynkach. Ruch kołowy we wnętrzach został ograniczony do krótkich odcinków dróg dojazdowych gospodarczych, które służą mieszkańcom jako dojazdy do nielegalnych parkingów w pobliżu budynków, na obrzeżach dróg, chodników i trawników.

Wnętrza utworzone przez zabudowę zawierają jedynie podstawowe elementy programu rekreacji – tereny sportowe i spacerowe zlokalizowane są poza terenem badanego zespołu. Program badanego terenu obejmuje place zabaw (po jednym w każdym wnętrzu), niewielkie boisko. Miejsca wypoczynkowe ograniczają się do ławek przy głównym ciągu komunikacyjnym i na placach zabaw oraz do kolistego siedziska.

B2. Na układ urbanistyczny zespołu przy ulicy Kolistej składają się punktowce – pojedyncze budynki 11-kondygnacyjne rozmieszczone regularnie w układzie 6-kątnym, nietworzące czytelnego wnętrza urbanistycznego. Partery budynków częściowo przeznaczono na usługi. Wejścia do budynków oraz punktów usługowych zlokalizowano po obu stronach budynków. Komunikacja kołowa poprowadzona została obrzeżnie (ul. Kolistą) z dodatkową drogą dojazdowo-pożarową do centralnego budynku. Parkingi zlokalizowano w sąsiedztwie zespołu – część w pasie drogowym ul. Kolistej, część na wydzielonych placach.

Program rekreacji w obrębie badanego zespołu jest ubogi – obejmuje jedynie place zabaw dla dzieci, pojedyncze ławki przy ścieżkach i dwa okrągłe placówki z siedziskami.

C. Szczepin (dwa kwartały)

Osiedle Szczepin położone jest w pobliżu centrum miasta (ok. 1,5 km od rynku). Do badań wybrano dwa kwartały mieszczące się w obrębie ulic: Zachodniej/Poznańskiej/Inowrocławskiej/Ścinawskiej. Teren osiedla jest dość intensywnie zabudowany. W jego pobliżu znajdują się duże obiekty usługowe (w tym duży kompleks hipermarketów Tesco i OBI oraz ośrodek handlowo-usługowy Magnolia). Na obszarze osiedla i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są jedynie niewielkie tereny zieleni (skwery), a w jego pobliżu tereny nadodrzańskie i ogródki działkowe.

streets: Zachodnia/Poznańska/Inowrocławska/Ścinawska were selected for analysis. The estate area is developed quite intensely. There are large service objects near the estate (including a large complex of Tesco and OBI hypermarkets and the commercial and service centre Magnolia). Only small green areas (squares) are located in the estate and in its direct proximity, and Oder River banks and allotments are situated nearby.

The analysed housing consists of high-rise (11-storey) buildings and 5-storey buildings defining clear urban interiors. In the second analysed block the development is complemented by a shop and a kindergarten. Entrances to the buildings are designed so that some of them are accessible from the interior created by housing, and part from the external side (facing the street). Road traffic is located in roads on the outskirts and two access roads along the high-rise buildings, with adjacent parking lots. The layout defines clear, small interiors, whose closed and intimate nature is emphasised by a large amount of high greenery.

The interiors of both estates are designed in a similar way. Each contains a football pitch and playgrounds on both sides of it. Additionally, the first estate also contains another playground separated from the pitch by small hills and a tennis table. In the second estate part of the developed interior is occupied by the kindergarten with an adjacent, fenced playground.

Analysis of territorial properties – test results

The territorial analysis of the space of the studied estates is shown in Figures 2a, 2b, 2c and 2d. The attributes of the spatial and social structure influencing the territorial functioning of the analysed estates are listed below.

A. Polanka (Fig. 2a):

- Clear separation of the urban interior which is used only by inhabitants – most of the interior area is treated by residents as common (social) area.
- Certain places are more often visited by residents of the nearest parts of the housing estate than others and they are of a neighbourhood nature. These include green areas in the bays of the building, directly adjacent to housing, containing greenery and small playgrounds or small utility spots and the pressure station hill. However, these spaces do not serve all buildings – they only appear at certain locations, where they create separated, cosy interiors.
- The only place of a public nature in the estate interior are the tennis courts, used by people from outside the estate.
- Areas occupied by social groups (mostly groups of children and adolescents) include mainly sports facilities – game pitches and tennis tables as well as two utility

spots that are often occupied by small social groups;

- Belts of vegetation adjacent to the buildings are partly arranged in the form of private gardens of varied territorial clarity, with the domination of such forms on the external sides of the buildings. Such forms do not exist in these parts of the estate where there are many service points and/or clusters of parking spaces;
- The sense of identification with the place is of a general nature and refers to the place of residence. Only few people identify places that they can describe as “their own” in the estate;
- Generally, territorial relations are quite clear. No conflicts connected with the right to certain areas were noted.

B1. Kozanów Modra/Pilczycka streets (Fig. 2b):

- Bends of the buildings that separate clear urban interiors determine basic territorial divisions of the area; territories belonging to residents (hierarchically varied) inside the housing and public territories connected with the street surrounding the estate;
- Smaller interiors are perceived as space owned by inhabitants of the connected building (neighbourhood space), while larger interiors, adjacent to high-rise housing, are considered common (social) areas for all inhabitants of the estate;
- Smaller interiors and, sometimes, the small game pitch and round

Zabudowę badanych kwartałów tworzą budynki zabudowy wysokiej (11-kondygnacyjnej) oraz budynki 5-kondygnacyjne zamykające czytelne wnętrza urbanistyczne. W drugim z omawianych kwartałów zabudowę uzupełniają sklep i przedszkole. Wejścia do budynków zaprojektowano tak, że część wejść dostępna jest z wnętrza utworzonego przez zabudowę, część zaś od strony zewnętrznej (od ulicy). Ruch kołowy wyznaczają ulice obrzeżne i dwie drogi dojazdowe prowadzone wzdłuż wysokich budynków, przy których zlokalizowano też miejsca parkingowe. Układ zabudowy wyznacza czytelne, niewielkie wnętrza, których zamknięty i kameralny charakter podkreśla duża ilość wysokiej zieleni.

Wnętrza obu kwartałów ukształtowane zostały analogicznie. Każde z nich zawiera boisko do piłki nożnej i zlokalizowane po obu stronach tego boiska place zabaw, pierwszy z badanych kwartałów mieści ponadto, w swej północnej części, dodatkowy plac zabaw oddzielony od boiska niewielkimi górkami oraz stół do tenisa. W drugim północną część wnętrza w zabudowie zajmuje przedszkole z towarzyszącym mu placem zabaw na ogrodzonym terenie.

Analiza cech terytorialnych – wyniki badań

Analizę terytorialną przestrzeni badanych zespołów pokazano na

rysunkach 2a, 2b, 2c i 2d. Poniżej przedstawiono cechy struktury przestrzenno-społecznej mające wpływ na funkcjonowanie terytorialne badanych zespołów.

A. Polanka (rys. 2a):

- jednoznaczne wydzielenie wnętrza urbanistycznego, które służy jedynie mieszkańcom – większość terenu wnętrza traktowana jest przez mieszkańców jako wspólna (społeczna);
- niektóre miejsca są znacznie częściej odwiedzane przez mieszkańców najbliższych części zabudowy niż pozostałych i mają charakter przestrzeni sąsiedzkich – tereny zieleni w zakolach budynków położone bezpośrednio przy budynku, wyposażone w zieleni i niewielkie placówki zabaw lub placówki gospodarcze oraz górka hydroforowa. Przestrzenie te jednak nie obsługują wszystkich budynków – pojawiają się jedynie w niektórych częściach, tam, gdzie tworzą wydzielone, kameralne wnętrza;
- jedynym miejscem o cechach przestrzeni publicznej na terenie wnętrza osiedlowego są korty tenisowe należące do klubu, z którego korzystają osoby spoza osiedla;
- do miejsc zajmowanych przez grupy społeczne (najczęściej grupy towarzyskie dzieci i młodzieży) należą przede wszystkim urządzenia sportowe – boiska i stoły do gry w ping-ponga, plac zabaw, a także dwa placówki gospodarcze

zajmowane często przez niewielkie grupy towarzyskie;

- pasy zieleni przy budynkach zagospodarowane są częściowo na ogrody prywatne o różnej czytelności terytorialnej – z przewagą takich form od strony zewnętrznej budynków. Formy takie nie powstały w częściach, w których znajduje się dużo punktów usługowych lub/zgrupowania miejsc parkingowych;
- poczucie tożsamości z miejscem ma charakter ogólny, dotyczy miejsca zamieszkania – niewiele osób identyfikuje na osiedlu miejsca, które może określić jak „moje”;
- ogólnie relacje terytorialne są dość czytelne, nie zauważono jakichkolwiek konfliktów związanych z prawem do terenu.

B1. Kozanów ul. Modra/Pilczycka (rys. 2b):

- zakola zabudowy wyznaczające czytelne wnętrza urbanistyczne określają podstawowe podziały terytorialne terenu: terytoria należące do mieszkańców (o różnej hierarchii) wewnątrz zabudowy oraz terytoria publiczne związane z otaczającą zespół ulicą;
- mniejsze wnętrza odbierane są jako przestrzeń należąca do mieszkańców związanego z nią budynku (przestrzeń sąsiedzka), większe wnętrza, przy zabudowie wysokiej, traktowane są jako przestrzeń wspólna dla wszystkich mieszkańców zespołu (społeczna);
- mniejsze wnętrza, a także niekiedy niewielkie boisko oraz

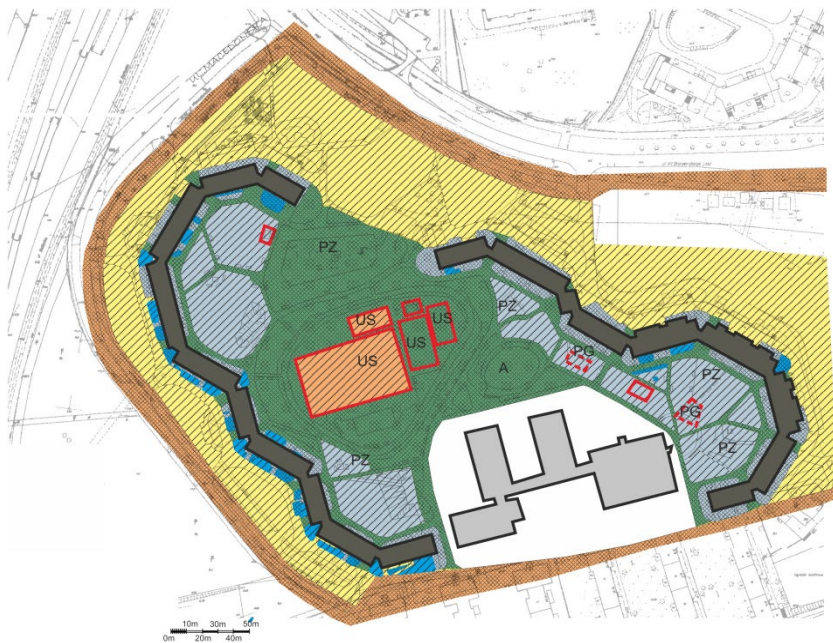


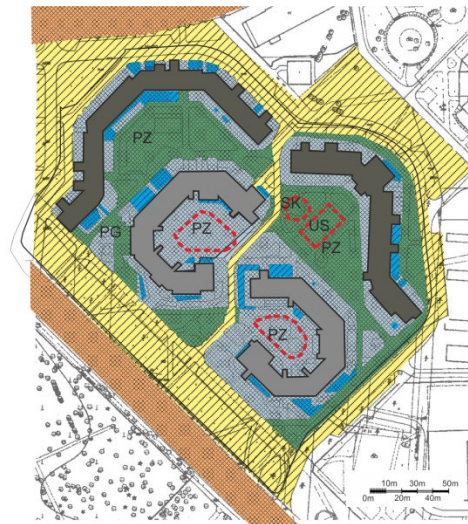
Fig. 2. Analysis of territorial attributes (drawing by A. Lis)

Ryc. 2. Analiza cech terytorialnych (ryc. A. Lis)

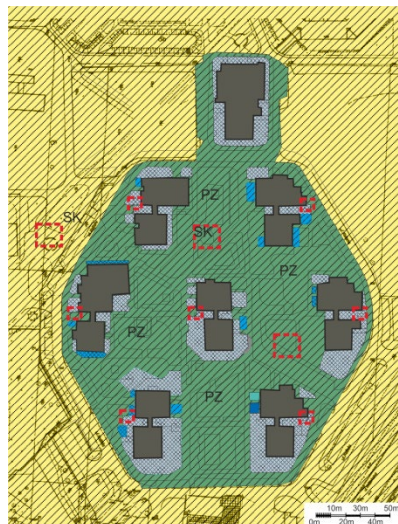
Legend:
Legenda:

1. Private areas
1. Przestrzenie prywatne
 2. Neighbourhood (semi-private) areas
2. Sąsiedzkie (semiprywatne)
 3. Social areas
3. Przestrzenie społeczne
 4. Semi-public areas
4. Przestrzeni semipubliczne
 5. Public areas
5. Przestrzenie publiczne
- a. Areas of high territorial clarity
a. Przestrzenie o dużej jednoznaczności terytorialnej dużej
- b. Areas of low territorial clarity
b. Przestrzenie o niewielkiej jednoznaczności terytorialnej

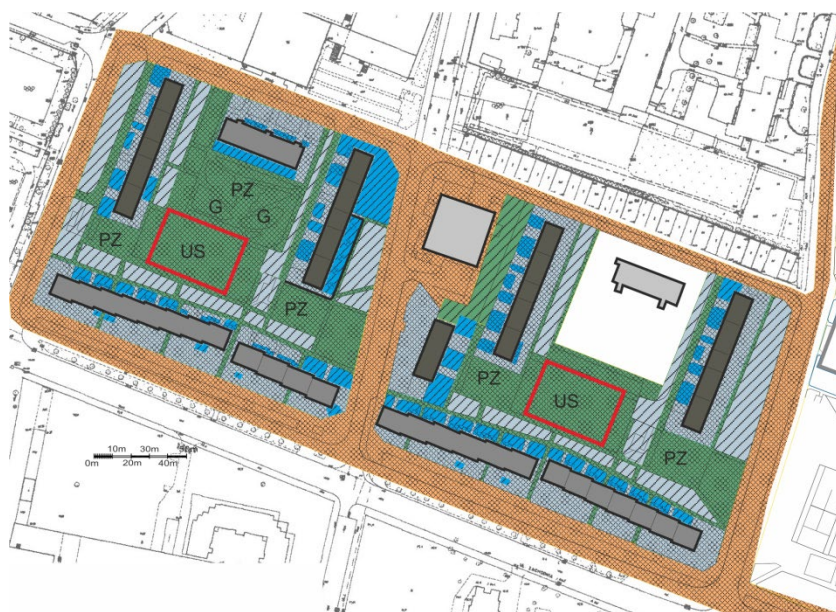
2a. Polanka



2b. Kozanów – ul. Modra/Piłczycka



2c. Kozanów – ul. Kolistą



- | | | | | | |
|---|---|---|---|----|---|
| 1 | ■ | a | ■ | I | □ |
| 2 | ■ | b | ■ | II | □ |
| 3 | ■ | | | | |
| 4 | ■ | | | | |
| 5 | ■ | | | | |

2d. Szczepin

- I. Areas traditionally belonging to certain social groups – strong sense of ownership
I. Przestrzenie przynależne zwyczajowo do określonych grup społecznych – silne odczucie przynależności
- II. Areas traditionally belonging to certain social groups – weak sense of ownership
II. Przestrzenie przynależne zwyczajowo do określonych grup społecznych – słabe odczucie przynależności

koliste siedzisko zlokalizowane w pobliżu placu zabaw należą do przestrzeni zajmowanych przez grupy towarzyskie dzieci i młodzieży (najczęściej z pobliskiego gimnazjum);

- droga przebiegająca przez środek osiedla ma charakter półpubliczny, służąc m.in. osobom mieszkającym w dalszych częściach osiedla;
- pasy zieleni przylegającej do budynków częściowo zostały urządzone przez spółdzielnię mieszkaniową (skarpa) i odbierane są jako przestrzeń sąsiedzka, w pozostałych częściach pasa zieleni przy budynkach powstały miejsca ogródki prywatne mieszkańców;
- na terenie zespołu zdarzają się konflikty terytorialne – najczęściej dotyczące miejsc parkingowych, a także konflikty związane z zajmowaniem przez młodzież gimnazjalną na ich spotkania towarzyskie miejsc o innym przeznaczeniu – głównie mniejszych wewnątrz zlokalizowanych w zakładach niskiej zabudowy;
- relacje terytorialne na terenie zespołu są dość czytelne, mieszkańcy czują się terytorialnie związani z osiedlem, a część z nich twierdzi, że są na jego terenie miejsca, o których myśli „moje”.

B2. Kozanów, ul. Kolistka (rys. 2c):

- punktowa zabudowa nieograniczająca w żaden sposób intensywnych ruchów pieszych osób przechodzących przez teren ze-

społu do dalszych części osiedla – w efekcie przestrzeń wewnątrz zespołu zatraciła częściowo cechy przestrzeni społecznej lub sąsiedzkiej;

- budynki mieszkalne dzielą teren zespołu, wyznaczając cztery, słabo czytelne wnętrza z placami zabaw, nie są one w odbiorze społecznym terytoriami przynależnymi do określonych fragmentów zespołu – z placów tych korzystają dowolnie wszyscy mieszkańcy, a także pojawiają się tam nieznanymi respondentom użytkownicy;
- powstały jedynie nieliczne ogródki pod budynkami urządzone przez mieszkańców – większość terenów przylegających do budynków, ze względu na dużą ilość punktów handlowo-usługowych w parterach, stała się przestrzenią półpubliczną;
- nieliczne miejsca wykorzystywane są często przez określone grupy społeczne – koliste siedziska przy placu zabaw i przed gimnazjum zajmowane przez grupy towarzyskie starszych dzieci i młodzieży, grupa siedzisk wykorzystywana jako miejsca spotkań dorosłych mężczyzn połączonych często ze spożywaniem alkoholu, ukryte częściowo miejsca przy strefach wejściowych do budynków, wykorzystywane przez spotykającą się tam młodzież;
- pojawiają się konflikty terytorialne – głównie wynikające z zachowań młodzieży, w tym

użytkowanie parkingów do jazdy na rolkach, zajmowanie stref wejściowych obniżających ich bezpieczeństwo;

- dość słaby związek terytorialny mieszkańców z osiedlem – część badanych deklaruje brak więzi z osiedlem, nieliczne osoby twierdzą, że na osiedlu są miejsca, które mogą określić słowem „moje”.

C. Szczepin – (rys. 2d)

- układ urbanistyczny kwartałów wyznacza czytelne podziały terytorialne – wnętrza otoczone zabudową stanowią przestrzeń mieszkańców budynków danego kwartału (społeczną i sąsiedzka), zaś przestrzeń zewnętrzna (ulice i chodniki) są terytorium publicznym;
- znaczną część wewnątrz zajmują place zabaw i boiska traktowane jako własność mieszkańców całego zespołu (przebiegają społeczna). Pozostałe części terenu to, poza komunikacją i terenami o funkcji gospodarczej, tereny zieleni sąsiadującej z poszczególnymi budynkami, które odbierane są na ogół jako przestrzeń sąsiedzka o słabych cechach terytorialnych, podobnie jak parkingi przy drogach dojazdowych zwyczajowo należące do mieszkańców najbliższych budynków;
- na terenie zespołu powstało wiele prywatnych ogródków przy budynkach, przy czym ogródki te zakładane są niemal wyłącznie w strefie wejściowej (frontowej) budynków, niezależnie od tego, czy wejścia

seating located near the playground, belong to areas occupied by social groups of children and adolescents (mostly from the junior secondary school situated nearby);

- The road across the estate is of a semi-public nature, as it is used, among others, by inhabitants of more remote parts of the estate;
- Greenery belts adjacent to buildings were partly arranged by the housing community (slope) and are perceived as neighbourhood space. In some of the remaining parts of the greenery belt near the buildings, private gardens of residents were created;
- Territorial conflicts sometimes occur in the estate. They are typically connected with parking spaces and with the fact that junior secondary school students gather in places that were designed for other purposes – mainly smaller interiors located in the bends of low buildings;
- Territorial relations within the estate are quite clear; inhabitants have a sense of territorial affiliation with the estate and some of them claim that there are certain places that they perceive as “their own”.

B2. Kozanów, ul. Kolisty (Fig. 2c):

- High-rise development does not limit intensive pedestrian traffic of people passing through the complex to more remote parts of the estate in any way. As a result, the area inside the complex lost

part of its social or neighbourhood space attributes;

- Residential buildings divide the estate area determining four vague interiors with playgrounds. They are not socially perceived as territories belonging to specific parts of the estate as all inhabitants may use them freely. Users unknown to the respondents also sometimes appear there.
- Only few gardens arranged by residents have been created next to the buildings – most of the land adjacent to housing has become semi-public space, due to the large number of commercial and service points on ground floors;
- Few places are often used by specific social groups – round seating at the playground and in front of junior secondary school are occupied by social groups of older children and adolescents, a group of seats is used as a meeting place of grown up men, often in connection with alcohol consumption, partly hidden places near the entrance zones of the buildings are used by young people who gather there;
- Territorial conflicts occur, mainly resulting from the behaviour of teenagers, including using the parking lots for roller-skating and occupying the entrance zones, which lowers their safety;
- The bond between inhabitants and the estate is quite weak – some of the respondents declare that they do not have a sense of affiliation with the complex, while

only few of them claim that there are places that they can describe as “theirs”.

C. Szczepin – (Fig. 2d)

- The urban layout of the blocks marks clear territorial divisions – interiors surrounded by housing are social and neighbourhood areas belonging to inhabitants of the given block, while the external space (streets and pavements) is public territory;
- A significant part of the interiors is occupied by playgrounds and sports facilities that are considered as belonging to inhabitants of the whole estate (social space). The remaining parts of the land, apart from communication and utility areas, are green areas adjacent to specific buildings, which are generally perceived as neighbourhood space of weak territorial attributes, similarly to parking lots near access roads, that traditionally belong to residents of the nearest buildings;
- Numerous private gardens adjacent to the buildings were created in the estate, however such gardens are arranged almost only in the entrance (front) zone of the buildings, regardless of whether entrances are facing the street (public zone) or the interior (social zone);
- Playgrounds are occupied by a varied group of people, not always those for whom they were designed (children with their caregivers). Due to small capacity,

zlokalizowane są od strony ulicy (strefa publiczna), czy od strony wnętrza (strefa społeczna);

- place zabaw zajmowane przez różne osoby, niekoniecznie adresatów (dzieci z opiekunami) – ze względu na zbyt małą pojemność prowadzi to niekiedy do konfliktów terytorialnych;
- osoby starsze, głównie użytkujące ogródki prywatne, przejawiają niekiedy zachowania terytorialne wobec dzieci i młodzieży, wynikające z obawy przed zniszczeniem roślin (upominanie, przestrzeganie);
- o więzi mieszkańców z osiedlem świadczą także inne przejawy upiększania terenu osiedla – wprowadzanie nowych nasadzeń na terenach sąsiedzkich lub społecznych, poza pasami zieleni przy ścianach budynków;
- w badanych zespołach stwierdzono silne oznaki przywiązania mieszkańców do osiedla i związków terytorialnych z nim – wszystkie badane osoby miały uczucie, że osiedle jest ich i prawie wszyscy twierdzili, że są na osiedlu miejsca, o których mogą powiedzieć „moje”.

Analizując opisane cechy funkcjonowania terytorialnego, określono cechy przestrzenne mające wpływ (pozytywny i negatywny) na relacje terytorialne oraz możliwe działania zagospodarowania terenu poprawiające relacje terytorialne na badanych osiedlach. Wyniki analiz zestawiono w tabeli 1.

Wnioski/dyskusja

Jak wykazują badania [Lay 1998], ludzie potrafią definiować to, co widzą, jako osobiste terytorium, a konkretnie – są zdolni do określenia jak bardzo terytorium „należy” do nich. Ludzie definiują terytorium w zależności od cech fizycznych i społecznych środowiska [Rapoport 1977], jednak definicja ta nie musi się pokrywać z definicją fizyczną, tzn. przestrzenie określone projektowo jako terytoria określonego typu mogą nie korespondować z tym, co odbierają mieszkańcy. Przedstawione w niniejszym artykule wyniki badań potwierdziły te konkluzje, ukazując sytuacje, w których albo terytoria były odbierane inaczej, niż w założeniu projektowym (np. przestrzenie należące do dzieci z opiekunami wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców na Szczepinie, czy też anektowanie przez młodzież przestrzeni sąsiedzkich na Kozanowie).

Równocześnie liczne badania wykazały, że sposób zdefiniowania fizycznej przestrzeni może oddziaływać na sposób wykorzystania społecznej przestrzeni i jej funkcjonowanie terytorialne [por.: Alexander i in. 1977, Gehl 1987, Brower i in. 1983, Brower 1965, Newman 1972, Cooper Marcus, Sarkissian 1986, Cooper Marcus, Francis 1998 i in.]. Zwracają one uwagę m.in. na: lokalizację, a zwłaszcza odległość od domu [Gillis, Hagan 1983, Greenberg i in. 1981], czy na rolę ciągów komunikacyjnych w określaniu granic terytoriów [Gehl 1987, Taylor 1988]. Lay

[1996] wśród ważnych elementów pozytywnie wpływających na percepcję fizycznej i społecznej definicji przestrzeni wyróżnia: (1) postrzegalne frontowe i tylne relacje pomiędzy budynkami; (2) dobre usytuowanie budynków w relacji do tras ruchu pieszego; (3) czytelne wskaźniki hierarchii przestrzeni; (4) odpowiednią wielkość i lokalizację przestrzeni; (5) dobrą wizualną i funkcjonalną dostępność przestrzeni; (6) kontrolę terytorialną. Brak tych elementów zakłóca percepcję i funkcjonowanie terytorialne.

Pomimo ogólnej zgodności tych spostrzeżeń z przedstawionymi wynikami badań można zauważyć różną wagę tych problemów i różny stopień ich nasilenia na badanych osiedlach. Do głównych przyczyn przestrzennych zakłóceń relacji terytorialnych, które stwierdzono, należą:

- skala wewnątrz urbanistycznych niesprzyjająca budowaniu przestrzeni sąsiedzkich (wraz z odległością od miejsca zamieszkania słabną cechy terytorialne) oraz wysoka zabudowa utrudniająca dodatkowo kontakt mieszkańców z przestrzenią otwartą;
- układ przestrzenny wynikający z zagospodarowania terenu, nietworzący wewnętrznych podziałów uczyniających relacje terytorialne (otwarta przestrzeń) – rozległe, Nielimitowane przestrzenie wnętrza;
- przebiegające przez teren zespołu trasy ruchów tranzytowych osób niebędących jego mieszkańcami;

this sometimes leads to territorial conflicts;

- Elderly people, mostly users of private gardens, sometimes demonstrate territorial behaviour towards children and adolescents (admonishing, warning), as a result of their fear that plants may be destroyed;
- Another proof of the bond between inhabitants and the estate are other attempts to beautify the estate area, such as new plantings in neighbourhood or social areas, outside vegetation zones adjacent to the buildings;
- In the analysed complexes strong symptoms of the residents' attachment to the estate and territorial bonds were found – all respondents had the feeling that the estate was theirs and nearly all of them claimed that there were places that they could describe as "their own".

In the analysis of the described attributes of territorial functioning spatial properties were determined that have a (positive or negative) influence on territorial relations and possible land management activities that might improve the territorial relations in the analysed estates. The results of these analyses are shown in Table 1.

Results and discussion

Studies [Lay 1998] have shown that people are able to define what they perceive as personal territory and more specifically, that they are

able to determine the extent in which the given territory is "owned" by them. People define territory depending on the physical and social properties of the environment [Rapoport 1977]; although such definition is not necessarily identical to the physical definition, i.e. spaces designed as specific types of territories may not correspond to the inhabitants' perception. The test results presented in this study have confirmed these conclusions by presenting situations when territories were perceived in a different way than that in which they were designed (e.g. areas belonging to children and their caregivers used by all inhabitants in Szczepin or taking over neighbourhood spaces by teenagers in Kozanów).

At the same time, numerous studies have demonstrated that the way in which physical space is defined may affect the manner in which social space is used and its territorial functioning [cf.: Alexander et al. 1977, Gehl 1987, Brower et al. 1983, Brower 1965, Newman 1972, Cooper Marcus, Sarkissian 1986, Cooper Marcus, Francis 1998 et al.]. They emphasise, among others: the location, in particular distance from home [Gillis, Hagan 1983, Greenberg et al. 1981] or the role of communication routes in marking the borders of territories [Gehl 1987, Taylor 1988]. Lay [1996] lists the following important elements that positively influence the perception of physical and social definition of space: (1) noticeable frontal and distal relations between buildings; (2) proper location of

buildings with respect to pedestrian traffic routes; (3) clear spatial hierarchy markers; (4) appropriate size and location of the areas; (5) good visual and functional accessibility of space; (6) territorial control. Lack of these elements hinders territorial perception and functioning.

In spite of the general compliance of these assumptions with the presented test results, one may notice the different importance of these problems and varied degree of their intensity in the analysed estates. The main spatial reasons for the disturbances in territorial relations that were found are as follows:

- such scale of urban interiors that does not foster the building of relationships between neighbours (territorial attributes weaken with the increase in distance from the place of residence) and high-rise development that additionally hinders the contact between residents and open space;
- spatial layout resulting from land management that does not create noticeable divisions which would make territorial relations more clear (open space) – vast, unlimited interiors;
- transit traffic routes across the complex, used by non-residents;
- location in the proximity of objects (such as schools) being sources of users that interfere with neighbourhood spaces;
- areas devoid of function (lawns) of lowered territorial identity;
- limited leisure services programme that leads to the occu-

- lokalizacja w sąsiedztwie obiektów stanowiących źródła użytkowników ingerujących w przestrzenie sąsiedzkie (np. szkoła);
- tereny bezfunkcyjne (trawniki) o obniżonej tożsamości terytorialnej;
- ograniczony program usług rekreacji osiedlowych skutkujący zajmowaniem terenów przez określonych użytkowników i grupy społeczne terenów dla nich nieprzeznaczonych powodujące konflikty terytorialne (problem dotyczy głównie młodzieży);
- lokalizacja wejść od strony zewnętrznej zabudowy połączona z brakiem odpowiedniego zagospodarowania terenu sprawia, że przestrzenie we wnętrzu nie mają charakteru przestrzeni sąsiedzkich;
- konflikty terytorialne związane ze zbyt małą pojemnością niektórych przestrzeni – głównie parkingowych, rzadziej miejsc wypoczynkowych;
- usługi o charakterze ponadpodstawowym oraz obiekty o wyspecjalizowanej funkcji (np. korty tenisowe) przyciągające osoby spoza zespołu mieszkaniowego i ograniczające powstawanie stref prywatnych (ogródków przydomowych);
- niski poziom utrzymania i zagospodarowania terenu powodujący spadek tożsamości terytorialnej przestrzeni i więzi z miejscem zamieszkania;
- brak terytoriów przeznaczonych dla innych grup społecznych niż dzieci i, niekiedy, młodzież.
Problemy te częściowo można rozwiązać lub przynajmniej możliwe jest zmniejszenie ich negatywnych skutków. Sposoby redukcji problemów terytorialnych powinny być dostosowane do poszczególnych sytuacji. Można jednak stwierdzić, że najczęściej zalecanymi działaniami odnoszącymi się do zagospodarowania terenów otwartych są:
 - podziały przestrzenne wydzielające czytelnie przestrzenie sąsiedzkie oraz przestrzenie przeznaczone dla określonych grup społecznych;
 - doposażenie tych przestrzeni w funkcje wypoczynkowe i integracyjne (siedziska, altany, stoły piknikowe, stoły do gier itp.) w kameralnych wnętrzach;
 - podziały przestrzenne w formie zieleni lub ukształtowania terenu w przeskalowanych wnętrzach urbanistycznych;
 - wprowadzenie częściowo wydzielanych przestrzeni miejsc adresowanych do młodzieży, wzbogacenie i zróżnicowanie oferty programowej dla innych grup niż dzieci i młodzież;
 - nadanie przestrzeniom sąsiedzkim tożsamości;
 - działania redukujące tranzyt przez wnętrza lub ograniczające jego wpływ na relacje terytorialne (bariery, zmiana przebiegu ciągów komunikacyjnych itp.);
 - zwiększenie ilości miejsc parkingowych poza terenem wnętrza

mieszkaniowych, zwiększenie pojemności przestrzeni w przypadku, gdy jest ona niedostateczna dla wszystkich chętnych użytkowników.

Powyższe badania przedstawiają problematykę osiedli lat 70. i 80. XX w. w Polsce. Ponieważ obejmują jedynie niewielką grupę obiektów, dlatego wymagają poszerzenia. Ponadto ważnym kierunkiem badań byłyby dalsze badania porównujące relacje terytorialne na osiedlach różnego typu, w tym osiedlach powstających współcześnie, często nieuwzględniających, pomimo dobrego rozpoznania naukowego i praktycznego, problemów terytorializmu.

Aleksandra Iis

Institut Architektury Krajobrazu,
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Przypisy

¹ Jak wykazują badania Gehla [2014], spadek kontaktu z otoczeniem następuje pomiędzy trzecią i piątą kondygnacją, a powyżej piątej kondygnacji kontakty te praktycznie zanikają.

² Zbiór fizycznych elementów, które są w rzeczywistości śladami zachowań i informują o posiadaniu terytorium – stanowią one obserwowalne konsekwencje zachowań, takich jak: utrzymanie, dekoracja, modyfikacja i upiększanie i są też, poza wyznaczeniem granic terytoriów, oznaką personalizowania przestrzeni [Bell i in. 2004].

³ Zachowania związane są z dążeniem do kontroli dostępu do przestrzeni i zachowań innych osób [Taylor 1988, s. 173] które dotyczą terytoriów – ich znakowania lub obrony.

⁴ Odnosi się do percepcji człowieka jego relacji z limitowaną przestrzenią (np. kontroli nad nią) lub percepcji warunków panujących w takiej przestrzeni, której mogą towarzyszyć emocje (np. percepcji kontroli może towarzy-

- pation of areas not designed for them by certain users and social groups, which in turn causes territorial conflicts (this problem refers mainly to adolescents);
- entrances located on the external side of housing, combined with lack of proper land management lead to the fact that spaces in the interior do not have the nature of social areas;
 - territorial conflicts connected with too small capacity of certain spaces – parking lots, less often leisure areas;
 - secondary level services and functionally specialised objects (e.g. tennis courts) that attract people from outside the housing estate and limit the creation of private zones (such as gardens);
 - low level of land management and maintenance that causes a decrease in territorial identity of the space and of the bond with the place of residence;
 - lack of territories designed for social groups other than children and, sometimes, adolescents.

Some of these problems may be solved or, at least, their negative consequences may be reduced. The ways of reducing territorial problems should be adapted to specific situations. However, it may be stated that the most commonly recommended actions with respect to the management of open spaces are:

- Spatial divisions separating clear neighbourhood spaces and spac-

- es designed for specific social groups;
- Equipping such spaces with additional rest and integration facilities (such as seats, pavilions, picnic tables, game tables etc.); in more intimate spaces;
- Spatial divisions in form of greenery or terrain formation in over-scaled urban interiors;
- Introduction of partly spatially separated areas dedicated to young people, enrichment and differentiation of the programme offer for groups other than children and adolescents;
- Giving identity to neighbourhood spaces;
- Actions that reduce transit across the interior or limit its influence on territorial relations (barriers, changes in the course of communication routes, etc.);
- Increasing the number of parking spaces outside the housing interior area, increasing spatial capacity if it is insufficient to accommodate all interested users.

The studies described herein present the problems of housing estates constructed in the 1970s and 1980s in Poland. As they refer only to a small group of objects, their scope should be extended. Moreover, it would be important to conduct further studies comparing territorial relations in various types of estates, including those constructed currently, which often do not take territoriality problems into account in

spite of good scientific and practical recognition of the subject.

Aleksandra Iis

Institute of Landscape Architecture, Wrocław
University of Environmental and Life Sciences

Endnotes

¹ As studies by Gehl [2014] have shown, the contact with the environment decreases between the third and fifth floor and above the fifth floor it practically disappears.

² A set of physical elements that are in fact behavioural traces and inform about the ownership of a territory – they are noticeable consequences of such behaviour as: maintenance, decoration, modification, beautification and, apart from marking the borders of territories they are also a sign of the personalisation of space [Bell et al. 2004].

³ Behaviours are connected with attempts to control the access to spaces and other people's behaviours [Taylor 1988, p. 173] that refer to territories – their marking or defence.

⁴ It refers to human perception of their relationship with the limited space (e.g. control) or the perception of conditions in such space, that may be accompanied by emotions (e.g. perception of control may be accompanied by a feeling of safety and satisfaction) [Taylor 1988].

⁵ Mobile districts or microterritories, usually defended basing on the "privilege" of first occupant (such as a spot on the beach) [Krzyszowska-Kostrowicka 1997].

szyc uczucie bezpieczeństwa i zadowolenia) [Taylor 1988].

⁵ Rewiry przenośne, czyli mikroterytoria, bronione najczęściej na podstawie „przywileju” wcześniej przybyłego (np. miejsce na plaży) [Krzymowska-Kostrowicka 1997].

Literature – Literatura

1. Alexander Ch. i in., 1977. *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. Oxford University Press, New York.
2. Adamczewska-Wejchert H., 1985. *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*. Wyd. ARKADY, Warszawa.
3. Altman I., 1975. *The Environment and Social Behaviour*. Monterey, CA Brooks/Cole Publishing Company.
4. Bańka A., 2002. *Spółeczna psychologia środowiskowa*. Seria: Wykłady z Psychologii, tom 9. Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
5. Bell P.A., Greene Th.C., Fisher J.D., Baum A., 2004. *Psychologia Środowiskowa*. Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne.
6. Brower S., Dockett K., Taylor R., 1983. Residents' perceptions of territorial features and perceived local threat. *Environment and Behavior*, 15, 419–437.
7. Brower S., 1965. The sings we learn to read. *Landscape*, 15 (Autumn), 9–12.
8. Brown B.B., Werner C.M., 1985. Social cohesiveness, territoriality, and holiday decorations: The influence of cul-de-sacs. *Environment and Behaviour* 17, 539–565.
9. Chmielewski J.M., 2001. *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Oficyna Wyd. Politechn. Warszawskiej.
10. Cooper Marcus C.C, Francis C., 1998. *People places: design guidelines for urban open space*. John Wiley & Sons, New York.
11. Cooper Marcus C.C, Sarkissian W., 1986. *Housing As If People Mattered*. University of California Press, Berkeley.
12. Gehl J., 1987. *Life between buildings: Using public space*. Van Nostrand Reinhold, New York.
13. Gehl I., 2014. *Miasta dla ludzi*. Wyd. RAM, Kraków.
14. Gillis A.R., Hagan J., 1983. Bystander apathy and the territorial imperative. *Sociological Inquiry*, 53, 449–460.
15. Greenberg S., Rohe W., Williams J., 1981. *Safe and secure neighborhoods*. Research triangle Park, NC: RTI. Final Report.
16. Edney J.J., 1976. Human territoriality. *Psychological Bulletin* 81, 959–975.
17. Harris P.B., Brown B.B., 1996. The home and identity display: interpreting resident territoriality from home exteriors. *Journal of Environmental Psychology*, 16, 187–203.
18. Krzymowska-Kostrowicka A., 1997. *Geokologia turystyki i wypoczynku*. PWN, Warszawa.
19. Lay M.C., 1996. Relationships between site layout and spatial behaviour in low-income housing schemes [in:] M.Gray (ed.) *Evolving Environmental Ideas – Changing Way of Life, Values and Design Practices* [IAPS 14 Conference Proceedings, 30 July – 3 August 1996], 159–168.
20. Lay M.C., 1998. Site layout, territorial organization and social behaviour in residential environments [in:] J. Tecklenburg, J. VanAndel, J. Smeets, A. Seidel (ed.) *Shifting Balances – Changing Roles in Policy, Research and Design* [Proceedings of the 15th International Association for People-Environment Studies Conference], 187–201.
21. Lay M.C, Reis A., 1994. The impact of housing quality on the urban image [in:] Neary, S.J., Symes, M.S. and Brown, F.E. (red.), *The Urban Experience – A People-Environment Perspective* (Proceedings 13th International Conference of the IAPS), Manchester (UK) 13–15 July 2001.
22. Lis A., 2011. *Struktura przestrzenna i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70. i 80. ubiegłego stulecia*. Wyd. UP we Wrocławiu.
23. Min B., Lee J., 2006. Children's neighborhood place as a psychological and behavioral domain. *Journal of Environmental Psychology* 26, s. 51–71.
24. Newman O., 1972. *Defensible space: crime prevention through urban design*. New York, MacMillan.
25. Shu-Chun L.H., 2006. *A study of outdoor interactional spaces in high-rise housing*. *Landscape and Urban Planning*, 78, 193–204.
26. Sommer R., 1969. *Personal space: The behavioral basis of design*. Prentice Hall, Englewood Cliffs/New Jersey.
27. Rapoport A., 1977. *Human Aspects Of Urban Form: towards a man-environment approach to urban form and design*. Pergamon Press, London.
28. Taylor R.B., 1988. *Human territorial functioning. An empirical, evolutionary perspective on individual and small group territorial cognitions, behaviors, and consequences*. *Environment and Behavior Series*. Cambridge University Press.

Table 1. Evaluation of the influence of spatial attributes on territorial relations

Estate	Spatial attributes with a positive influence on territorial relations	Spatial attributes with a negative influence on territorial relations	Possible actions related to land management that may improve territorial relations
Polanka	<ul style="list-style-type: none"> • Clear spatial separation of the estate – lack of pedestrian transit of non-residents across the leisure interior; • Entrances to buildings located on the side facing the interior (apart from front entrances facing the street) foster the creation of neighbourhood spaces; • Lack of public functions (such as pedestrian and road traffic, services) inside the interior, with the exception of tennis courts which are, however, used by relatively small groups; • Numerous areas dedicated to children and adolescents, used by specific social groups; • Bends in the housing line – areas situated there partly play the role of neighbourhood spaces, although their territorial nature is not unambiguous; • Cosy interiors (small rest or utility areas and the pump station hill) that foster occupation by small social groups and neighbours; • Undeveloped vegetation belts adjacent to buildings are used as private gardens for residents. 	<ul style="list-style-type: none"> • The scale of the interior and the surrounding buildings does not foster the creation of neighbourhood spaces; • High-rise buildings additionally prevent residents from contact (visual and acoustic) with open space; • Shape of the straight fragments of the development line and the lack of spatial divisions of the connected land lead to the fact that residents have no available neighbourhood spaces; • Location of school in the area of the estate; • Areas devoid of function (lawns) of lowered territorial identity; • Tennis courts used by non-residents (limited influence on territorial perception). 	<ul style="list-style-type: none"> • Introduction of spatial divisions separating clear neighbourhood spaces for all inhabitants; • Equipping such spaces with additional rest and integration facilities (such as seats, pavilions, picnic tables, game tables etc.) in more intimate spaces; • Spatial divisions in form of greenery or terrain formation in the main interior would reduce the impression of over-scaling; • Enrichment and differentiation of the programme offer for groups other than children and adolescents (such as dog owners); • Introduction of partly spatially separated areas for young people, connected with sports facilities; • Giving specific neighbourhood areas identity by differentiating them and arranging individually.
Kozanów Modra/ Pilczycka	<ul style="list-style-type: none"> • Spatial separation by housing that forms clear interiors, clearly assigned to certain housing areas; • Hierarchical arrangement of leisure areas – basic equipment in the interiors and outside, in common areas, sports facilities used by residents of several complexes; • Intimate interiors surrounded by 5-storey housing play the role of neighbourhood areas; • Partly undeveloped vegetation belts adjacent to buildings that may be used as private gardens for residents; • Developed vegetation belts adjacent to buildings are positively perceived by inhabitants as areas belonging to groups of neighbours and have a positive influence on the bond with the place of residence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pedestrian walkway crossing the central part of the estate is also used as a transit route by inhabitants of other complexes. However, its negative influence is limited: the path divides the estate into two parts but it does not cross the neighbourhood areas in the interiors; • Limited leisure services programme, including the lack of appropriately formed areas for young people and the neighbouring junior secondary school – students occupy small interiors; • Location of entrances and connected entrance zones to high-rise buildings on the external side and the way of land management – interiors adjacent to these buildings do not play the role of neighbourhood spaces; • Access roads to service points located on the ground floors of residential housing are used by residents who park their cars inside the interior, in spite of the introduced ban – a reason for territorial conflicts; • Lack of programme offer for various social groups (including elderly people and adolescents) and, as a result, lack of spaces belonging to these groups (small game pitch and round seating could play such role, but their location and lack of spatial separation leaves them unused). This results in territorial conflicts – young people take over neighbourhood spaces of smaller interiors and children – slopes at the stairs or at the semi basement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Introducing changes in the form and function of the central transit road – either leaving the transit function with a simultaneous clear separation of neighbourhood interior areas or the introduction of forms hindering communication (e.g. centrally located piazzas, water elements, terrain forms etc.); • Equipping the estate with additional, cosy and attractive areas for young people apart from the housing complex interior near the junior secondary school; • Separating neighbourhood areas near high-rise buildings, introducing smaller, building-oriented areas and equipping such spaces with additional rest and integration facilities (such as seats, pavilions, picnic tables, game tables etc.) in more intimate spaces; • Increasing the number of parking spaces outside the housing interior, using stronger measures to prevent illegal use of access roads; • Enrichment and differentiation of the programme offer for various groups of residents in larger interiors.

Tab.1. Ocena wpływu cech przestrzennych na relacje terytorialne

Osiedle	Cechy przestrzenne mające pozytywny wpływ na relacje terytorialne	Cechy przestrzenne mające negatywny wpływ na relacje terytorialne	Możliwe działania dotyczące zagospodarowania terenu poprawiające relacje terytorialne
Polanka	<ul style="list-style-type: none"> • wyraźne wydzielenie przestrzenne zespołu – brak ruchów pieszych osób spoza zespołu (tranzytowych) przebiegających przez wnętrze rekreacyjne; • wejścia do budynków umieszczone (poza wejściami frontowymi od strony ulicy) od strony wnętrza – sprzyjają powstawaniu przestrzeni sąsiedzkich; • brak funkcji o charakterze publicznym (jak komunikacja piesza i kołowa, usługi) w obrębie wnętrza, wyjątek stanowią korty tenisowe, użytkowane jednak przez stosunkowo nieliczne grupy użytkowników; • liczne przestrzenie adresowane do dzieci i młodzieży, użytkowane przez określone grupy społeczne; • zakola w kształcie linii zabudowy – tereny znajdujące się w ich otoczeniu pełnią częściowo rolę przestrzeni sąsiedzkich, choć ich terytorialny charakter nie jest jednoznaczny; • kameralne wnętrza (niewielkie placyki wypoczynkowe lub gospodarcze oraz górka hydroforowa) sprzyjają zajmowaniu ich przez niewielkie grupy towarzyskie i sąsiedzkie; • nieurządzone pasy zieleni przy budynkach anektowane na ogrody prywatne dla mieszkańców. 	<ul style="list-style-type: none"> • skala wnętrza i otaczających je budynków niesprzyjająca budowaniu przestrzeni sąsiedzkich; • wysoka zabudowa utrudniająca dodatkowo kontakt mieszkańców z przestrzenią otwartą (wizualny i akustyczny); • kształt linii zabudowy we fragmentach prostych oraz brak podziałów przestrzennych powiązanych z nimi terenów – ich mieszkańcy nie posiadają przestrzeni sąsiedzkich; • lokalizacja szkoły w obrębie przestrzeni osiedlowej; • tereny bezfunkcyjne (trawniki) o obniżonej tożsamości terytorialnej; • korty tenisowe użytkowane przez osoby spoza osiedla (ograniczony wpływ na odbiór terytorialny). 	<ul style="list-style-type: none"> • podziały przestrzenne wydzielające czytelnie przestrzenie sąsiedzkie dla wszystkich mieszkańców; • doposażenie tych przestrzeni w funkcje wypoczynkowe i integracyjne; (siedziska, altany, stoły piknikowe, stoły do gier itp.) w kameralnych wnętrzach; • podziały przestrzenne w formie zieleni lub ukształtowania terenu w obrębie głównego wnętrza redukujące wrażenia zbyt rozległej jego skali; • wzbogacenie i zróżnicowanie oferty programowej dla innych grup niż młodzież i dzieci (np. właściciele psów); • wprowadzenie, częściowo wydzielonych przestrzeni, miejsc adresowanych dla młodzieży powiązanych z terenami sportowymi; • nadanie poszczególnym przestrzeniom sąsiedzkim tożsamości przez zróżnicowanie i indywidualne kształtowanie.
Kozanów Modra/ Pilczycka	<ul style="list-style-type: none"> • wydzielenie przestrzenne przez zabudowę kształtującą czytelne wnętrza, z których każde przynależy do określonego fragmentu zabudowy; • hierarchiczny układ przestrzeni rekreacyjnych – wyposażenie podstawowe we wnętrzach, a poza nimi, w częściach wspólnych, tereny sportowe wykorzystywane przez mieszkańców kilku zespołów; • kameralne wnętrza otoczone zabudową 5-kondygnacyjną pełnią rolę przestrzeni sąsiedzkich; • częściowo nieurządzone pasy zieleni przy budynkach, które mogą być anektowane na ogrody prywatne dla mieszkańców; • urządzone pasy zieleni przy budynkach pozytywnie odbierane przez mieszkańców jako przestrzenie należące do grup sąsiedzkich wpływają korzystnie na poczucie więzi z miejscem zamieszkania. 	<ul style="list-style-type: none"> • przebiegająca przez centralną część zespołu droga piesza wykorzystywana także przez mieszkańców innych zespołów jako tranzyt – negatywne oddziaływanie jest ograniczone – droga dzieli zespół na dwie części jednak nie przecina sąsiedzkich przestrzeni wewnątrz; • ograniczony program usług rekreacji osiedlowych, w tym odpowiednio ukształtowanych terenów dla młodzieży oraz sąsiedztwo gimnazjum – zajmowanie małych wnętrz przez młodzież z gimnazjum; • lokalizacja wejść i związanej z nimi strefy wejściowej do wysokiej części zabudowy od strony zewnętrznej oraz sposób zagospodarowania terenu – wnętrza znajdujące się przy tej zabudowie nie pełnią przestrzeni sąsiedzkich; • drogi umożliwiające dojazd do obiektów usługowych zlokalizowanych w parterach zabudowy mieszkaniowej wykorzystywane przez mieszkańców parkujących samochody w obrębie wnętrza, pomimo wprowadzonych zakazów wjazdu – przyczyna konfliktów terytorialnych; • brak oferty programowej dla różnych grup społecznych (m.in. starszych dzieci i młodzieży) i w efekcie terytoriów do nich należących (taką rolę mogłyby pełnić niewielkie boisko i kolistę siedzisko, ale usytuowanie tych miejsc i brak oddzielenia przestrzennego powodują, że miejsca te nie są użytkowane). Efektem są konflikty terytorialne – młodzież anektuje przestrzenie sąsiedzkie mniejszych wnętrz, a dzieci skarpy na schodach lub sutereny. 	<ul style="list-style-type: none"> • zmiana formy i funkcji centralnej drogi stanowiącej tranzyt – albo pozostawienie funkcji tranzytowej z równoczesnym czytelniejszym oddzieleniem od niej przestrzeni wewnątrz sąsiedzkich, albo wprowadzeniem form utrudniających komunikację (np. centralnie zlokalizowanych placów, elementów wodnych, form terenowych itp.); • doposażenie osiedla w kameralne, atrakcyjne programowo miejsca dla młodzieży poza wnętrzami zespołu mieszkaniowego, w pobliżu gimnazjum; • wydzielenie przestrzeni sąsiedzkich przy budynkach wysokich, wprowadzenie kameralnych, ukierunkowanych na budynki, przestrzeni oraz doposażenie tych przestrzeni w funkcje wypoczynkowe i integracyjne (siedziska, altany, stoły piknikowe, stoły do gier itp.) w kameralnych wnętrzach; • zwiększenie miejsc parkingowych poza terenem wewnątrz mieszkaniowych, silniejsze środki zapobiegania nielegalnemu korzystaniu przez mieszkańców z dróg dojazdowych do obiektów usługowych; • wzbogacenie i zróżnicowanie oferty programowej dla różnych grup mieszkańców w obrębie większych wnętrz.

Estate	Spatial attributes with a positive influence on territorial relations	Spatial attributes with a negative influence on territorial relations	Possible actions related to land management that may improve territorial relations
Kozanów Kolista	<ul style="list-style-type: none"> • Part of the services are of a local nature, perceived as owned by residents; • Road traffic, apart from one road and parking lots, is situated on the outskirts of the estate. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lack of spatial separation (by housing or other functional spatial barriers) and the location of the estate area on the route to further parts of the complex – high transit traffic of residents from outside the complex to public transport stops, park, church and other spatial destinations – as a result, the land has a semi-public nature; • Spatial layout resulting from land management that does not create noticeable divisions which would make territorial relations more clear (open space); • Services located on ground floors of the buildings limit the creation of private zones (gardens); • Secondary level services that attract people from outside the housing estate; • Lack of offer for young people leads to territorial conflicts resulting from improper use by these groups of spaces not designed for them; • Generally low level of land management and maintenance combined with insufficient programme investment causes a decrease in territorial identity of the space and of the bond with the place of residence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Introduction of functional barriers to prevent traffic across the estate area (transit communication); • Changing the course of existing communication routes so that they enable free access to buildings but at the same time extending the route across the complex, discouraging non-residents from crossing it; • Introduction of clear functional and spatial divisions separating intimate neighbourhood interiors connected with specific buildings and equipping such spaces with additional rest and integration facilities (such as seats, pavilions, picnic tables, game tables etc.); • Enrichment and differentiation of the programme offer for various groups of residents, especially children and adolescents, in common areas; • Creating links between services and meeting places of residents – social areas.
Szczepin	<ul style="list-style-type: none"> • Clear spatial separation of smaller interiors – neighbourhood areas; • The block layout of the estate, limited by streets with border housing eliminates pedestrian traffic of non-residents from the area of the estate; • Groups and linear arrangements of high greenery and hedges in the interior have a positive influence on the functional clarity of space; • Location of entrances to most buildings on the interior side fosters the use of entrance zones as neighbourhood areas, with partial utility functions (storage of strollers and bicycles); • Large amount of varied greenery that gives the space character – no areas are perceived as devoid of function and territorial identity. 	<ul style="list-style-type: none"> • Insufficient spatial capacity of playgrounds used as multi-functional areas sometimes causes territorial conflicts (occupation of areas as "mobile districts"¹⁵). 	<ul style="list-style-type: none"> • Increasing the spatial capacity of playgrounds and differentiation of their programme offer while maintaining the nature of multi-functional space.

Osiedle	Cechy przestrzenne mające pozytywny wpływ na relacje terytorialne	Cechy przestrzenne mające negatywny wpływ na relacje terytorialne	Możliwe działania dotyczące zagospodarowania terenu poprawiające relacje terytorialne
Kozanów Kolista	<ul style="list-style-type: none"> • częściowo usługi mają charakter lokalny, odbierane jako przynależne do mieszkańców; • usytuowanie komunikacji jezdnej, poza jedną drogą, a także parkingów, na obrzeżach zabudowy. 	<ul style="list-style-type: none"> • brak wydzielenia przestrzennego zabudową lub innymi barierami funkcjonalno-przestrzennymi oraz lokalizacja terenu zespołu na trasie ruchów pieszych do dalszych części osiedla – liczne ruchy tranzytowe mieszkańców spoza zespołu do przystanków komunikacji publicznej, parku, kościoła i innych celów przestrzennych – w efekcie teren nabiera charakteru semipublicznego; • układ przestrzenny wynikający z zagospodarowania terenu, nie tworzy wewnętrznych podziałów uczelniających relacje terytorialne (otwarta przestrzeń); • usługi zlokalizowane w parterach budynków ograniczają powstawanie stref prywatnych (ogródków przydomowych); • usługi o charakterze ponadpodstawowym przyciągające osoby spoza zespołu mieszkaniowego; • brak oferty dla młodzieży prowadzi do konfliktów terytorialnych wynikających z niewłaściwego użytkowania przez te grupy terenów dla nich nieprzeznaczonych; • ogólnie niski poziom utrzymania i zagospodarowania terenu wraz z jego niedoinwestowaniem programowym powoduje spadek tożsamości terytorialnej przestrzeni i więzi z miejscem zamieszkania. 	<ul style="list-style-type: none"> • wprowadzenie barier funkcjonalnych utrudniających przechodzenie przez teren osiedla, (komunikację tranzytową); • zmiana przebiegu istniejących ciągów komunikacyjnych tak, aby umożliwiły swobodne dotarcie do budynków, ale wydłużyły znaczną drogę przez teren zespołu, zniechęcając do przechodzenia przez niego osób tam niemieszkających; • czytelne podziały funkcjonalno-przestrzenne terenu wyodrębniające kameralne przestrzenie sąsiedzkie powiązane z poszczególnymi budynkami oraz doposażenie tych przestrzeni w funkcje wypoczynkowe i integracyjne (siedziska, altany, stoły piknikowe, stoły do gier itp.); • wzbogacenie i zróżnicowanie oferty programowej dla różnych grup mieszkańców w obrębie przestrzeni wspólnych, w szczególności dla dzieci i młodzieży; • częściowe powiązanie usług z miejscami spotkań mieszkańców – przestrzeniami społecznymi.
Szczepin	<ul style="list-style-type: none"> • czytelne wydzielenie przestrzenne niewielkich wnętrz – przestrzenie sąsiedzkie; • umiejscowienie zespołu w układzie kwaterym, wyznaczonym ulicami z obrzeżną zabudową eliminuje ruchy piesze przez wnętrza osiedlowe osób spoza zespołu; • grupy i układy liniowe zieleni wysokiej oraz żywopłotów we wnętrzu, które mają korzystny wpływ na czytelność funkcjonalną przestrzeni; • lokalizacja wejść do większości budynków od strony wnętrza sprzyja funkcjonowaniu stref wejściowych jako przestrzeni sąsiedzkich z zastosowaniem częściowo użytkowym (miejsca na wózki i rowery); • duża ilość zróżnicowanej zieleni nadającej przestrzeni charakter – brak odczucia przestrzeni bezfunkcyjnych i pozbawionych tożsamości terytorialnej. 	<ul style="list-style-type: none"> • zbyt mała pojemność przestrzeni placów zabaw użytkowanych jako przestrzenie wielofunkcyjne niekiedy powoduje problemy o charakterze terytorialnym (zajmowanie miejsc na zasadzie „rewirów przenośnych⁵⁵). 	<ul style="list-style-type: none"> • zwiększenie pojemności przestrzeni placów zabaw i zróżnicowanie ich oferty programowej z zachowaniem charakteru przestrzeni wielofunkcyjnej.