

PROJEKTOWANIE BEZPIECZNYCH STRUKTUR MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE OSIEDLA BŁĘKITNE I W SIECHNICACH

Andrzej Tokajuk

Politechnika Białostocka, Wydział Architektury, ul. O. Sosnowskiego 11, 15-893 Białystok
E-mail: tokajuk@pb.bialystok.pl

DESIGN OF SAFE HABITABLE STRUCTURES ON EXAMPLE OF BLEKITNE I HOUSING ESTATE IN SIECHNICE

Abstract

The article presents the problem of designing safe housing estates in Poland in the beginning of 21st century, in the context of „Defensible space” theory by O. Newman. Housing environment in Poland is built mainly by gated communities now. Special attention is drawn to spatial and social consequences of such projects. There was also presented the concept of Osiedle Błękitne I in Siechnice – the first in Poland safe community, using the method „secure by design” and solutions of that project concerning security in housing environment.

Streszczenie

W artykule przedstawiono problematykę projektowania osiedli bezpiecznych w Polsce na początku 21. wieku, w kontekście teorii „Defensible space”, sformułowanej przez O. Newmana. Środowisko zamieszkania w Polsce jest realizowane przede wszystkim jako osiedla grodzone i zamknięte. Zwrócono uwagę na konsekwencje przestrzenne i społeczne takich projektów. Zaprezentowano też eksperymentalną realizację Osiedla Błękitnego I w Siechnicach, jednego z pierwszych w Polsce zaprojektowanego jako „osiedle bezpieczne” (metodą *secure by design*). W artykule przeanalizowano zastosowane tam rozwiązania projektowe dotyczące bezpieczeństwa w środowisku zamieszkania.

Keywords: Błękitne housing-estate; Siechnice; gated community; defensible space; secure by design

Słowa kluczowe: osiedle Błękitne; Siechnice; osiedle grodzone; przestrzeń obronna; *secure by design*

WSTĘP

Zdaniem niektórych autorytetów, na przykład B. Jałowieckiego, na rozwój przestrzeni dużych miast w Polsce mają wpływ obecnie trzy zjawiska: przemiana wielofunkcyjnych dzielnic centralnych w przestrzenie biurowe, zmiana organizacji handlu i przenoszenie przestrzeni publicznych do specjalnie zaaranżowanych obiektów, położonych często poza obszarami śródmiejskimi, oraz powstawanie zamkniętych i strzeżonych osiedli¹.

Gated communities, czyli „osiedla za bramą”, są często spotykane w Stanach Zjednoczonych, Australii, Afryce Południowej, w Centralnej i Południowej Ameryce oraz w Kanadzie. Blakely i Snyder (1999) określają osiedla strzeżone jako nową odmianę dyskryminacji, tym razem ekonomicznej². Szacuje się, iż obecnie w USA ponad 12 % obywateli decyduje się na mieszkanie w osiedlach zamkniętych i strzeżonych i odsetek ten ciągle rośnie³. Wcześniej różnice w statusie społecznym

¹ B. Jałowiecki: *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwa SWPS Academica i Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2007, s.15.

² E.J. Blakely, M.S. Synder, *Fortress America, gated communities in the United States*, Brookings Institution Press, Washington D.C., 1999

³ I. Colquhoun, *Design Out Crime. Creating safe and Sustainable Communities*, Architectural Press, 2004, s. 280

zaznaczane były przez odmienne zagęszczenie fragmentów miasta oraz formy architektoniczne budynków. W latach 90. dwudziestego wieku osiedla strzeżone pojawiły się również w Polsce. Problematyka kształtowania osiedli bezpiecznych stała się problemem ważnym i aktualnym, tematem konferencji i prac naukowych (m.in. prowadzonych w Politechnice Wrocławskiej, Politechnice Krakowskiej, Politechnice Białostockiej)⁴. Osiedla bezpieczne zaczęto traktować jako **element zrównoważonego rozwoju** (Deklaracja Stambulska Konferencji NZ Habitat II 1996, gdzie podjęto próbę określenia osiedla sprawiedliwego i bezpiecznego)⁵ i **projektowania zrównoważonego środowiska zamieszkania** (badania prowadzone pod kierunkiem G. Schneider – Skalskiej⁶, także H. Zaniewskiej z zespołem). W artykule autor porusza problematykę projektowania i realizacji osiedli bezpiecznych w Polsce na przełomie 20. i 21. wieku - prezentuje współczesną tendencję budowania osiedli grodzonych w Polsce oraz eksperymentalną realizację osiedla Błękitnego w Siechnicach, osiedla tzw. „bezpiecznego”. W pracy zastosowano metodę analizy opisowej, studium przypadku oraz jakościowe badania terenowe *in situ*.

1. GENEZA I PRZYCZYNY POWSTAWANIA OSIEDLI ZAMKNIĘTYCH I GRODZONYCH W POLSCE

W Polsce jednym z głównych powodów grodzienia osiedli jest potrzeba bezpieczeństwa. Współistnienie obszarów zamieszkałych przez ludzi o różnym statusie ekonomicznym skutkuje postępującym poczuciem zagrożenia zamożnych warstw społecznych. Zamykanie się w ogrodzonych enklawach może być również reakcją na długie lata komunizmu, kiedy potrzeba własności prywatnej była piętnowana i tłumiona, a teraz wraca w przesadzonej formie „warownych” apartamentów. Badania przeprowadzone przez zespół prof. B. Jałowieckiego pokazują, że mieszkanie „wśród swoich”, prestiż wynikający z „dobrego adresu” to obok poczucia bezpieczeństwa główne motywy zamieszkania w grodzonych apartamentach⁷.

W pierwszej połowie lat 90. XX wieku moda na osiedla grodzone i strzeżone dotarła do Polski, były

one wizytówkami modernizacji i postępu - traktowano ten typ habitatu jako symbol nowoczesności Zachodu. Pod koniec wieku XX osiedli grodzonych i zamkniętych było w Polsce, zwłaszcza w miastach metropolitalnych, coraz więcej (w samej Warszawie wg różnych szacunków ponad trzysta). Stały się one symbolem statusu. Zazwyczaj młodzi inteligenci pokazywali swój sukces zawodowy, przeprowadzając się na obrzeża miasta do osiedli zamkniętych. Pojawienie się osiedli grodzonych traktowano w tej fazie jako naturalne następstwo splotu bliżej nieokreślonych wydarzeń, a ich istnienie nie wymagało szczególnego zainteresowania. Stosunek do osiedli strzeżonych i zamkniętych radykalnie zmienił się w połowie pierwszej dekady XXI wieku. Jak pisał J. Gądecki, socjolog z AGH, „...trzy zjawiska: moda mieszkaniowa, pojawienie się i rozwój firm deweloperskich oraz prywatyzacja bezpieczeństwa (...) współtworzą kontekst, w którym sytuuje się dyskurs na temat osiedli grodzonych w Polsce”⁸. Popularność osiedli zamkniętych zaczęła szybko rosnąć, a deweloperzy w medialny sposób zaczęli sprzedawać coś więcej niż mieszkania – pewien styl życia. Sukcesywnie prowadzone badania socjologiczno-przestrzenne (m.in. B. Jałowiecki, J. Gądecki, K. Zaborska i inni) zaczęły pokazywać, po pierwsze skalę zjawiska - takich zespołów powstało naprawdę wiele, po drugie – charakter życia „za murami” i po trzecie – skutki przestrzenne tego zjawiska. Okazało się, że życie „za murem” to nie tylko przyjemności. Za pieniądze nie sposób bowiem kupić wspólnoty sąsiedzkiej. Media zauważyły, że na takich osiedlach często trudno porozumieć się z sąsiadami. Na zebraniach wspólnot i na forach internetowych zaczęły wybuchać awantury. Zaczęto zauważać, że na Zachodzie ogrodzonych osiedli nie jest procentowo wiele i należą one raczej do krajobrazu Trzeciego Świata.

2. SKUTKI PRZESTRZENNE I SPOŁECZNE

Negatywne skutki przestrzenne powstania osiedli strzeżonych i grodzonych wyraźnie widać w polskich miastach, zwłaszcza metropolitalnych. Z jednej strony to aspekty obronności i warowności: odpowiednie nazwy, ale też wieżyczki, bramy, budki strażników,

⁴ np. badania pod kierunkiem prof. Z. Bacia w ramach konferencji Habitaty Bezpieczne 2006, Politechnika Wroclawska, prace badawcze prowadzone pod kierunkiem prof. A. Wyżkowskiego w Katedrze Odnowy i Rozwoju Zespołów Urbanistycznych w IPU WA Politechniki Krakowskiej czy badania prowadzone pod kierunkiem dr hab. B. Czarnieckiego w Katedrze Urbanistyki i Planowania Przestrzennego WA Politechniki Białostockiej.

⁵ H. Zaniewska, M. Thiel, *Środowisko mieszkaniowe w zrównoważonym rozwoju miast i osiedli – aspekt społeczny i urbanistyczny*, „Czasopismo Techniczne - Architektura”, Wyd. PK, z. 3-A, 2007, s. 312.

⁶ G. Schneider-Skalska, *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: społeczne – oszczędne – piękne*, Politechnika Krakowska, Kraków 2012.

⁷ B. Jałowiecki..., *op. cit.*

kamery, szyfry – nawet przy wejściu na place zabaw dla dzieci, kilometry płotów i ogrodzeń, dzielących miasta i ludzi. Z drugiej strony to rozczłonkowanie architektury miasta, o wzrastającym podziale społecznym, swego rodzaju „getta dla bogatych”. Miejskość to właściwie ukształtowana i funkcjonująca przestrzeń publiczna, czyli ulice, place, parki, w których zarówno mieszkańcy miasta, jak i goście mogą poruszać się swobodnie. Osiedla, a nawet całe dzielnice ogrodzone murem dzielą miasto, powodując degradację przestrzeni publicznej. Zdefiniowanie granic między tym, co prywatne, a tym, co publiczne, zdaje się odpowiedzią na pytanie, która przestrzeń powinna być ogrodzona, a która należy do miasta i nie można jej zamykać. Przykładów takich grodzonych i strzeżonych zespołów jest wiele, to m.in.: osiedle Marina Mokotów (APA Kuryłowicz), zespół centrum giełdowego Alpina w Wilanowie Zachodnim przy ul. Sarmackiej (arch. arch. A. Kiciński, M. Bednarczyk, M. Happach, R. Jaworski, R. Jedliński; realizacja od 2006 r.), Zielone Zacisze na Targówku, starsze zespoły mieszkaniowe warszawskiej Pragi, Ursynowa i inne realizacje w wielu dużych miastach – w Gdańsku, Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu, Białymstoku etc.

Podobne do skutków przestrzennych są negatywne skutki społeczne osiedli zamkniętych. Dla J. Gądeckiego zamknięte osiedle jest symbolem beznadziejnego uwikłania współczesnego Polaka. Żyje on w świecie nieustannej rywalizacji, brakuje mu poczucia wspólnoty i bezpieczeństwa. Dzięki zabudowie grodzonej jej przyszły mieszkaniec różne elementy otrzymuje w pakiecie: dom, nowoczesność, zamknięcie, poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Z drugiej strony konstruowanie statusu jest trudne, niesie ze sobą rozczarowania z powodu zamieszkiwania w takim otoczeniu. Jak pisze J. Gądecki, „rzeczywistość samych osiedli jest bardziej konfliktogenna niż relacje z ich otoczeniem zza płotu”, „osiedla grodzone to reakcja na funkcjonalną, społeczną i estetyczną mizerię polskich miast”.⁹ Okazuje się, że osiedle grodzone jest tylko pozornie odpowiedzią na niedostatki, jednocześnie bowiem nasila poczucie chaosu przestrzennego i nierówności społecznych. Mur czy ogrodzenie jest nie tylko ważne z powodu bezpieczeństwa, ale jako granica ustala nowe zasady i broni przywilejów: lepszych jakościowo form zamieszkania, ustanawia nowe relacje społeczne¹⁰.

Z przeprowadzonych badań własnych i analizy literatury wynika, że tendencja grodzenia struktur mieszkaniowych w Polsce w okresie transformacji dotyczy:

- nowych zespołów mieszkaniowych,
- nowych pojedynczych budynków mieszkaniowych,
- zamykania szlabanami ulic w zespołach już istniejących,
- grodzenia istniejących wolno stojących budynków mieszkalnych,
- grodzenia całych wcześniej wybudowanych osiedli mieszkaniowych.

3. KONCEPCJA PRZESTRZENI BEZPIECZNEJ WEDŁUG TEORII DEFENSIBLE SPACE O. NEWMANA ORAZ METODY CPTED (SECURE BY DESIGN)

Problem bezpieczeństwa przestrzeni w środowisku mieszkaniowym zaczął narastać w USA i krajach Europy Zachodniej już w latach 60. i 70. dwudziestego wieku. Zdając sobie sprawę z postępującego rozwoju osiedli grodzonych, będąc równocześnie świadomym konsekwencji przestrzennych i społecznych, jakie niosą ze sobą takie zespoły, naukowcy poszukiwali sposobów zagospodarowania i kształtowania zabudowy wielorodzinnej, które mogłyby stanowić alternatywę dla społeczności zamkniętych. Próbą odpowiedzi na pytanie, która przestrzeń może być w pewien sposób wyodrębniona, a która należy do miasta i nie można jej zamykać, jest teoria Oscara Newmana *Defensible space* (1996, 1973). Zaproponował on według tej koncepcji „przestrzeni obronnej” podział przestrzeni w zależności od sposobu jej wykorzystania na publiczną, półpubliczną, półprywatną i prywatną¹¹.

Przestrzeń publiczna jest dostępna bez żadnych ograniczeń, półpubliczna jest użytkowana czasowo, posiada oznaki, że do kogoś należy, przestrzeń półprywatna to własność dzielona z innymi mieszkańcami, ma czytelne granice, wejść na nią można tylko osoba zaproszona przez kogoś z mieszkańców. Wreszcie przestrzeń prywatną stanowią mieszkania, wnętrza domów i wszystkie miejsca dostępne tylko mieszkańcom.

⁸ J. Gądecki, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Fundacja na rzecz Nauki Polskiej, Wrocław 2009, s. 139

⁹ J. Gądecki: *Polska podziemna*, Instytut Idei, Instytut Obywatelski, nr 5, 2014, s. 77

¹⁰ Tamże, s. 78-79.

¹¹ O. Newman, *Creating defensible space*, Department of Housing and Urban Development, Washington, D.C., U.S., 1996, także za: B. Gronostajska, *Bezpieczny habitat w świetle teorii Oscara Newmana*, [w:] *Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006*, Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, praca zbiorowa pod red. Z. Bacía, Wrocław 2006, s. 217.

O. Newman w swojej teorii wyróżnił pewne cechy przestrzeni, które wpływają na zmniejszenie wandalizmu i przestępczości. Są to¹²:

- 1) terytorialność manifestowana (*territoriality*) - obecność symbolicznych barier oddzielających terytoria (np. usytuowanie budynków, chodników, znaków i napisów, tablic informacyjnych, dobór koloru do oznaczeń stref wpływu);
- 2) nadzór (*surveillance*) - możliwość obserwowania podejrzanych aktywności; uzyskuje się przez odpowiednie rozmieszczenie budynków, oświetlenia i urządzeń, zieleni, miejsc aktywności ludzkiej w taki sposób, aby zwiększyć pole obserwacji otoczenia;
- 3) naturalna kontrola dostępu (*image*) - widoczna dbałość o teren, ogólna czystość; to sposób rozmieszczenia wejść, chodników, dobór gatunków zieleni (np. tzw. obronnej) wyznaczających trasy publiczne, zapewniających ograniczony dostęp osób nieuprawnionych do stref prywatnych i zwiększających poczucie bezpieczeństwa osób uprawnionych.

Według powyższych zasad ochrona dostępności uzyskuje się nie poprzez grodzenie terenu, lecz przez wykreowanie przestrzeni, kontrolowanej przez wspólnotę lokalną (*civil space*) oraz więzi sąsiedzkiej. O. Newman jednoznacznie zakłada istnienie właściciela i kontrolowanie przez niego przynależnej przestrzeni.

Oprócz metody O. Newmana, opartej głównie na terytorialności, wypracowano także inną metodę, opartą na wieloaspektowym, środowiskowym projektowaniu - CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*). Zasady projektowania przestrzeni bezpiecznych CPTED powstały pół wieku temu i obecnie są stosowane głównie w USA, Kanadzie, Australii, Wielkiej Brytanii, Holandii i w południowych landach Niemiec. Metodę CPTED realizują i propagują m.in.: europejska organizacja E-DOCA i światowa ICA - *International CPTED Association* (która zrzesza organizacje i członków z 30 krajów, także tę pierwszą). Metoda interdyscyplinarnie łączy wiedzę z zakresu planowania przestrzennego, urbanistyki, architektury, psychologii, socjologii, kryminologii, a także techniki. Większy nacisk położony jest tutaj na dbałość o przestrzeń fizyczną, która ma być nieprzyjazna przestępcom i zapewniać poczucie bezpieczeństwa praworządnym obywatelom. W Wielkiej Brytanii program ten jest realizowany pod nazwą *secure by design*¹³.

Do chwili obecnej wypracowano już założenia programu CPTED drugiej generacji, dodając niektóre kategorie teorii Christophera Alexandra do teorii kształtowania bezpiecznego środowiska mieszkaniowego (np. w Holandii). Chodzi tutaj między innymi o takie elementy, jak wielkość zespołu mieszkaniowego, gęstość, skala zabudowy, *milieu* - ślady częstej obecności mieszkańców w miejscach przestrzeni urbanistycznej do tego ukształtowanych, urządzenia dla osób młodych i dzieci, wykształcenie więzi społecznych i poczucia odpowiedzialności mieszkańców. CPTED drugiej generacji łączy w sobie fizyczne i społeczne cechy kształtowania przestrzeni bezpiecznej.

W Holandii program CPTED - *secure by design* - jest realizowany z sukcesem od kilkunastu lat. Tam, gdzie został wdrożony, liczba włamań zmniejszyła się o 30%, a subiektywne poczucie bezpieczeństwa wzrosło aż o 70%¹⁴.

W Polsce także rozpoczęto prace nad wprowadzeniem krajowego programu „Bezpieczna Przestrzeń”, wykorzystującego zaadaptowane do polskiego prawa, krajowych warunków i mentalności społeczeństwa założenia z metody CPTED i praktyki holenderskiej, brytyjskiej i amerykańskiej. Grupa zainteresowanych tą problematyką osób założyła we wrześniu 2005 roku Fundację „Bezpieczna Przestrzeń” z siedzibą we Wrocławiu - organizację pożytku publicznego typu *non profit*, promującą powstawanie otwartych i przy tym bezpiecznych przestrzeni.

Na podstawie praktyki międzynarodowej *secure by design* w projektach realizowanych jako „bezpieczna przestrzeń” dodano do zasad postulowanych przez O. Newmana kategorię **zabezpieczeń technicznych, zarządzania i konserwacji** - zastosowanie rozwiązań mechanicznych (rygli i zawiasów w drzwiach, wzmocnionych szyb, krat, rolet itp.) oraz zabezpieczeń elektronicznych (sygnalizacji alarmowej, kontroli dostępu, domofonów i wideodomofonów, telewizji dozorowej).

5. OSIEDLE BŁĘKITNE I W SIECHNICACH (2004) - „OSIEDLE BEZPIECZNE” ZAPROJEKTOWANE METODĄ SECURE BY DESIGN

W Siechnicach pod Wrocławiem zrealizowano w pierwszej dekadzie 21 wieku jedną z pierwszych w Polsce inwestycji mieszkaniowych według reguł „bezpiecznej przestrzeni” - *secure by design* - Osiedle Błękitne I. Przy projektowaniu i realizacji uczestniczyła

¹² I. Colquhoun, *op. cit.* s. 41.

¹³ Termin Crime Prevention Through Environmental Design został użyty po raz pierwszy przez amerykańskiego kryminologa C. Ray Jeffreya w 1971 roku, [w:] I. Colquhoun, *op. cit.*, s. 55-56.

¹⁴ <http://www.zoliborz.org.pl/page/index.php?str=136>; Katarzyna Zaborska, *Osiedla za murem - bezpieczne domy szczęśliwych ludzi?*

firma Polsystem, oraz Pracownia Arch-Wig z Wrocławia (gł. projektant Janusz Grochowski)¹⁵.

Praktycznym potwierdzeniem słuszności takiego działania było przyznanie osiedlu już na etapie budowy, bo w październiku 2003 roku, holenderskiego Certyfikatu Osiedla Bezpiecznego, jedynego w tym okresie certyfikatu w Europie poza Holandią. Ekipa holenderskich ekspertów policyjnych drobiazgowo oceniła projekt i rzeczywistość budowlaną i przyznała Osiedlu Błękitnemu 95 punktów na 100 możliwych¹⁶. Decydującą rolę w zrealizowanym zespole odegrały między innymi: zwarta konstrukcja domów, brak naturalnych osłon i odpowiednia aranżacja małej architektury i zieleni.

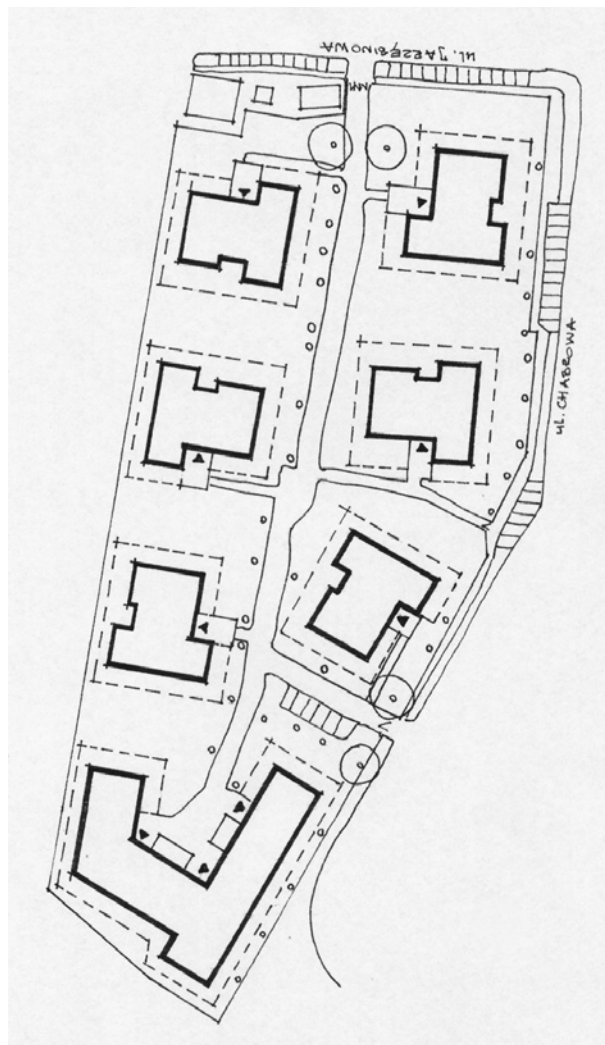
6 URBANISTYKA OSIEDLA A BEZPIECZEŃSTWO

Osiedle Błękitne I zostało zlokalizowane na przedłużonej działce 111/35 o powierzchni około 1,5 ha i ukończone w 2004 roku. Jego kompozycję urbanistyczną tworzy sześć podwójnych, czterokondygnacyjnych budynków (licząc po dwa, jest ich dwanaście)¹⁷ (ryc. 1). Planowany był jeszcze jeden podwójny, ale nie został zrealizowany (ryc. 2). Pośrodku osiedla zaprojektowano szeroki ciąg pieszo-jezdny, ze sprowadzoną do minimum obecnością ruchu kołowego (cele transportowe, ratunkowe itd.). Z osiedla całkowicie wyłączono prywatny ruch samochodowy, miejsca parkingowe zaplanowano za ogrodzeniem. Osiedle jest ogrodzone przejrzystą siatką, a dostęp na teren zespołu odbywa się przez furtki - zakładano ich otwartość całą dobę (ryc. 3).

Przyjęto odpowiednią aranżację niskiej zieleni, tak by spełniała rolę ozdobną, ale nie stanowiła naturalnych osłon. Drzewa są usytuowane w rejonie głównych wejść na osiedle. Zadbano, by nie zasłaniały latarni. Latarniom na terenie towarzyszą niskie kuliste lampy typu ogrodowego. Nie ma firmy ochroniarskiej – osiedla pilnują mieszkańcy. Ze swoich „salonów” wszyscy na przykład mogą zobaczyć centrum osiedla. Nie ma anonimowości, osoba obca jest dobrze widoczna. Od głównego ciągu komunikacyjnego biegną w bok ścieżki do stref wejścia do budynków. Zaczynają się one dłuższymi podejściami (ryc. 4).

7. STANDARD MIESZKAŃ

Osiedle Błękitne I zostało zaplanowane na miarę powszechnego standardu użytkowo-funkcjonalne-



Ryc. 1. Osiedle Błękitne I w Siechnicach, projektowana zabudowa, planowany budynek na końcu ciągu pieszo-jezdnego nie został zrealizowany. Granica działki oznaczona linią ciągłą wyznacza ogrodzenie osiedla, linią przerywaną oznaczono ogrodzenie poszczególnych budynków.

Źródło: rys. autor na podstawie materiałów projektowych firmy Polsystem.

go. Mieszkania są stosunkowo nieduże, największe mają mniej niż 60 m². Czterokondygnacyjne budynki o zwartej bryle mieszczą w sobie 20 mieszkań małych i średnich od 34 do 55 metrów kwadratowych. Są to mieszkania jedno- (34 metry kwadratowe), dwu- (45 i 49 metrów kwadratowych) i trzypokojowe (54 i 55 metrów kwadratowych) z łazienką i oświetlonym aneksem kuchennym, każde posiada własną przynależną mu komórkę na poziomie mieszkania (~1,8 m²)¹⁸. Do mieszkań na parterze przynależny taras ziemny dookoła

¹⁵ Dane za: Starostwo powiatowe we Wrocławiu.

¹⁶ A. Popielski, *Systemy alarmowe*, IPA, nr 4, Warszawa 2006, s.10, także www.polsystem.net.

¹⁷ E. Kozłowska, *Proekologiczne gospodarowanie wodą opadową w aspekcie architektury krajobrazu*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Wrocław 2008, s. 95-96.

¹⁸ B. Gronostajska, *op. cit.*, s. 218, także www.polsystem.net.

mieszkania o szerokości około 3m, a do mieszkań na trzecim piętrze (z wyjątkiem kawalerki) antresola poddaszowa do zagospodarowania.

8. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE I TECHNICZNE A BEZPIECZEŃSTWO

Bryły budynków mają charakter zwarty, bez zasłon architektonicznych. Tuż nad drzwiami wejściowymi do domów są zamontowane detektory ruchu. Wejście kogokolwiek w pole ich widzenia powoduje włączenie światła w strefie przed drzwiami i na klatce schodowej. Klatki schodowe są skonstruowane przejrzyste, bez wnęk i załomów, w których można się ukryć. Wchodząc do środka, ma się pewność, że nikt tam się nie zaczął. Z kolei wchodzący jest dobrze widoczny dla mieszkańców. Dłuższe podejście powoduje wydłużenie czasu na ocenę sytuacji i decyzję o wpuszczeniu lub wejściu. Mieszkańcy mogą zobaczyć przybysza czekającego na wpuszczenie na odpowiednim kanale swoich telewizorów. Również na

ekranach telewizorów lokatorzy będą mogli w swoich mieszkaniach doglądać własnych samochodów na parkingach. Tę rolę przejmą kamery, które będą zamontowane wzdłuż fragmentów obrzeży osiedla. Drzwi do budynków w Osiedlu Błękitnym I nie są typowe - szerokie i przeszklone, mają wmontowany domofon i skrzynki do korespondencji. Listonosz wrzuca listy do skrzynek na zewnątrz domu, a mieszkańcy wyjmują je od strony zamkniętej klatki schodowej. Wysunięto na zewnątrz również infrastrukturę pomiarową (ryc. 5). Każdy dom jest otoczony podwyższonym nieco w stosunku do poziomu otoczenia tarasem ziemnym, ogrodzonym 90-centymetrową ozdobną siatką metalową (ryc. 6). Tarasy są zagospodarowane przez właścicieli mieszkań parterowych, którzy dbają o ściany budynku. Osiedlowe kosze na śmieci zaprojektowano jako odporne na uszkodzenia, a masywne ławki bez oparc. Balkony umieszczono na słupach o przekroju kwadratowym, na które znacznie trudniej się wspiąć niż na okrągłe. W oknach mieszkań parterowych zainstalowano żaluzje antywłamaniowe¹⁹.



Ryc. 2. Osiedle Błękitne I, Siechnice – widok od ul. Chabrowej, po lewej stronie parking w miejscu niezrealizowanego ostatniego budynku; źródło: fot. autor.

¹⁹ Na podstawie: A. Popielski, *op. cit.*, s. 9 oraz www.polsystem.net.

WNIOSKI

Przeprowadzone analizy dowodzą, iż problematyka projektowania osiedli bezpiecznych w Polsce jest obecnie – ze względu na rosnącą skalę zjawiska – bardzo ważna, a eksperyment Osiedla Błękitnego I w Siechnicach dostarczył wiele wniosków, zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Do pozytywnych należy zaliczyć: fakt, iż osiedle to stanowi interesującą próbę zaprojektowania od podstaw bezpiecznego zespołu mieszkaniowego. Podczas projektowania zastosowano metodę tzw. *secure by design* - jest to jeden z pierwszych takich projektów mieszkaniowych w Polsce. Analizy wykazały, że w tej metodzie najważniejsze są: rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne, oświetlenie i środki techniczne podnoszące bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni środowiska zamieszkania. Przeprowadzone badania pokazują również negatywne cechy projektu. Do nich należy zaliczyć między innymi zaplanowanie ogrodzenia osiedla (podwójny system – cały zespół oraz pojedyncze obiekty). W ten sposób potwierdzono słuszność poglądu, że przestrzeń gro-



Ryc. 3. Osiedle Błękitne I, Siechnice – widok od ul. Jarzębinowej; brama główna i wejście na teren osiedla; źródło: fot. autor.



Ryc. 4. Osiedle Błękitne I, Siechnice – alejka wewnętrzna, na pierwszym planie wejście do budynku; źródło: fot. autora.



Ryc. 5. Osiedle Błękitne I, Siechnice - wejście do klatki schodowej, widoczne skrzynki na listy i urządzenia pomiarowe; źródło: <https://www.google.pl/maps/@51.0282012,17.1508284,248m/data=!3m1!1e3?hl=pl>

dzona stała się w polskim mieszkalnictwie standardem w okresie transformacji. Wydaje się, że istnieje potrzeba przeprowadzenia badań bezpośrednich wśród mieszkańców oraz analizy przestrzeni Osiedla Błękitnego innymi dostępnymi metodami (np. metodą *space syntax*), w celu lepszej weryfikacji założeń projektowych. Badania pokazują, że niewłaściwie interpretowany postulat wydzielenia odrębności terytorialnej w czasie planowania i projektowania przestrzeni bezpiecznych prowadzi do powstawania ogrodzeń. Podkreślają to również inni badacze. Pierwotnie krytykowany, nie do końca zrealizowany projekt zieleni na terenie zespołu po prawie 10 latach użytkowania wygląda korzystniej. Większe wątpliwości budzi zastosowanie do kompozycji osiedla budynków punktowych. Ten typ budynku mieszkaniowego, rozpropagowany w 20. wieku i będący jednym z podstawowych elementów urbanistyki modernistycznej, nie sprawdził się przecież w kreowaniu osiedli bezpiecznych – wręcz przeciwnie. Stąd zapewne pojawienie się założenia fizycznego ogrodzenia zespołu (paradoksalnie w celu zapewnienia bezpieczeństwa!).



Ryc. 6. Osiedle Błękitne I, Siechnice – główny ciąg pieszo-jezdny, widok od strony osiedla. Widoczne ogrodzenia pojedynczych budynków mieszkalnych; źródło: fot. autora.

Wydaje się, że należało odrębność terytorialną zaznaczyć w inny sposób. Ważną rolę ma (wg metody *secure by design*) tworzenie w osiedlu miejsc aktywności sąsiedzkiej, tworzenie formalnych bądź nieformalnych przestrzeni, w których można spotkać się z sąsiadami, co umożliwia identyfikację z miejscem zamieszkania, powstawanie poczucia wspólnoty lokalnej i zacieśnienie więzi społecznych. Na Osiedlu Błękitne I takich miejsc nie zaplanowano wiele.

Na koniec trzeba zauważyć jeszcze jedną negatywną stronę projektu – słabą architekturę budynków i detali. Poziom rozwiązań architektonicznych wyraźnie nie nadąża za poziomem rozwiązań technicznych podnoszących bezpieczeństwo. Reasumując, Osiedle Błękitne I w Siechnicach to interesujący projekt, ale należy go traktować jako pilotażowy. I chociaż przy tym eksperymencie popełniono pewne błędy, potrzebne są dalsze realizacje mieszkaniowe, uwzględniające powyższe doświadczenia – próby bardziej udane.

LITERATURA

1. **Blakely E., Synder M.S. (1999)**, *Fortress America, gated communities in the United States*, Brookings Institution Press, Washington D.C.
2. **Colquhoun I. (2004)**, *Design Out Crime. Creating safe and Sustainable Communities*, Architectural Press, London.
3. **Czarnecki B. (2011)**, *Przestrzenne aspekty przestępczości. Metoda identyfikacji czynników zagrożeń w przestrzeni miejskiej*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.
4. **Gądecki J. (2014)**, *Polska podziemna*, Instytut Idei, Instytut Obywatelski, nr 5, Warszawa.
5. **Gądecki J. (2009)**, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Fundacja na rzecz Nauki Polskiej, Wrocław.
6. **Gronostajska B. (2006)**, *Bezpieczny habitat w świetle teorii Oscara Newmana*, [w:] *Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006*, Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, praca zbiorowa pod red. Z. Bacia, Wrocław.
7. **Jałowiecki B. (2007)**, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwa SWPS Academica i Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
8. **Kozłowska E. (2008)**, *Proekologiczne gospodarowanie wodą opadową w aspekcie architektury krajobrazu*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego, Wrocław.
9. **Newman O. (1996)**, *Creating defensible space*, Department of Housing and Urban Development, Washington, D.C., U.S.
10. **Popielski A. (2006)**, *Systemy alarmowe*, IPA, nr 4, Warszawa.
11. **Schneider-Skalska G. (2012)**, *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: społeczne – oszczędne – piękne*, Politechnika Krakowska, Kraków.
12. **Zaniewska H., Thiel H. (2007)**, *Środowisko mieszkaniowe w zrównoważonym rozwoju miast i osiedli – aspekt społeczny i urbanistyczny*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, Wyd. PK, z.3-A, Kraków.

STRONY INTERNETOWE:

1. www.zoliborz.org.pl/page/index.php?str=136, Zaborska Z., Osiedla za murem - bezpieczne domy szczęśliwych ludzi?, dostęp z dnia 15.05.2011
2. www.polsystem.net, dostęp z dnia 10.06.2011 oraz 18.11.2013

Artykuł został opracowany w ramach pracy finansowanej ze środków MNiSW na naukę w latach 2010-2012 jako projekt badawczy habilitacyjny Nr N N527 075838.