



LIDIA GROEGER 

University of Lodz, Faculty of Geographical Sciences, Poland
Institute of the Built Environment and Spatial Policy
e-mail: lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl

KRAJOBRAZ OSIEDLI GRODZONYCH – PRZYKŁAD ŁÓDZI

THE LANDSCAPE OF GATED COMMUNITIES – THE EXAMPLE OF ŁÓDŹ

Streszczenie

Osiedla grodzone są jednym z ważniejszych symboli przemian społecznych, ekonomicznych i kulturowych, które dokonały się we współczesnej Polsce. Celem opracowania była analiza elementów zagospodarowania kształtujących współcześnie zamknięte krajobrazy osiedli grodzonych, określenie obecnego standardu* zagospodarowania osiedli grodzonych kształtującego aktualny krajobraz kulturowy terenów mieszkaniowych oraz wskazanie zalet i wad współczesnych osiedli grodzonych z punktu widzenia planistów przestrzennych. Badaniu poddano 14 osiedli grodzonych powstałych w obszarze Łodzi w latach 2014-2018

Abstract

*Gated communities are one of the most important symbols of social, economic and cultural transformations that have occurred in contemporary Poland. The work has 3 aims: firstly, to analyse the elements of development that shape the closed landscapes of the gated communities; secondly, to determine the current standard** of the development of gated communities that shapes the current cultural landscape of residential areas; and thirdly, to identify the advantages and disadvantages of modern gated communities from the perspective of spatial planners. The research involved 14 gated communities that were built between 2014 and 2018*

Słowa kluczowe: krajobraz kulturowy, osiedla grodzone, miejsce zamieszkania, Łódź, inwentaryzacja urbanistyczna
Key words: *cultural landscape, gated communities, place of residence, Łódź, city planning inventory*

*Standard miejsca zamieszkania, rozumiany jest jako aktualnie najczęściej realizowany w inwestycjach deweloperskich zespół cech zagospodarowania miejsca zamieszkania. Standard rozumiany jest tu w ujęciu ekonomicznym jako kryterium, którego nie można jednoznacznie zmierzyć, jest płynnym w czasie, zbiorem cech zagospodarowania miejsca zamieszkania, których poziom ustalany jest na bieżąco przez nabywców mieszkań, jak i deweloperów realizujących inwestycje w danym momencie czasowym

**The standard of a place of residence is understood as the group of features of residential developments that are currently most often used in development investments. Here, a standard is an economic criterion, fluid in time, which cannot be measured explicitly; it is a collection of features of a given place of residence, the level of which is determined systematically by both the buyers and the developers engaged in investments at a given moment in time

WPROWADZENIE

Osiedla grodzone¹, a raczej zgrupowania zabudowy mieszkaniowej są obecnie stałym elementem krajobrazu kulturowego terenów miejskich i podmiejskich przeważnie dużych miast. Nasilenie rozwoju tego typu zagospodarowania przestrzeni miało swoje początki w latach 90., w nowych warunkach ustrojowych i wzorowane było na „*gated communities*” wznoszonych w Stanach Zjednoczonych. Początki ich formowania miały miejsce na przełomie XIX i XX w. gdzie w Stanach Zjednoczonych w Nowym Jorku powstały zamknięte osiedla, które miały na celu ochronę zamożnych rodzin i ich majątków. Następnie w latach 60. i 70. XX w. powstawały tzw. społeczności emerytalne, gdzie Amerykanie średniej klasy mogli zamieszkać w miejscach otoczonych murem. W latach 80. nastąpił rozkwit na rynku nieruchomości – zaczęły pojawiać się osiedla zamknięte, które na swoim terenie oferowały nie tylko odizolowanie od świata zewnętrznego, prestiż i wypoczynek, ale także szereg różnych udogodnień (Low, 2001).

Obecnie trudno oszacować rozmiar i zakres tego zjawiska na świecie. Według danych w Stanach Zjednoczonych liczba osób mieszkających w osiedlach grodzonych w okresie zaledwie 3 lat (1995-1998) wzrosła z 4 mln. do 16 mln. osób (Gądecki, 2009 s. 9 za: Low, 2003, s. 15), a w 2000 r. odnotowano już aż 80 000 zamkniętych osiedli (Frantz, 2006).

Odseparowanie osiedli od pozostałych części miasta przejawia się w sytuowaniu ich w okolicy niedostępnych rozległych terenów czy rezerwatów przyrody, a w skrajnych przypadkach nawet

¹ Osiedle grodzone to – „osiedle otoczone murem lub płotem z ograniczonym dostępem publicznym, posiadające wewnętrzne regulacje prawne w formie umów wiążących mieszkańców oraz wspólne zarządzanie” (Gądecki, 2009 s. 11 za Atkinson i Blandy, 2005). Z samej definicji „osiedla mieszkaniowego, wynika, że powinien to być „jednorodny architektonicznie zespół budynków mieszkaniowych z niezbędnymi usługami, terenami zieleni oraz systemem ulic dojazdowych i parkingów” (Chmielewski, 2010 s. 402). Wg H. Zaniewskiej osiedle mieszkaniowe to każdy obszar mieszkaniowy, niezależnie od jego wielkości zaludnienia i powierzchni, w związku z tym może być to jednostka, której zaludnienie wynosi kilka tysięcy mieszkańców jak i jednostka licząca kilkadziesiąt tysięcy osób (Zaniewska, 2007 za: Szolginia, 1987). Współcześnie w Polsce dominują w przestrzeni miejskiej lub podmiejskiej niewielkie zgrupowania tylko zabudowy mieszkaniowej odgrodzzone od otoczenia, naznaczające przestrzeń miejsca zamieszkania na „lepszą” i „gorszą”.

INTRODUCTION

Gated communities¹, or rather groups of residential housing, are currently a permanent feature of the cultural landscape of urban and suburban areas, mostly in large cities. The increase in such spatial development began in the 1990s following the transformation of the political system and was modelled on the gated communities built in the United States. Those were first established at the turn of the 19th and 20th centuries in New York as enclosed estates intended to protect rich families and their fortunes. Then, in the 1960s and 1970s, so-called *retirement communities* emerged, where middle-class Americans could live in walled environments. The 1980s brought a boom on the real estate market – enclosed estates, which offered not only isolation from the outside world, prestige and relaxation, but also a series of other conveniences, began to spring up (Low, 2001).

Currently, it is hard to estimate the size and scope of this phenomenon on the global scale. According to the data available, the number of people living in enclosed communities in the United States increased in a mere 3 years (1995-1998) from 4 million to 16 million (Gądecki, 2009, p. 9 after: Low, 2003, p. 15), and in 2000 there were as many as 80,000 gated communities (Frantz, 2006).

The separation of estates from the remaining parts of cities takes the form of locating them in a neighbourhood of vast, inaccessible areas or nature reserves and, in extreme cases, even surrounding them with moats or guarded bridges. Their immediate neighbourhood has few pavements, no car parks or even direction signs (Frantz, 2006). All this makes it difficult to access gated communities or even prevents people “from the outside” from getting close to them.

¹ A gated community is “an estate surrounded by a wall or a fence with limited public access, with its own legal regulations in the form of binding contracts for the residents and common management” (Gądecki, 2009 p. 11 after Atkinson and Blandy, 2005). (All quotations in this work are rendered by a translator). By definition, a “residential estate” is “an architecturally consistent complex of residential buildings with necessary service points, green areas and a system of access roads and car parks” (Chmielewski, 2010 p. 402). According to H. Zaniewska, a residential estate is every residential area, regardless of the number of its residents or surface area, which means that it can be a unit with several thousands of residents or a unit with a population of several tens of thousands (Zaniewska, 2007 after: Szolginia, 1987). Currently, in the urban and suburban space in Poland, small fenced-in groups of solely residential buildings dominate, marking off “better” and “worse” residential areas.

w otoczeniu fos i strzeżonych mostów. W ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. bardzo mała ilość chodników, brak jest parkingów, a nawet oznakowań wskazujących drogę (Frantz, 2006). Wszystkie te zabiegi mają na celu utrudnienie dostania się czy nawet zbliżenia się osób „z zewnątrz”.

Zagospodarowanie przestrzenne amerykańskich osiedli grodzonych sprawia, że mówić należy raczej o zamkniętych dzielnicach czy nawet częściach miast. Wiele tych terenów jest po prostu samowystarczalnymi jednostkami przestrzennymi gdzie mieszkańcy mogą korzystać na przykład z obiektów sportu i rekreacji jak: baseny, centra fitness, korty tenisowe, a także z parków wraz ze ścieżkami pieszo-rowerowymi (Frantz, 2006).

Blakely i Snyder (1997) wyróżnili trzy typy *gated communities* w Stanach Zjednoczonych: (*lifestyle community*) to osiedla emeryckie, *prestige community* oferujące mieszkańcom bezpieczeństwo, prestiż i pozycję społeczną, oraz strefy bezpieczeństwa oraz (*security zones*), gdzie główną przyczyną odgradzania jest obawa przed obcymi i przestępczością. Atkinson, Flint i in. 2004 wskazywali, że kluczową kwestią dla właścicieli nieruchomości jest jej lokalizacja w zamożnym i prestiżowym miejscu miasta z dodatkowymi udogodnieniami. Zjawisko tworzenia zamkniętych przestrzeni mieszkaniowych argumentowanych potrzebą prestiżu, kwestiami wzmocnienia bezpieczeństwa czy dostępem do dodatkowych udogodnień i lepiej zorganizowanej przestrzeni pod koniec XX w. rozprzestrzeniło się w Wlk. Brytanii (Atkinson, Flint i in., 2004), RPA (Landman, 2002), Rosji (Zotova, 2012), Polski (Gądecki, 2009; Mierzejewska, 2006; Lis, 2011; Sikora-Fernandez, 2013; Gąsior-Niemiec, Glasze et al., 2007), także w dużo mniejszym zakresie we Francji i Niemczech (Broniewicz, 2016).

Prywatne, ogrodzone osiedla mieszkaniowe można znaleźć w wielu regionach świata, jednak różnią się one genezą, formą i skalą zjawiska. Wydawać by się mogło, że przyczyna grodzienia jest wszędzie taka sama, to w rzeczywistości istnieje szereg różnych motywów. Za główny czynnik powstania osiedli zamkniętych uznaje się lęk przed przestępczością i chęć poczucia bezpieczeństwa (m.in. w Stanach Zjednoczonych, RPA, krajach europejskich, w tym w Polsce), jednak przyczyn jest znacznie więcej. Do nich należą: separacja społeczna – w Stanach Zjednoczonych dotyczy „płciowej orientacji seksualnej, pochodzenia etnicznego i klasy” (Low, 2001 s. 46)

The land management of American gated communities makes them more similar to closed districts or even whole parts of cities. Many of these areas are entirely self-sufficient spatial units, providing their residents with such sports and recreation facilities as swimming pools, fitness centres and tennis courts, as well as parks with pedestrian and bike paths (Frantz, 2006).

Blakely and Snyder (1997) distinguished three types of gated communities in the United States: firstly, lifestyle communities, which are pensioner communities; secondly, prestige communities, which offer their residents safety, prestige and social position; and thirdly, security zones, where communities are gated out of fear of strangers and crime. Atkinson, Flint et al. (2004) showed that for property owners, the key issue is having a location in a prestigious and wealthy spot in a city and with additional conveniences. The phenomenon of creating enclosed residential spaces justified by the need for prestige, increased security or access to additional conveniences or better-organised space spread in the late 20th century all over Great Britain (Atkinson, Flint et al., 2004), RSA (Landman, 2002), Russia (Zotova, 2012), Poland (Gądecki, 2009; Mierzejewska, 2006; Tobiasz, Lis, 2011; Sikora-Fernandez, 2013; Gąsior-Niemiec, Glasze et al., 2007), but also France and Germany, although to a lesser extent (Broniewicz, 2016).

Private, gated residential estates can be found in many regions in the world, although they differ in origins, form and scale. It may seem that the reason for enclosing is the same everywhere, while in reality the motives are numerous. The main factor for the creation of enclosed estates is fear of crime and the need to feel safe (in the United States, RSA, European countries, including Poland). However, there are more reasons. One of these is social separation, which in the United States concerns *gender identity, sexual orientation, ethnic origins and class* (Low, 2001, p. 46), while in Russia it signifies segregation of the wealthy elites from the remaining citizens (Lentz, 2006). In European countries, enclosing is often caused by a historical factor deeply rooted in human consciousness as wealthy people's method of protecting themselves from the local society (Low, 2001). Studies among the enclosed English communities have shown that safety and fear of crime were both important issues, yet the main motivation of the buyers was to maintain property *value* (Blandy, 2007). Socio-economic segregation and not, as it may

w Rosji zaś odseparowanie zamożnych elit od pozostałych obywateli (Lentz, 2006). W krajach Europy za przyczynę grodzienia można uznawać czynnik historyczny zakorzeniony w ludzkiej świadomości, jako środek zamożnych ludzi chroniących się przed lokalną społecznością (Low, 2001). Badania wśród zamkniętych społeczności w Anglii wykazały, że „bezpieczeństwo i obawa przed przestępczością stanowiły ważną kwestię, jednak główną motywacją nabywców było utrzymanie wartości nieruchomości” (Blandy, 2007). Segregacja społeczno-gospodarcza, a nie jak mogłoby się wydawać segregacja rasowa to główny powód powstania osiedli grodzonych w Afryce Południowej (Jürgens, Landman, 2006).

Zjawisko wydzielenia fragmentów w miejskiej przestrzeni nie jest niczym nowym. „Struktura miasta zawsze była budowana w oparciu o zamknięcia celowe związane z bezpieczeństwem pewnych grup społecznych”. (Czajka, Sobolewski, 2010 s. 56). Przykładem może być średniowieczne miasto, w którym mur odgradzał siedzibę władcy od grodu dając mu uprzywilejowaną i bezpieczną pozycję. Co prawda w historycznym mieście odnaleźć można wiele barier, które rozdzielały różne fragmenty tkanki miejskiej, „jednak tak wyraźnie jak dzisiaj sztuczne granice nie budowały podziałów społecznych i różnic między tym, co publiczne, a tym, co prywatne” (Dymnicka, 2007, s. 53). Współczesne miasto nie powinno być miejscem podziałów społecznych na tzw. „lepszych i gorszych mieszkańców”, ponieważ rodzi to konflikty społeczne i przestrzenne (Majer, 2010). Urbanista K. Lynch (1981) odpowiadając na pytanie, co sprawia, że przestrzeń miejską można uznać za dobrą, wskazywał na prosty dostęp do różnych funkcjonalnie przestrzeni, harmonię kompozycji, efektywność i sprawiedliwość, a także otwartość na różnorodność i możliwość sprawowania kontroli nad jego rozwojem. Wszystkie te wskazania, wynikające z osiągnięć współczesnej urbanistyki powinny przejawiać się również w zagospodarowaniu aktualnie tworzonej przestrzeni mieszkaniowych, którego wyrazem jest krajobraz kulturowy aktualnie tworzonej miejsc zamieszkania.

Współcześnie jak wskazują badania CBOS² w miejscu zamieszkania dla Polaków coraz większe znaczenie ma estetyka, stan techniczny i wyróżnianie się budynku na tle innych budynków w okolicy. Również badania realizowane przez deweloperów na targach nieruchomości wśród potencjalnych

seem, racial segregation is the main reason for the emergence of gated communities in South Africa (Jürgens, Landman, 2006).

The phenomenon of sectioning off fragments of city space is not new. *The structure of cities was always built on the basis of purposeful enclosures associated with the safety of certain social groups* (Czajka, Sobolewski, 2010, p. 56). For example, in a medieval town, a wall divided the ruler's residence from the town itself, thus providing the ruler with a privileged and secure position. While in a medieval town, there were many barriers dividing various fragments of urban tissue, *the artificial borders had not build social divisions and differences between the public and the private to the same degree as today* (Dymnicka, 2007, p. 53). A modern city should not be a place of social divisions into “better and worse residents”, as it breeds social and spatial conflicts (Majer, 2010). When answering the question of what makes an urban space good, K. Lynch (1981), an urban planner, mentioned easy access to functionally varied spaces, a harmony of composition, effectiveness and fairness, as well as openness to diversity and the possibility of controlling its development. All these elements, the results of the achievements of modern urban planning, should also manifest themselves in the development of the residential spaces currently being created, expressed as their cultural landscape.

According to the Centre for Public Opinion Research (CBOS)², aesthetics and the technical condition of a building currently matter more and more to Poles, as does the issue of whether the building stands out against neighbouring buildings. Studies conducted by developers among potential customers during real estate fairs also indicate which features of residence development are of significance to prospective buyers. Although the expectations of potential clients are greater, the final result of the development of newly built residential estates in the current conditions of market economy shows the effect of a compromise between the expectations of real estate buyers and their purchasing capabilities. Therefore, developers create cultural micro-landscapes of residences in accordance with market rules. A description of elements that shape these landscapes makes it possible to obtain data on the current landscape standard of places of residence. In this case, neither preferences nor potential demand for residence development are analysed,

2 CBOS BS/155/2008 i CBOS BS/120/2010

2 CBOS BS/155/2008 and CBOS BS/120/2010

klientów, wskazują jakie cechy zagospodarowania miejsca zamieszkania mają znaczenie dla przyszłych nabywców nieruchomości mieszkaniowych. I choć oczekiwania potencjalnych klientów są większe, to końcowy efekt zagospodarowania nowo wznoszonych osiedli mieszkaniowych w aktualnych warunkach gospodarki rynkowej, pokazuje efekt kompromisu między oczekiwaniami nabywców nieruchomości mieszkaniowych i ich możliwości realizowanych w aktualnych warunkach gospodarki rynkowej. Zatem, deweloperzy zgodnie z regułami rynku, tworzą dla nas mikro krajobrazy kulturowe naszych miejsc zamieszkania. Charakterystyka elementów je kształtujących pozwala uzyskać informacje na temat aktualnego standardu krajobrazu miejsca zamieszkania. W tym przypadku nie analizujemy preferencji czy potencjalnego popytu na zagospodarowanie miejsca zamieszkania co było przedmiotem wielu badań, których przegląd zawiera pozycja „Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego L. Groeger (2013), jak i „Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast” pod redakcją J. Dzieciuchowicza, L. Groeger (2012). W niniejszym opracowaniu skupiono się na pokazaniu krajobrazu kulturowego współczesnego miejsca zamieszkania pod kątem cech jego aktualnego zagospodarowania. Zatem przedmiotem badań był aktualny stan krajobrazu kulturowego miejsca zamieszkania będący wypadkową oczekiwań potencjalnych mieszkańców, opłacalności inwestycji dla dewelopera i świadectwem współczesnego standardu miejsca zamieszkania na osiedlu grodzonym.

Zdaniem A.S. Kostrowickiego (1977), związki pomiędzy krajobrazem a człowiekiem są tak ściśle, że wszelkie zmiany w systemie krajobrazowym muszą wywoływać zmiany w systemie społeczno-ekonomicznym, i na odwrót. Stąd zachodzące pod wpływem działalności człowieka przemiany krajobrazu stanowią jedno z podstawowych pól badawczych geografii. Ludzie w swym miejscu zamieszkania poszukują piękna, harmonii i zabezpieczenia aktualnych potrzeb. Świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego miejsca zamieszkania ma istotny wpływ na jakość życia mieszkańców, ale też niesie istotne informacje na temat sposobu zorganizowania przestrzeni krajobrazowej, obejmującej elementy przyrodnicze i antropogeniczne, a także związki i relacje fizjonomiczne. Europejska Konwencja Krajobrazowa

since they were the subject of numerous studies reviewed in “The diversity and evaluation of residential space on the example of cities in the Łódź Voivodeship” by L. Groeger (2013), and “Shaping the residential space of cities” by L. Groeger, edited by J. Dzieciuchowicz (2012). Instead, this work focuses on showing the cultural landscape of a modern place of residence while paying special attention to the current development features. Therefore, the research subject is the current state of the cultural landscape of a place of residence, which is a result of the expectations of potential residents and the profitability of the investment for a developer and is testimony to the modern standard of residing in a gated community.

According to A.S. Kostrowicki (1977), relationships between landscape and humans are so close that any changes to the landscape system result in changes to the socio-economic system and vice versa. Therefore, landscape transformations caused by human actions are one of the main research areas in geography. People look for beauty, harmony and fulfilment of their current needs in their place of residence. The conscious shaping of the cultural landscape of this place has a major impact on the residents' quality of life, but also carries crucial information on the organisation of landscape space encompassing natural and anthropogenic elements, as well as physiognomic relations. The European Landscape Convention has obliged the ratifying parties (including Poland) to identify landscapes within its borders, describe and evaluate them. This study is a contribution to the analysis of the current cultural landscape of residential areas. According to the “Typology of Poland's current landscapes” by T. Chmielewski, U. Myga-Piątek and J. Solona (2015), the landscape of gated communities belongs to the system of current landscapes – group C – cultural landscapes, type: big-city landscape (10), subtype: areas of residential development.

This work considers the current cultural landscape of gated communities from an aesthetic perspective, referring to landscape architecture, anthropogeography and spatial planning in accordance with the approach proposed by U. Myga-Piątek (2012).

The goals of this work are firstly, to analyse the elements of development that shape currently enclosed landscapes of gated communities, secondly, to determine the current standard of development of gated communities, which shapes the current cultural landscape of a place of residence and, thirdly,

zobowiązała ratyfikujące ją strony (w tym Polskę) do identyfikacji krajobrazów na swym terenie, ich charakterystyki i oceny. Prezentowane studium jest przyczynkiem do analiz aktualnego krajobrazu kulturowego terenów mieszkaniowych. Według „Typologii aktualnych krajobrazów Polski” T. Chmielewskiego, U. Myga-Piątek i J. Solona (2015) krajobraz osiedli grodzonych należy do systemu krajobrazów aktualnych – do grupy C – krajobrazu kulturowego, typu – krajobrazu wielkomiejskiego (10), podtypu – obszarów zabudowy mieszkaniowej.

W opracowaniu ujmuje się aktualny krajobraz kulturowy osiedli grodzonych w ujęciu estetycznym, nawiązującym do architektury krajobrazu, antropogeografii i planowania przestrzennego według ujęcia zaproponowanego przez U. Myga-Piątek (2012).

Celem opracowania była analiza elementów zagospodarowania kształtujących współcześnie zamknięte krajobrazy osiedli grodzonych, określenie obecnego standardu zagospodarowania osiedli grodzonych kształtującego aktualny krajobraz kulturowy miejsca zamieszkania oraz dokonanie oceny ze wskazaniem zalet i wad współczesnych osiedli grodzonych z punktu widzenia planistów przestrzennych.

OBSZAR I METODY BADAŃ

W celu realizacji zamierzenia badawczego wykorzystano metodę inwentaryzacji zagospodarowania oraz cech zabudowy osiedli mieszkaniowych przeprowadzoną przez Patrycję Jabłońską na potrzeby pracy magisterskiej „Osiedla grodzone, jako element zagospodarowania Złotno w Łodzi”, pod opieką autorki niniejszej publikacji. Inwentaryzacja realizowana była na przełomie 2017 i 2018 r., a dokumentacja fotograficzna została wykonana w dwóch pierwszych kwartałach 2018 r. Inwentaryzację przeprowadzono na obszarze 14 osiedli grodzonych o łącznej powierzchni 42 ha., zlokalizowanych w obszarze jednostki osiedlowej Złotno, położonej w zachodniej części miasta, charakteryzującej się największą koncentracją przestrzenną tego typu obiektów w Łodzi (ryc. 1).

Dla potrzeb opracowania wykorzystano zebrane w toku inwentaryzacji dane na temat powierzchni i kształtu zabudowanych działek, elementów zagospodarowania otoczenia, rodzajów ogrodzeń i zabezpieczeń ograniczających wejście na teren

to evaluate the modern gated communities from the perspective of spatial planners, enumerating the advantages and disadvantages.

RESEARCH AREA AND METHODS

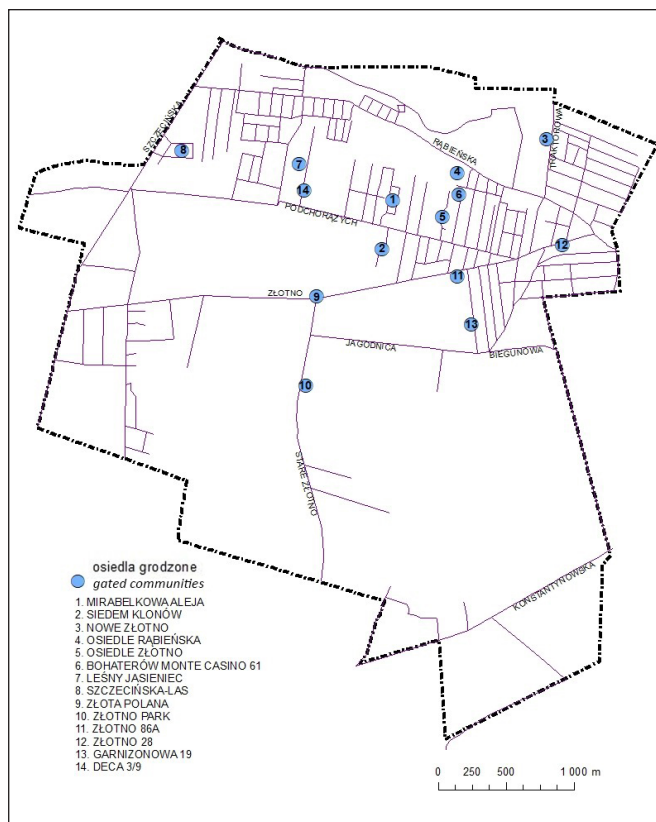
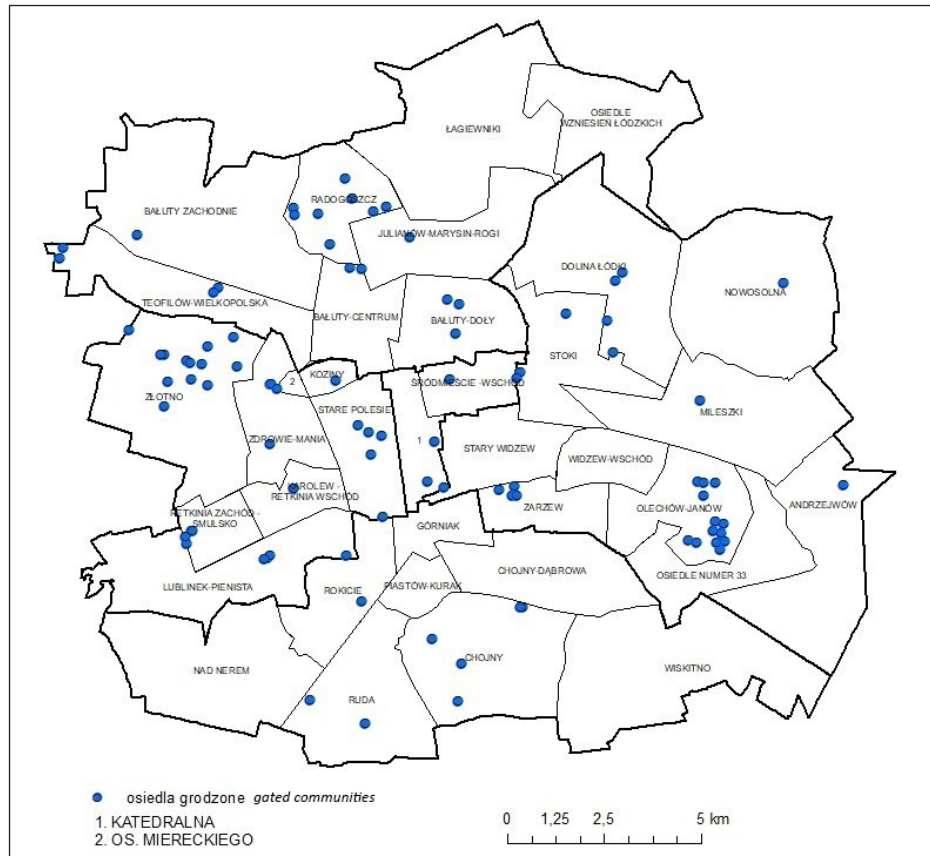
To fulfil the intended research objective, an inventory of the land development and its features in residential estates was conducted by Patrycja Jabłońska for her master's thesis titled “Gated communities as an element of development of Złotno in Łódź”, supervised by the author of this publication. The inventory was conducted at the end of 2017 and the beginning of 2018 and photographic documentation was produced in the first two quarters of 2018. The inventory was conducted on an area of 14 gated communities, with a total area of 42 ha, located in Złotno residential district, in the western part of the city and with the highest spatial concentration of such complexes in Łódź (fig. 1).

This work makes use of the information collected during this inventory: data on the surface and shape of plots developed, elements of land development in the vicinity, the types of fences and security measures restricting entrance to the estate, the development type and layout, the layout of communication routes and their surface, as well as development parameters – building coverage ratio, floor area ratio, the number of storeys, the type of materials and elevation colours. Moreover, the index of biologically active areas, the types of cultivated green areas and the presence of playgrounds and their technical conditions were also taken into account.

The analyses conducted made use of figures and texts from “A Study of Conditions and Directions of Spatial Development in Łódź” (SUiKZP)³, the graphical and descriptive parts of four Local Spatial Development Plans⁴ and data on the research area from a geoportal and an orthophoto. Offers of various developers informing about the advantages of estates with their actual land development state were also compared.

3 Original title: “Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Łodzi”.

4 Original name: „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego”.



Ryc. 1. Rozmieszczenie osiedli grodzonych w obszarze Łodzi i jednostki osiedlowej Złotno.

Źródło: opracowanie P. Jabłońska

Fig. 1. Locations of gated communities in Łódź and in Złotno residential district.

Source: information compiled by P. Jabłońska

osiedla, rodzaju i układu zabudowy, układów ciągów komunikacyjnych oraz ich nawierzchni oraz parametrów zabudowy tj. współczynniki zabudowy i intensywności zabudowy, liczby kondygnacji, materiałów i kolorystyki elewacji. Ponadto uwzględniono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, rodzaje zieleni urządzonej oraz obecność placów zabaw i ich stan techniczny.

W przeprowadzanych analizach wykorzystano rysunki oraz części tekstowe „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Łodzi”, część graficzną i opisową czterech Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz informacje przestrzenne dotyczące obszaru opracowania z geoportalu i ortofotomapy. Porównano również oferty deweloperów informujące o zaletach osiedli z ich faktycznym stanem zagospodarowania.

THE CURRENT STANDARD OF GATED COMMUNITIES IN ŁÓDŹ – ADVANTAGES (+) AND DISADVANTAGES (-)

Depicting the modern residence development standard, a thorough observation of the landscape of the gated communities in Łódź and the analysis of the elements of development (tab. 1, tab. 2) and urban indices (tab. 3) that make up the landscapes of 14 gated communities have made it possible to identify the characteristics of modern gated communities. The listed features have also been assessed by the author from the perspective of the experiences and indications of modern residence planning.

The establishment of gated communities is determined by both the availability of relatively cheap land for real estate development in Łódź and

Tab. 1. Elementy infrastruktury ochrony osiedla
Tab. 1. Elements of the infrastructure of estate protection

Elementy Element									
Nazwa osiedla Estate name	Ogrodzenie Fence	Brama tradycyjna Traditional gate	Brama na pilota Remote-controlled gate	Szlaban Barrier	Brama / szlaban obsługiwany przez personel Gate / barrier operated by the staff	Domofon Intercom	Znak zakazu wjazdu / wejścia No entry sign	Monitoring Monitoring	Ochrona Security
Mirabelkowa Aleja	X		X			X		X	X
Siedem Klonów	X		X			X		X	X
Nowe Złotno	X		X			X		X	X
Osiedle Rąbieńska	X		X			X			
Osiedle Złotno	X	X		X	X		X	X	X
Bohaterów Monte Casino 60	X		X			X		X	
Leśny Jasieniec	X	X		X	X	X	X		X
Szczecińska-Las	X		X			X	X		
Złota Polana	X		X			X		X	
Złotno Park	X		X	X	X				X
Złotno 68A	X		X			X			
Złotno 28	X		X			X			
Garnizonowa 19	X		X			X			
Deca 3/9	X	X				X			

Źródło: opracowanie na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej w 2018 r.

Source: personal elaboration on the basis of the urban inventory conducted in 2018

Tab. 2. Elementy zagospodarowania terenu występujące na osiedlach grodzonych w Łodzi w 2018r

Tab. 2. Elements of land development in gated communities in Łódź in 2018

Element zagospodarowania Element of development	Informacje dot. systemu parkowania Data regarding the parking system						Informacje dot. zieleni Data regarding the greenery			
	Nazwa osiedla Estate name	Plac zabaw Playground	Garaż w bryle budynku mieszkalnego Garage in the residential building	Garaż jako osobny budynek Garage as a separate building	Garaż podziemny Underground garage	Miejsca parkingowe przed budynkiem Parking spaces in front of the building	Miejsca parkingowe dla gości Parking spaces for guests	Drzewa i krzewy Trees and bushes	Trawnik Lawn	Ogródki Gardens
Mirabelkowa Aleja	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Siedem Klonów	X	X			X		X		X	X
Nowe Złotno	X			X	X			X	X	X
Osiedle Rąbieńska	X	X			X			X		
Osiedle Złotno	X	X			X			X	X	
Bohaterów Monte Casino 60				X	X			X		
Leśny Jasieniec		X	X		X		X	X	X	
Szczecińska-Las		X	X		X		X	X	X	
Złota Polana		X			X			X	X	
Złotno Park	X	X			X	X			X	X
Złotno 68A		X			X				X	X
Złotno 28		X			X			X		
Garnizonowa 19		X			X				X	
Deca 3/9		X			X		X	X		

Źródło: opracowanie na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej w 2018 r.

Source: personal elaboration on the basis of the urban inventory conducted in 2018

WSPÓŁCZESNY STANDARD ŁÓDZKICH OSIEDLI GRODZONYCH – ZALETY (+) I WADY (-)

Wnikliwa obserwacja krajobrazu osiedli grodzonych w Łodzi, analiza elementów zagospodarowania (tab. 1, tab. 2), wskaźników urbanistycznych (tab. 3) tworzących krajobraz 14 osiedli grodzonych umożliwiła wskazanie charakterystycznych cech współczesnych osiedli grodzonych określających współczesny standard zagospodarowania miejsca zamieszkania. Wypunktowane cechy, zostały

developers' ability to turn the investment area into a residential development – a prestigious residence and a place surrounded by nature until the surrounding plots also become a site for compact development.

(-) Estates are placed on smaller and smaller plots (0.11 ha – 5.5 ha) (tab. 3), in formerly agricultural areas. Plots are elongated and therefore hard to develop properly. No investment was preceded by merging or new division of land.

(-) Estates are located near city limits, far from compact building development, on unimproved land. This results in high expenditure on infrastructure

również poddane autorskiej ocenie z punktu widzenia doświadczeń i wskazań współczesnego planowania miejsca zamieszkania.

Powstanie osiedli grodzonych determinowane jest dostępnością stosunkowo tanich terenów pod zabudowę mieszkaniową w Łodzi, kreowaniem przez deweloperów terenu inwestycji, jako obszaru rezydencjonalnej zabudowy – będącej prestiżowym miejscem zamieszkania oraz miejscem otoczonym przyrodą, z tym, że do momentu kiedy sąsiednie działki nie zostaną również gęsto zabudowane.

(-) Osiedla lokalizowane są na coraz mniejszych powierzchniowo działkach (0.11 ha – 5.5ha) (tab. 3), na terenach gdzie wcześniej prowadzona była działalność rolnicza. Działki mają wydłużony kształt i są trudne do prawidłowego zagospodarowania. Żadnej z inwestycji nie poprzedzało wcześniejsze scalenie i nowy podział gruntów.

(-) Osiedla lokalizowane są przy granicy miasta, z dala od zwartej zabudowy, na nieuzbrojonych terenach. Skutkiem takich lokalizacji są bardzo wysokie nakłady finansowe na budowę infrastruktury³ przy obecnie mało licznej grupie odbiorców mediów (fot. 1).

(-) Inwestycje realizowane są generalnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a nie planów miejscowych. Zaledwie 4 z 10 osiedli powstało na terenach objętych planami miejscowymi. Dodatkowo jedno z osiedli objętych planem powstało na terenach przeznaczonych pod urządzonej zieleni. Skutkiem przestrzennym jest brak uwzględnienia w decyzjach o warunkach zabudowy obecności terenów publicznych lub obiektów usługowych, odpowiedniej ilości wjazdów na osiedla (sytuacja taka wystąpiła w 5 na 9 dużych powierzchniowo osiedlach mieszkaniowych).

(-) Realizowane parametry zabudowy odbiegają

3 Oszacowanie kosztów gospodarczych, społecznych, przyrodniczych oraz dotyczących finansów publicznych, generowanych przez chaos przestrzenny wynikający z nieudolności planowania przestrzennego i ograniczonych możliwościach egzekwowania jego nakazów zawartych w dokumentach planistycznych zawiera Raport KPZK PAN „Studia nad chaosem przestrzennym” Część I i II, Społeczne, ekonomiczne i środowiskowe koszty chaosu przestrzennego A. Kowalewski, T. Markowski, P. Śleszyński (2018).

building⁵ with a current small group of media consumers (photo 1).

(-) Investments are conducted mostly on the basis of decisions on development conditions and not local spatial plans. Only 4 out of 10 estates was created in an area with a local spatial plan. Moreover, one of these four estates is created in an area marked for greenery.

As a result, decisions regarding building development do not take into account the public or service areas, the correct number of entrances (in 5 out of 9 large-surface residential estates).

(-) Land development parameters differ from those described in SUiKZP. This mostly concerns the location of multi-family development in areas meant for single-family development or exceeded floor area ratios⁶ (tab. 3).

(-) The spaces in gated communities are not in harmony with the space they were established in. Different architecture, style and a multitude of uniform buildings disturbs the spatial order. The creation of space with such extremely diverse features leads to an irreversible fragmentation of space (photo 1).

(-) A fence, as a physical element separating an area from the remaining part of an estate unit is justified, taking into account the fact that at Złotno single-family buildings dominate and each house is fenced separately anyway. However, the scale of the phenomenon is problematic – enclosing large-surface plots restricts access to public roads

5 The report by the Committee for Spatial Economy and Regional Planning, Polish Academy of Sciences titled “Studia nad chaosem przestrzennym” [“Studies on Spatial Chaos”] Part I and II, *Społeczne, ekonomiczne i środowiskowe koszty chaosu przestrzennego* [Social, economic and environmental costs of spatial chaos] A. Kowalewski, T. Markowski, P. Śleszyński (2018) contains an estimation of the economic, social and natural costs and those associated with public finances generated by the spatial chaos created as a result of flawed spatial planning and the limited possibilities of enforcing its demands found in planning documents.

6 Floor area ratios published in Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy [A Study of Conditions and Directions of Spatial Development of a *Gmina*] depict the maximum values for individual development types in large-surface areas. The majority of estates were not established on the basis of the local plans, which specify land development rules, but decisions regarding development conditions. Developers, who are familiar with the actual regulations, exceed ratio values to increase investment profitability. Such a situation occurs two times out of fourteen although, according to the law, it should not occur. Moreover, an investment established in such a way quickly becomes a model of new development emerging on the basis of faulty decisions regarding the development conditions.

Tab. 3. Wskaźniki urbanistyczne osiedli grodzonych na Złotnie*Tab. 3. Urban indices of gated communities in Złotno*

Wskaźnik <i>Index</i>	Powierzchnia biologicznie czynna (%) <i>Biologically active area (%)</i>	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wg SUIKZP <i>Min. biologically active area, according to SUIKZP</i>	Intensywność zabudowy <i>Floor area ratio</i>	Maksymalna intensywność zabudowy wg SUIKZP <i>Max. floor area ratio, according to SUIKZP</i>	Powierzchnia [m ²] <i>Surface area [m²]</i>
Nazwa Osiedla <i>Estate name</i>					
Mirabelkowa Aleja	70%	25%	0.26	0.9	48600
Siedem Klonów	59%	25%	0.26	0.9	34900
Nowe Złotno	49%	25%	1.25	1.5	30400
Osiedle Rąbieńska	79%	25%	0.29	ND	32238
Osiedle Złotno	55%	25%	0.47	0.9	31000
Boh.Monte Casino 60	44%	25%	0.84	ND	2595
Leśny Jasieniec	62%	25%	0.35	0.9	39300
Szczecińska Las	74%	30%	0.22	0.3	55250
Złota Polana	57%	30%	0.27	0.3	4780
Złotno Park	80%	30%	0.14	ND	31293
Złotno 28	26%	30%	1.53	ND	1176
Deca 3/9	60%	25%	0.64	ND	3877
Złotno 86A	33%	30%	1.11	0.3	1385
Garnizonowa 19	42%	30%	0.55	0.3	2700

Źródło: opracowanie na podstawie interSIT, SUIKZP miasta Łodzi oraz planów zagospodarowania poszczególnych osiedli grodzonych

Source: personal elaboration on the basis of interSIT, SUIKZP of the city of Łódź and development plans of individual gated communities



a)



b)

Fot. 1. Widok na osiedle Złotno Park (a) i na Mirabelkową Aleję (b) (fot. P. Jabłońska)

Photo 1. View of the estates: Złotno Park (a) and Mirabelkowa Aleja (b) (photo by P. Jabłońska)

od przyjętych w Studium dla Łodzi. Dotyczy to szczególnie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną oraz przekraczania wskaźników intensywności zabudowy⁴ (tab. 3).

(-) Przestrzeń osiedli grodzonych nie współgra z przestrzenią, w której zostały stworzone. Odmienna architektura, styl zabudowy i mnogość jednolitych budynków zaburza ład przestrzenny. Kreowanie przestrzeni o tak skrajnie odmiennych cechach, prowadzi do nieodwracalnej fragmentaryzacji przestrzeni (fot. 1)

(-) Ogrodzenie, jako fizyczny element odseparowania terenów od pozostałej części jednostki osiedlowej, można by uznać za uzasadniony, biorąc pod uwagę, iż na Złotnie dominuje zabudowa jednorodzinna, gdzie i tak każdy dom posiada ogrodzenie. Problemem jest skala zjawiska -grodzenie dużych powierzchniowo nieruchomości, powodujące utrudniony dostęp do dróg publicznych oraz brak terenów publicznych dostępnych dla wszystkich mieszkańców. Szczególnie negatywnie emocje

and results in a lack of public areas available to all residents. Barriers and no-entry signs meet with the most negative reactions among the neighbours (conclusion drawn from the surveys conducted by P. Jabłońska 2018)⁷ (photo 2).

(-) Fences that are symbols of gated communities are not aesthetically pleasing (photo 3). Additionally, they visibly limit the residents' mobility within the estate, since enclosures, garden and playground fencing are also present, as are buildings in various stages of investment progress (in 10 out of 14 estates). Enclosing large residential complexes is widely criticised by urban planners and sociologists (Jałowiecki, 2007; Owczarek, 2007; Tobiasz-Lis, 2011).

(+) The need to interact with well-developed greenery is fulfilled to a merely adequate extent (tab. 2). The indices of biologically active areas are abided by (tab. 2). But well-developed greenery is diverse, not made up only of lawns. In a mere 5 cases out of 14, there are areas with trees, bushes as well as greenery with benches.



Fot. 2. Przykładowe znaki i tablice informujące o ochronie osiedla (fot. P. Jabłońska)

Photo 2. Examples of signs informing about estate security (photo by P. Jabłońska)

4 Wskaźniki intensywności zabudowy publikowane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy obrazują maksymalne wartości dla określonego rodzaju zabudowy na dużych powierzchniowo obszarach. Większość osiedli nie powstała w oparciu o plany miejscowe, które precyzują wytyczne zagospodarowania, a decyzje o warunkach zabudowy. Deweloperzy, będąc dobrze zorientowanymi w faktycznych wytycznych przekraczają wskaźniki aby zwiększyć zyskowność inwestycji. Zaobserwowanie takiej sytuacji w przypadku dwóch inwestycji na 14, świadczy o dopuszczeniu sytuacji, która w myśl obowiązujących przepisów nie powinna mieć miejsca. Co więcej, tak wzniesiona inwestycja w praktyce za chwilę staje się wyznacznikiem nowej zabudowy powstającej w oparciu o wadliwe decyzje o warunkach zabudowy.

7 A survey conducted among 88 residents of the Złotno estate who are not inhabitants of gated communities.

wśród sąsiadów wywołują szlabany i znaki zakazu wjazdu na teren prywatny (wniosek na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych przez P. Jabłońską, 2018)⁵ (fot. 2).

(-) Ogrodzenia będące symbolem osiedli są mało estetyczne (fot. 3). Dodatkowo wyraźnie utrudniają poruszanie się mieszkańcom po terenie osiedla, ponieważ powszechnie występują ogrodzenia wewnętrzne, ogródków i placów zabaw, a także zabudowy z różnych etapów realizacji inwestycji (w 10 na 14 badanych osiedli). Grodzenie dużych zespołów mieszkaniowych jest przedmiotem powszechnej krytyki urbanistów i socjologów (Jałowiecki, 2007; Owczarek, 2007; Tobiasz-Lis, 2011)

(+) Potrzeba obcowania z dobrze zagospodarowaną zielenią jest realizowana zaledwie w stopniu dostatecznym (tab. 2). Przestrzegane są wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (tab. 2). Ale dobrze zagospodarowana zieleń to zróżnicowana zieleń, nie tylko trawniki. W zaledwie 5 przypadkach na 14 występują tereny zadrzewione i zakrzewione oraz tereny zielone z ławkami.

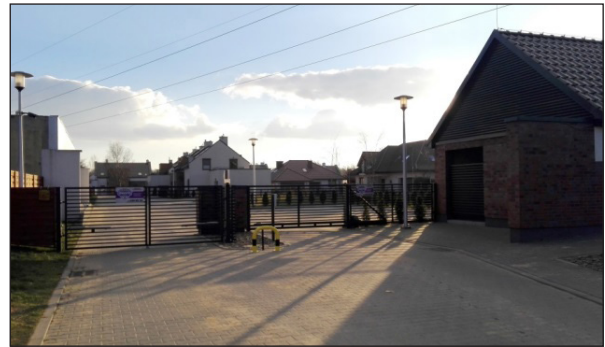
(+) Ciągi komunikacyjne są optymalnie zaprojektowane, tak aby wyeliminować ruch pojazdów z centrum osiedla. Dodatkowo nawierzchnie dróg i chodników są w bardzo dobrym stanie technicznym (fot. 4).

(+) Wewnętrzna przestrzeń osiedli jest uporządkowana, zachowuje cechy ładu przestrzennego. Wewnątrz jest czysto, natomiast bezpośrednio otoczenie nie przejawia już tych cech.

(-) Problemem pozostaje parkowanie na terenie osiedla. Mieszkańcy tylko w przypadku jednego osiedla na czternaście badanych korzystają z parkingów podziemnych. Natomiast goście przybywający do mieszkańców zmuszeni są pozostawiać swoje samochody na zewnątrz osiedla, na mało estetycznych parkingach (fot. 4).

(-) Na osiedlach występuje jedynie zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Brak przestrzeni publicznych i lokalizacji podstawowych usług jak również obiektów przeznaczonych do wspólnego spędzania czasu. Osiedla pełnią jedynie funkcje sypialni.

(+) Pozytywnie wyróżniająca się estetyką zabudowa na tle otoczenia. Jest to element szczególnie pielęgnowany przez deweloperów, bo przecież nabywcy płacą za metry mieszkania. Domy mają



Fot. 3. Przykłady bram wjazdowych na tereny osiedli grodzonych (fot. P. Jabłońska)

Photo 3. Examples of entry gates to gated communities (photo by P. Jabłońska)

(+) Communication routes are optimally designed so as to eliminate traffic from the centre of a given estate. Additionally, the surfaces of roads or pavements are in very good technical condition (photo 4).

(+) The inner space of gated communities is neatly arranged, retaining the features of spatial order. The inside is clean, while the immediate surroundings show no such characteristics.

(-) Parking within the estate is problematic. Only in 1 case out of 14 do residents use underground car parks. Visitors are forced to leave their cars outside the estate, in aesthetically unappealing car parks (photo 4).

(-) There are only residential buildings in gated communities. There are no public spaces or locations with basic services or areas good for socialising. Such communities only fulfil the role of dormitory estates.

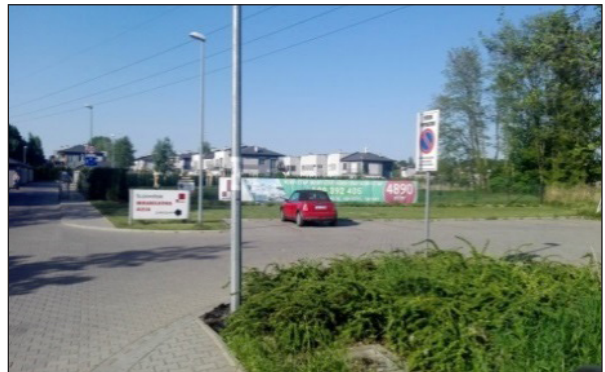
5 Badanie ankietowe sondażowe przeprowadzone z 88 mieszkańcami jednostki Złotno, nie mieszkającymi na terenie osiedli grodzonych.

stonowane kolorystycznie elewacje, atrakcyjnie urozmaicone okładzinami imitującymi drewno, klinkier. Stosowane jest również szkło oraz stal w balustradach (fot. 5).

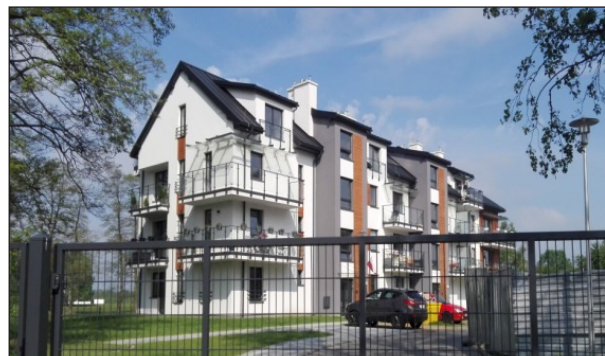
(+) Buildings are aesthetically designed in comparison with their surroundings. This is a factor focused on by developers, since the buyers pay by the square metre. The elevations of houses are in subdued colours, while facades that imitate wood or clinker add variety. Balustrades are often made of glass and/or steel (photo 5).



Fot. 4. Parkingi na osiedlach grodzonych (fot. P. Jabłońska)
Photo 4. Car parks in gated communities (photo by P. Jabłońska)



Fot. 5. Elewacje zabudowy mieszkaniowej (fot. P. Jabłońska)
Photo 5. Elevations of residential buildings (photo by P. Jabłońska)



PODSUMOWANIE

Kluczową rolę w kreowaniu zagospodarowania osiedli grodzonych w Polsce odgrywają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – a w istocie ich brak. To one mogłyby w swych bardziej szczegółowych ustaleniach wpływać na jakość zagospodarowania przestrzeni i pośrednio na krajobraz kulturowy terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Na terenie analizowanej jednostki osiedlowej Złotno zostały uchwalone tylko 4 plany miejscowe. W obszarach objętych planami powstały zaledwie 4 osiedla mieszkaniowe, z czego jedno na terenach przeznaczonych pod urządzonej zieleni z programem usługowym - wbrew ustaleniom w Studium i planie miejscowym. Pozostałe 10 powstało na podstawie, powszechnie krytykowanego przez urbanistów, decyzji o warunkach zabudowy⁶. Sytuacja taka świadczy o stosunkowo dużej samowoli deweloperów w realizacji planowanych przez nich inwestycji. Brak przemyślanych reguł zagospodarowania, wadliwa interpretacja tzw. „dobrego sąsiedztwa”, brak zabezpieczania interesu osób trzecich- sąsiadów nowych osiedli oraz brak odpowiednich narzędzi kontroli realizowanych inwestycji skutkuje wprowadzaniem i sankcjonowaniem zaburzenia ładu przestrzennego i fragmentaryzacją przestrzeni.

W sferze przestrzennej w Polsce osiedla grodzone są przeważnie objawem suburbanizacji i „rozlewania się” miasta, zawłaszczania obszarów rolniczych, cennych przyrodniczo, zieleni i lasów, ale także terenów otwartych. W związku z tym zlokalizowane są one głównie w nierozwiniętych przestrzeniach miasta, co przyczynia się do nadmiernego i chaotycznego rozrastania się zabudowy (Franz, 2006; Mierzejewska, 2016). To z kolei prowadzi do szeregu negatywnych skutków fizjonomicznych (brak wkomponowania w otoczenie pod względem stylu i wysokości zabudowy) i ekonomicznych (konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej i społecznej nie uzasadniona ekonomicznie). Odseparowanie osiedli od pozostałych części miasta przejawia

6 Według Raportu KPZK PAN (2018), „Studia nad chaosem przestrzennym”, W latach 2003-2017 wydano w Polsce ponad 2 mln decyzji o warunkach zabudowy. Około 60% dotyczyło mieszkalnictwa. Orzecznictwo odnośnie tych decyzji jest bardzo liberalne, a nadużycia związane z niewłaściwą interpretacją zasady „dobrego sąsiedztwa” są jedną z głównych przyczyn pogłębiania się chaosu przestrzennego.

CONCLUSION

The key role in the creation of the development of gated communities in Poland is fulfilled by local development plans, or rather their absence. These could, via more detailed regulations, influence the quality of spatial development and, indirectly, the cultural landscape of areas intended for residential buildings. Only 4 local plans were created for the Złotno estate analysed here. In the areas subject to those plans, a mere 4 residential estates were created, one of which was built in an area intended for cultivated greenery and services, against the decisions in the SUiKZP and in breach of the local plan. The remaining 10 were created on the basis of decisions on land development and management conditions⁸, which were widely criticised by urban planners. Such a situation confirms the relatively high lawlessness of developers when completing their planned investments. The lack of thought-out rules for development, flawed interpretation of what is deemed a “good neighbourhood”, no regard for third parties – the neighbours of these new estates – and the lack of appropriate tools for inspecting the new investments are all reasons for spatial disorder, sanctioning it and the fragmentation of space.

In the Polish spatial zone, gated communities are mostly a symptom of suburbanisation and “spillage” of a city, especially into agricultural areas, areas valuable in terms of nature, greeneries and forests, but also open areas. As a result, these communities are located mostly in undeveloped spaces within a city, which contributes to the excessive and chaotic expansion of building development (Franz, 2006; Mierzejewska, 2016). This, in turn, leads to a number of negative physiognomic effects (no harmony with the environment in terms of style or building height) and economic ones (the economically unjustified necessity to expand the technical and social infrastructure). The separation of the estates from other city parts manifests itself in locating them near inaccessible, vast areas or farmland.

8 According to the report by the Committee for Spatial Economy and Regional Planning, Polish Academy of Sciences (2018), titled “Studia nad chaosem przestrzennym” [“Studies on spatial chaos”] between 2003 and 2017, 2 million decisions on land development and management conditions were issued. Approximately 60% of these regarded residences. The judicature concerning those decisions is very liberal, and all misuse associated with the incorrect interpretation of the principles of what is deemed a “good neighbourhood” is one of the main reasons for the increasing spatial chaos.

się w sytuowaniu ich w okolicy niedostępnych rozległych terenów czy pól uprawnych. W ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. bardzo mała ilość chodników, brak jest parkingów, a nawet oznakowań wskazujących drogę (Frantz, 2006). Wszystkie te zabiegi mają na celu utrudnienie dostania się czy nawet zbliżenia się osób „z zewnątrz”. Dodatkowo osiedla grodzone stają się swoistego rodzaju pułapką dla mieszkańców. Z racji tego, że teren jest ogrodzony „zmuszają do kilometrowych wypraw nawet jeśli nasz punkt docelowy jest przez nas doskonale widoczny” (Mierzejewska, 2006, s. 317).

Silne pragnienie poczucia bezpieczeństwa, alienacji i prestiżu przysłaniają to, co faktycznie oferuje zamieszkiwanie na osiedlu grodzonym – a oferuje niewiele. Zamknięte osiedla często charakteryzuje dość zwarta zabudowa – „ściśnięta do granic możliwości” (Broniewicz, 2016, s. 115) na co z pewnością miał wpływ czynnik ekonomiczny - ceny gruntów miejskich i zysk deweloperów. Broniewicz również akcentuje komiczne porównania polskich osiedli z amerykańskimi pod kątem luksusu „Gdy w USA mieszkańcy takich osiedli mają do dyspozycji pole golfowe, basen, spa czy też mini centra kultury, w Polsce luksus sprowadza się w większości wypadków do małego placu zabaw wciśniętego pomiędzy bloki a miejsca postojowe” (2016 s. 115), Wyposażenie polskiego osiedla zamkniętego w basen, siłownię czy szkółkę jazdy konnej nie jest standardem, jak to z reguły bywa w Ameryce Północnej (Gašior-Niemiec, Glasze et al., 2007), rekreacji ma zatem służyć „niewielki trawnik za zasiekami, zamiast wspólnych parków czy też skwerów” (Broniewicz, 2016, s. 115).

Pomimo tego, że kraje europejskie zrozumiały jak bardzo negatywny wydzźwięk społeczny mają osiedla zamknięte, to w Polsce ogrodzonych terenów mieszkaniowych wciąż przybywa. Na postrzeganie przestrzeni przez Polaków, bez wątpienia wpływ miały lata komunizmu, kiedy wszystko było wspólne. Ludzie teraz akcentują swoją niezależność i wyraźnie wyznaczają granice pomiędzy tym co moje, a tym co wspólne – a najłatwiejszym i najbardziej wizualnym sposobem okazuje się płot. Dlatego wewnątrz osiedla jest minimalistyczne, estetyczne, czyste i uporządkowane, a otoczenie za płotem dużo mniej atrakcyjne. Problemem jest to, że nowo wznoszone inwestycje mieszkaniowe w zakresie

Their immediate vicinity has few pavements, no car parks or even direction signs (Frantz, 2006). All that to make it harder for “outsiders” to access or even get close to a given estate. Moreover, to some degree, gated communities become a trap for their residents. Since the area is enclosed, they are “forced to make kilometre-long trips, even if we can clearly see our destination” (Mierzejewska, 2006, p. 317).

The strong desire for a sense of safety, alienation and prestige hide what is really offered by living in a gated community – and that is not much. Enclosed communities are often characterised by a compact development, “compressed to the limits” (Broniewicz, 2016, p. 115), which is doubtlessly influenced by the economic factor, the features of urban land and developers’ profits. Broniewicz also emphasises the comical comparisons between the luxury of Polish communities and American ones: “in the USA, the residents of such communities have golf courses, swimming pools, spas or miniature cultural centres at their disposal, while in Poland, the luxury comes down to a small playground squeezed in between the blocks and parking spots” (2016, p. 115). Equipping a Polish gated community with a swimming pool, a gym or a horse riding school is not a standard, as it often is in North America (Gašior-Niemiec, Glasze et al., 2007), and for recreation there is “a small lawn behind the entanglements, instead of parks or squares for all” (Broniewicz, 2016, p. 115).

Despite the fact that European countries have understood how negative the social overtones of a Polish gated community are, there are more and more enclosed residential areas in Poland. Poles’ perception of space is doubtlessly influenced by the years of communism, when everything was shared. Now, people emphasise their independence and set clear boundaries between what is theirs and what is shared, and a fence is the easiest and most visual method for doing so. That is why the interior of estates is minimalist, aesthetic, clean and ordered and the surroundings behind the fence are much less attractive. However, while the newly built residential investments could be a model in terms of aesthetics, they are flawed in terms of functionality and the fulfilment of social functions. It is the “neighbourhood behind the fence” that offers public roads, services, parks and forests used by gated community residents.

estetyki zabudowy mogłyby być wzorcem i to jest ich zaletą, ale pod względem funkcjonalności i realizacji funkcji społecznych nie sprawdzają się. To „otoczenie za płotem” oferuje publiczne drogi, usługi, parki, lasy z których korzystają mieszkańcy.

W swych małych wydzielonych przestrzeniach mieszkańcy realizują swoje potrzeby – odrębności, prestiżu, bezpieczeństwa, kontaktu z naturą, a równocześnie poprawę bezpośredniego otoczenia budynku. Potrzeby te w dużej mierze kreowane są przez deweloperów, poprzez umiejętnie stosowany marketing miejsca. Deweloperzy w swoich reklamach⁷ przekonują o nowej jakości środowiska mieszkaniowego, prestiżu i komforcie, lokalizacji w otoczeniu zieleni, ale w szczególności o bezpieczeństwie wynikającym z mieszkania na strzeżonym osiedlu. W rzeczywistości, jak pokazują obserwacje, o bezpieczeństwo dba szlaban, ochroniarz będący starszym panem na emeryturze, a prestiż wynika z nazwy. Porównanie opisów inwestycji reklamowanych przez deweloperów i ich faktycznego stanu zagospodarowania, pozwala stwierdzić, że kreowane jest wśród potencjalnych nabywców, wyobrażenie nabywania luksusowego produktu. Taki zabieg ma uzasadnić konieczności zapłacenia wysokiej ceny za nieruchomość i podnieść zysk dewelopera z inwestycji.

Nową jakością krajobrazu kulturowego osiedla są budynki o wysokim standardzie i wyglądzie estetycznym jednak bardzo gęsto sytuowane. Polskie osiedla grodzone pod względem krajobrazu i tworzących go elementów zagospodarowania istotnie odbiegają od wzorców amerykańskich. Charakterystyczne jest bardzo intensywne wykorzystanie terenu, minimalizm w zagospodarowaniu, brak wprowadzania dodatkowych funkcji obok funkcji mieszkaniowej oraz brak urządzonych terenów publicznych i dostosowania do charakteru otoczenia. Rozważając sytuację, gdyby osiedla stały się otwartymi przestrzeniami, czy zmieniłby się charakter ich wpływu na krajobraz jednostki osiedlowej Złotno, odpowiedź również nie może być jednoznaczna i jest to szerszy temat, na który

In their small, allocated spaces, the residents fulfil their needs for isolation, prestige, safety, and contact with nature. These needs are, to a great extent, created by developers through skilful place marketing. In their advertisements⁹ developers attempt to describe a new quality of living space, prestige and comfort, a location near green areas, but mostly safety stemming from living on a guarded estate. Observations have shown that, ultimately, safety is provided by a barrier and a guard, usually an older man or pensioner, while prestige exists in name only. A comparison between the investments as advertised by developers and their actual state makes it possible to confirm that an image of purchasing a luxury product is projected onto the buyers. This strategy is meant to convince the buyers to pay a high enough price for the real estate, thus increasing the developer's profit.

High-standard aesthetic buildings arranged in a compact way are a new facet of the cultural landscape. Polish gated communities deviate from American ones in terms of their landscape and the elements that make it up. Their characteristic features are a thorough use of land, no additional functions aside from the residential one, no developed public areas and no adaptation to the character of the environment. If gated communities were to become open spaces, the nature of their influence on the landscape of the Złotno estate unit could change. However, this is a broader question to be answered by planners, urban planners, landscape architects. The development in such communities differs from that in the neighbouring area, although it is attractive and visually pleasing, in keeping with modern tastes. However, both new communities and their environment should be designed in such a way as to prevent the estates from becoming isolated dormitories with green lawns. Humans are social creatures requiring contact with their environment, and a view from the window is currently an increasingly important factor in purchasing real estate. Lowering the floor area ratio and introducing developed public spaces with properly developed

7 W folderach reklamowych akcentują istotne dla klientów cechy miejsca zamieszkania, tworząc nową rzeczywistość, używając sformułowań, że inwestycja jest „zlokalizowana w jednym z najbardziej lubianych i cenionych przez łodzian rejonie – Złotnie”, a także położona w „prestiżowej i cenionej części Łodzi”. Zapewniają oni, że „Złotno to cicha, zielona dzielnica, znana od lat, jako prestiżowa lokalizacja mieszkaniowa, a nawet, że „o unikalności lokalizacji świadczy również panujący na Złotnie mikroklimat”.

9 Advertising brochures emphasise the features of residences that are important to the customers, thus creating a new reality. The brochures use such phrases as: the investment is “located in a region that is one of the most liked and appreciated by the residents of Łódź – Złotno”, or located in “a prestigious and sought-after district of Łódź”. They ensure that “Złotno is a quiet, green district, known for years as a prestigious residential location”, or even that “the unique nature of the location is proven by Złotno’s microclimate”.

mogliby się wypowiedzieć planiści, urbaniści, architekti krajobrazu.. Zabudowa na osiedlach jest zgoła odmienna od otaczającego sąsiedztwa, choć niezaprzeczalnie atrakcyjna i ładna wizualnie, odpowiadająca współczesnym gustom. Należy jednak tak projektować nowe osiedla, jak i ich otoczenie, aby nie były tylko wyalienowanymi z otoczenia sypialniami z zielonym trawnikiem. Człowiek jest istotą społeczną i potrzebuje kontaktu z otoczeniem, a widok z okna jest współcześnie coraz ważniejszym czynnikiem decyzji o nabyciu nieruchomości. Zmniejszenie intensywności zabudowy i wprowadzenie zagospodarowanych terenów publicznych z odpowiednio zagospodarowaną zielenią, umożliwiłoby łagodne przejście między krajobrazem osiedla i jego sąsiedztwa.

W 2015 r. weszła w życie tzw. ustawa krajobrazowa, która upoważnia gminy do wprowadzenia prawnych ograniczeń we wznoszeniu ogrodzeń wokół zespołów mieszkaniowych. Władze lokalne Łodzi w praktyce nie wykorzystują tego narzędzia prawnego. Szczególnie niepokojącym jest wznoszenie zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod urządzoną zielenią i usługi (nowa inwestycja 2018/2019r. „Osiedle na Zdrowiu”). Obserwowana jest wyraźna niemoc instytucji planistycznych, nadzoru budowlanego oraz kontroli gminy nad prawidłowym zagospodarowaniem przestrzeni i tworzeniem atrakcyjnych krajobrazów miejsc zamieszkania.

REFERENCES

- Atkinson R., Flint J., i in., 2004: Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation [in]: Housing Studies, tom XIX, University of Glasgow, UK, 2004: 875-892.
- Blakely E., Snyder M., 1997: Fortress America: Gated Communities in the United State, The Brookings Institution, Waszyngton.
- Blandy S., 2007: Gated communities in England as a response to crime and disorder: context, effectiveness and implications [in]: People, Place & Policy Online, University of Leeds.
- Broniewicz P., 2016: Rekreacja – ogrodzona [in]: Środowisko Mieszkaniowe, no. 16, Politechnika Krakowska.
- Chmielewski J., 2010: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, WPW.
- Chmielewski T., Myga-Piątek U., Solon J., 2015: Typologia Aktualnych krajobrazów Polski, Przegląd Geograficzny 87, 3: 377-408.
- Czajka R., Sobolewski A., 2010: Atrakcyjność środowiska zamieszkania w aspekcie dostępności przestrzeni publicznej [in]: Architektura. Czasopismo Techniczne 2-A, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- Dymnicka M., 2007: Osiedla za bramą a ciągłość kulturowa i społeczna w kształtowaniu przestrzeni miejskiej [in]: Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej (ed.): B. Jałowiecki, Scholar, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., Groeger L., 2012, Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast, „Space-Society-Economy”, no 11, Departamentof Spatial Economy and Spatial Planing, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

greenery would improve and soften the transition between the landscape of the community and that of its neighbouring area.

In 2015, a landscape law which permits gminas (Polish administrative districts) to implement legal restrictions in raising fences in residential complexes was brought into force. However, Łódź's local authorities do not use this legal tool in practice. What is especially disturbing is the fact that residential buildings are being built on land intended (in the local plan) for cultivated greenery and services (the 2018/2019 new investment "Osiedle na Zdrowiu"). The powerlessness of planning institutions, building supervisors and the authorities in ensuring the correct land development and the creation of attractive residential landscapes is visible.

- Frantz K., 2006: Private gated neighbourhoods: a progressive trend in US urban development [in]: red. Glasze G, Webster CH. i Frantz K, *Private Cities global and local perspectives*, Routledge, Nowy Jork, 61-73.
- Gądecki J., 2009: *Za murami: osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, WUW, Wrocław.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Lippok D., & Pütz R., 2007: *Grodzenie miasta: casus Warszawy*. *Studia regionalne i lokalne*, 4, 5-30.
- Glasze G., Webster CH., Frantz K., 2006: *Private Cities global and local perspectives*, Routledge, Nowy Jork: 1-9.
- Groeger L. 2013: *Zróźnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wyd. UŁ., p. 256.
- Jabłońska P., 2018: *Osiedla grodzone jako element zagospodarowania Złotna w Łodzi*, praca magisterska napisana w Instytucie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej UŁ.
- Jałowicki B., 2007: *Fragmentaryzacja i prywatyzacja przestrzeni [in:] Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej* (ed.): B. Jałowicki, Scholar, Warszawa.
- Jürgens U., Landman K., 2006: *Gated communities in South Africa [in:] Private Cities global and local perspectives* (eds): G. Glasze, CH. Webster, K. Frantz, Routledge, Nowy Jork: 105-123.
- Kostrowicki A.S., 1977: *Teoretyczne problemy badań interakcji „człowiek-środowisko” w kontekście potrzeb gospodarki przestrzennej*, *Przeł. Geogr.*, 49, 2.
- Landman K., 2002: *Gated communities in South Africa: building bridges or barriers?*, *International Conference on Private Urban Governance*, Mainz.
- Low S., 2001: *The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear [in:] American Anthropologist*, WILEY, Nowy Jork.
- Lynch K., 1981, *A Theory of Good City Form*, Cambridge, MIT Press.
- Majer A., 2010: *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wyd. PWN, Warszawa.
- Mierzejwska L., 2006: *Osiedla zamknięte jako nowe przestrzenie miast polskich [in:] Nowe przestrzenie w mieście ich organizacja i funkcje*, WUŁ.
- Myga-Piątek U., 2012, *Krajobrazy kulturowe aspekty ewolucyjne i typologiczne*, Uniwersytet Śląski, Katowice.
- Owczarek D. A., 2007: *Zycie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą? [in:] Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej* (eds): B. Jałowicki, W. Łukowski, Wydawnictwo SWPS Academica, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Raport KPZK PAN „*Studia nad chaosem przestrzennym*”, 2018: Część I, II, III, pod red. Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P., *Studia KPZK PAN*, p. 840.
- Sikora-Fernandez D., 2013: *Private Cities. Spatial and economic consequences of gated communities in Poland [in:] Prace naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, no. 283, Wrocław.
- Tobiasz-Lis P., 2011: *Osiedla grodzone w Łodzi. Przyczyny i konsekwencje zjawiska [in:] Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane przykłady* (ed.): J. Dzieciuchowicz, WUŁ, Łódź.
- Zaniewska H., 2007: *Ewolucja tendencji urbanistyczno-architektonicznych budowy osiedli mieszkaniowych*, za Szolginia W., 1987: *Ład przestrzenny w zespole mieszkaniowym*, IGPiK, Warszawa 1987.
- Zotova M., 2012: *Emergence of gated communities in Russia: Causes and consequences*. *L Espace Politique*, 17 (2): 1-15.

