

KATARZYNA KAJDANEK
Uniwersytet Wrocławski

IDEAŁ PODMIEJSKIEGO ZAMIESZKIWANIA KONCEPCJE DEWELOPERÓW A PRAKTYKI PRZESTRZENNE MIESZKAŃCÓW NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH OSIEDLI STREFY PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA

IDEAŁ PODMIEJSKIEGO ZAMIESZKIWANIA — INSPIRACJE TEORETYCZNE

W większości opracowań dotyczących rozrostu strefy podmiejskiej, czy to w warunkach amerykańskich, czy zachodnioeuropejskich, wskazuje się na takie czynniki przyspieszające ten proces, jak rozwój motoryzacji oraz ceny ziemi i nieruchomości na przedmieściach atrakcyjniejsze w porównaniu z cenami w centrum. To powoduje przenoszenie się ludzi na przedmieścia, a za nimi także miejsc pracy i związane z tym pogarszanie się kondycji centralnych przestrzeni miast (Lorens 2005). Wydaje się jednak, że tym czynnikom towarzyszył i wciąż towarzyszy fenomen, którego znaczenie jest często pomijane czy niedoceniane. Chodzi o społecznie wypracowaną świadomość zamieszkiwania w osiedlach usytuowanych poza miastem, którą można by nazwać ideałem podmiejskiego życia (Sies 1998). Niektórzy autorzy wskazują także na drugi element współlistniejący z ideałem podmiejskości (*suburban ideal*) — ideał domowego zacisza (*domesticity*) (Marsh 1990). Zwracają uwagę, że ideał podmiejskości odnosi się do elementów przestrzennych, rezydencjalnych i był kreowany w głównej mierze przez mężczyzn, ideał domowego zacisza zaś łączy elementy psychospołeczne związane z zachowaniami w sferze rodziny i był kształtowany głównie przez kobiety.

Esencją ideału podmiejskości jest przekonanie, że najlepszą formą schronienia dla każdego jest domek jednorodzinny z ogródkiem i wystarczająco dużą otwartą przestrzenią, ulokowany w homogenicznej, lokalnie kontrolowanej społeczności, na peryferiach wielkich miast. Jako koncept historyczny ideał ten ma rodowód anglo-amerykański i we wczesnej formie

Adres do korespondencji: Instytut Socjologii Uniwersytetu Wrocławskiego, ul. Koszarowa 3b, 51-749 Wrocław; k.kajdanek@uni.wroc.pl

przedmieść-ogrodów wyłonił się w Anglii pod koniec wieku XVIII. Był przy tym silnie powiązany z utożsamianiem w kulturze angielskiej natury ze wsią — ten proces opisują Phil Macnaghten i John Urry (2005). Ten ideał, jako odbicie wartości społecznych i preferencji, podlegał nieustannym zmianom w czasie i przestrzeni, ale jego najbardziej powszechna wersja została wypracowana i utrwalona w XX wieku w świadomości członków klasy wyższej lub średniej, mieszkających w specjalnie projektowanych i kontrolowanych suburbiach w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie.

W celu doprecyzowania znaczenia ideału podmiejskości należy zwrócić uwagę nie tylko na zawarte w nim idee (wartości związane ze zdrowiem, psychiką, relacjami społecznymi towarzyszącymi życiu podmiejskiemu), ale także na elementy kultury materialnej, czyli charakterystyczne formy architektury i krajobrazu, wyrażające te idee w środowisku budownictwa podmiejskiego. Najlepiej rozumieć oba te wymiary jako pewne propozycje kulturowe generowane i z czasem modyfikowane przez poszczególne jednostki i grupy w sposób odpowiadający określonym uwarunkowaniom społeczno-kulturowym, którym owe jednostki i grupy podlegają, ale które także same kształtują. Spośród osiemnastowiecznych przykładów takich ideałów można przytoczyć tzw. podmiejską emeryturę (Sies 1998, s. 754), czyli tymczasowe wycofanie się mężczyzny z miejskiego świata biznesmenów do świata niezobowiązujących przyjemności życia na wsi. Inny przykład to angielska miejscowość Clapham, w której już pod koniec XVIII wieku praktykowano i promowano złożony styl życia odwołujący się do wartości, jaką jest zacisze domowe, podkreślano przy tym rolę natury w podtrzymywaniu sił witalnych i intelektualnych, dbanie o społeczną homogeniczność oraz status ekonomiczny. Ideał istniejący w Stanach Zjednoczonych, podobnie jak brytyjski, zasadzał się na wierze, że piękne otoczenie uwalnia określone siły witalne. Amerykański „podmiejski sen” kształtował się w XIX wieku także za sprawą teoretyków, na przykład Andrew Jackson Downing, znany w środowisku teoretyków architektury i planistów, podkreślał rolę krajobrazu naturalnego i ogrodnictwa w architekturze krajobrazu (Nicolaidis, Wiese 2006). Downing zaadaptował do amerykańskich warunków elementy ideału brytyjskiego, kładąc szczególnie nacisk na to, by projektowane układy podmiejskie były wolne od jakichkolwiek elementów przypominających miasto, przy zachowaniu jednakże udogodnień technicznych.

Ideał dwudziestowieczny odzwierciedlał pragnienie, by chronić się przed negatywnymi konsekwencjami rozwoju miast, a jednocześnie być z nimi związanym ze względu na społeczne, kulturowe i zawodowe możliwości, jakie oferują. Mieszkanie na suburbiach miało dawać korzyści z jednorodności społecznej (bezpieczeństwo fizyczne, bliskość i zażyłość społeczna). Miało utrzymywać status społeczny przez ucieczkę z centrów o pogarszającej się kondycji do osiedli podmiejskich, gwarantować społeczną ekskluzywność (jak pokazują histo-

ryczne przemiany amerykańskich przedmieść pogoń za ekskluzywnością jest stała). Wreszcie miało umożliwić kontrolowanie swojego środowiska społecznego, fizycznego i politycznego (Fishman 1987). Wyrazem tego był dobrze zaplanowany krajobraz fizyczny z domami jednorodzinnymi cofniętymi od ulicy, na relatywnie dużych działkach. Ideał amerykański był, w porównaniu z brytyjskim, bardziej zielony, więcej powierzchni przeznaczano na rekreację, tereny rozrywkowe i, zgodnie ze wspomnianym modelem planowania architektury zieleni, zakładał większe zintegrowanie architektury z naturą.

Jak pokazują badacze zajmujący się problemem ideału podmiejskiego (Sies 1987), wiara w środowisko, które ma kształtować zachowanie ludzi, zawiera element fantazji. Mimo to ów ideał, jako pewna propozycja kulturowa życia i zamieszkiwania, w Stanach Zjednoczonych zyskał ogromną popularność, która utrzymywała się przez cały XX wiek. Potwierdza to stopień, w jakim konsumenci z klasy średniej wciąż opowiadają się za tym pakietem wartości kulturowych i nadal oczekują możliwości życia w osiedlach podmiejskich. Stworzenie rodziny w dopasowanym dla niej własnym domu na przedmieściach wciąż pozostaje sednem amerykańskiego snu, mimo wielkich zmian zarówno ekonomicznych, jak i demograficznych, jakim podlegają osiedla podmiejskie. Tradycyjny styl życia, do którego podmiejski ideał był dopasowany (nuklearne rodziny z pracującym mężem i matką w domu, niedługie dojazdy z suburbiów do centrum, podmiejskie domy o cenach odpowiadających dochodom klasy średniej), dzisiaj jest anomalią. Wraz z niekontrolowanym rozrastaniem się metropolii wzory pracy i zamieszkiwania oraz dojazdów ulegają znacznym przemianom. Dawny ideał podmiejskiego życia aż prosi się obecnie o rekonstrukcję, o przyswojenie rozmaitych stylów współczesnego zamieszkiwania.

W świetle anglo-amerykańskiego ideału podmiejskości warto postawić pytanie, czy wiadomo, jaki kształt przybierają elementy (zarówno materialne, jak i ideowe) składające się na konstrukcję podobnego modelu w warunkach polskich. Choć nie ma systematycznych studiów w tym zakresie, warto poszukać w rozproszonych opracowaniach pewnych wskazówek wyznaczających właściwe kierunki poszukiwań empirycznych. Należy zidentyfikować element idei: motywacje i uzasadnienia przenoszenia się na osiedla podmiejskie (tutaj skoncentrowałam się na empirycznej analizie oczekiwań i obaw związanych z zamieszkaniem na przedmieściach), a także podjąć próbę poszukiwania dystynktywnych cech społecznych rodzin zamieszkujących osiedla podmiejskie. Następnie należy zanalizować element materialny: formy materialne konstytuujące podmiejskość (typy domów i towarzyszące im formy zagospodarowania). Może to być wstępna próba pokazania zarysu kształtu polskiego ideału podmiejskości. Trzeba zaznaczyć, że jest to zadanie ogromne, przekraczające zakres tego krótkiego opracowania, w związku z tym analizie poddam tylko niektóre elementy ideału.

KONSTRUOWANIE IDEAŁU W WARUNKACH POLSKICH

Ze względu na relatywną nowość zjawiska suburbanizacji w przestrzeni polskich miast i zróżnicowanie jego intensywności, nie tylko pomiędzy strefami podmiejskimi różnych miast, ale wręcz w strefie podmiejskiej jednego miasta, trudno będzie pokazać jakiś jednoznaczny obraz owego ideału. Warto jednak nad nim się zastanowić, tak jak nad typem idealnym zjawiska istniejącym w świadomości osób przemieszczających się na przedmieścia, choćby po to, by móc realnie istniejące, społecznie wytworzone suburbia do niego porównywać.

Czego oczekuje się od osiedli podmiejskich? Jakie są główne motywy skłaniające ludzi do osiedlania się poza miastem? Na podstawie badań prowadzonych przez geografów i planistów przestrzennych (Nowak, Sikora 2004; Więclaw-Michniewska 2004, 2006; Chądzyńska 2004; Warczewska 2002) i socjologów (Pilichowski 2005) można spisać katalog takich czynników. Magdalena Nowak i Dorota Sikora (2004) wskazują, że jeśli zajmowana przestrzeń nie odpowiada osobom ją zajmującym, to mogą się do niej dostosować, próbować ją zmienić lub się przemieścić. Przeprowadzka na przedmieścia wymaga ponadto środków na zakup lub budowę domu oraz przełamania barier psychologicznych (nie dookreślono jednak, jakiego rodzaju są to bariery). Jako przyczyny przenosin wskazuje się: zmęczenie miastem, rozwój motoryzacji (który z innego punktu widzenia wydaje się raczej warunkiem sprzyjającym niż przyczyną), a także — co ciekawe — lansowanie koncepcji życia w przyjaznym otoczeniu, a za takie uchodzić mają przedmieścia. Niezmiennym czynnikiem jest oczekiwanie satysfakcjonujących warunków bytowych. To wymaga dwóch komentarzy: po pierwsze, pojawia się relatywizm ideału — satysfakcjonujące warunki mieszkaniowe mogą być bardzo zróżnicowane. Po drugie, milcząco przyjęto założenie o przyjazności otoczenia podmiejskiego — a przecież to samo w sobie stanowi składnik ideału. Niestety, w przytaczanych badaniach przyczyny przenosin na tereny podmiejskie sformułowali przedstawiciele władz gmin, a nie sami nowi mieszkańcy. Być może z tego powodu jako główne motywy podawano: czyste powietrze, brak przemysłu, a zaraz potem niskie podatki, niejako wykorzystując możliwość rozmowy z badaczem do promocji swojej gminy. Nie ma w tych analizach wskazań na koszty ponoszone w związku z przenosinami ani oceny, czy osiedla podmiejskie spełniły oczekiwania.

Joanna Więclaw-Michniewska (2006, s. 95–97) analizuje migracje stosując katalog siedemnastu przyczyn, za którymi stały motywy: 1) mieszkaniowe, 2) dostępności pracy, szkół, usług oraz bliskości rodziny, 3) jakości środowiska, 4) zmian w życiu osobistym, 5) inne. Ze względu na zastosowaną metodę badawczą (pytanie półotwarte) i pominięcie w katalogu przyczyn związanych z elementami stylu życia można oczekiwać, że odpowiadające im wskazania pojawiły się w kategorii „inne”. Najważniejszym powodem migracji do najnowszych osiedli mieszkaniowych z lat 1995–1999 są względy mieszkaniowe,

często rozumiane po prostu jako fakt budowy czy zakupu domu (ok. 75%), raczej rzadko chodziło o poprawę warunków mieszkaniowych. Średnio tylko 6% wskazało na znaczenie czynników ekologicznych, które miały tak wielkie znaczenie w przypadku suburbiów angielskich i amerykańskich, przy czym udział takich odpowiedzi był większy w grupie mieszkańców podkrakowskich osiedli, o których „sądzi się”, że panuje tam specyficzny klimat (w sąsiadującym z Wrocławiem powiecie trzebnickim podobne przekonanie może dotyczyć osiedli położonych w kierunku Trzebnicy — w Wiszni Małej, Ligocie Pięknej, Malinie). Badania pokazały mniejsze znaczenie motywów związanych z dostępnością pracy, szkół i usług oraz zmianami w życiu osobistym. W kategorii „inne”, która mogła nieść interesujące informacje, znajdują się zapewne wątki emocjonalne i ekonomiczne. Pewne utrudnienie analizy odpowiedzi stanowi fakt, że autorka badała osiedla znajdujące się także w granicach miasta, dlatego niektórzy mówili o lepszej dostępności pracy czy usług. W drugiej części analizy pytała także o poziom jakości życia w osiedlach podmiejskich. Okazało się, że ze wszystkich badanych cech najniżej oceniano poczucie bezpieczeństwa, przy czym w nowych osiedlach: grodzonych i monitorowanych, te oceny były najwyższe. Wynika z tego, że także potrzeba bezpieczeństwa jest istotnym elementem podmiejskiego ideału, choć oczywiście trudno czynić tu porównania z potrzebą bezpieczeństwa w dzielnicach centralnych.

Elżbieta Chądryńska (2004) wskazuje, że mieszkańcy strefy podmiejskiej Wrocławia jako najczęstszy powód poszukiwania nowej lokalizacji podawali chęć zamieszkania w domu jednorodzinnym (93,5%), a także chęć uniknięcia uciążliwości związanych z zamieszkiwaniem w mieście (niestety, nie wiadomo, o jaki rodzaj uciążliwości im chodziło), które być może mają być równoważone przez najważniejsze dla badanych walory środowiska naturalnego: spokój (87%), czyste powietrze (76%), zieleń (74%), czystą wodę (65%). Inne przyczyny mają charakter ekonomiczny: tania działka, niskie koszty utrzymania domu, dogodne położenie względem Wrocławia. Wydaje się, że w dzisiejszych warunkach rynkowych pierwsze dwa czynniki ekonomiczne silnie dywersyfikują przestrzeń podmiejską Wrocławia.

Andrzej Pilichowski (2005) analizuje zjawisko presji miasta na tereny wiejskie i przekształcenia na wsi wywołane tym procesem. Wskazane przez niego powody przenoszenia się na wieś to: traktowanie jej jako szczególnego miejsca o dużym ładunku emocjonalnym dla badanej osoby, następnie postrzeganie wsi jako szczególnego środowiska życia (jak rodzinne gospodarstwo rolne), wreszcie mówi o celach i możliwości ich realizacji na wsi (np. spełnienie jakiegoś marzenia). „Powyższa rama interpretacyjna — zdaniem autora (Pilichowski 2005, s. 104) — pozwala przywołać szeroko obecną w socjologii wsi perspektywę ujmowania obszaru wiejskiego w kategoriach nie tylko przestrzeni o obiektywnie dysponowanych cechach [...], ale także traktowania jej z perspektywy znaczenia nadawanego jej przez ludzi”. W szwedzkich badaniach, na których opiera się Pilichowski, podkreśla się także znaczenie walorów krajobrazowych

nowo zamieszkiwanej miejscowości oraz rolę zamieszkiwania w społeczności lokalnej. Co ciekawe, w polskich badaniach zupełnie nie wspomina się o zaletach funkcjonowania w określonym środowisku społecznym. Wydaje się, że ideał polskiej podmiejskości ogranicza się do własnego domku z ogródkiem/ogrodem i nie sięga poza ogrodzenie, które z pewnością jest pożądane. Jest to jednak teza wymagająca empirycznego potwierdzenia.

Podsumowując katalog motywów można powiedzieć, że powtarzające się elementy, które można by potraktować jako jeden z filarów polskiego ideału podmiejskości, to wartości ekologiczne (czysta wieś jako przeciwieństwo brudnego miasta) pojawiające się we wszystkich pracach, następnie jest to niezbyt dokładnie omawiane „zmęczenie miastem” czy wreszcie to, co wiąże się z poprawą warunków bytowych w sensie jakości zamieszkiwanej przestrzeni domowej, a także zewnętrznej.

Skoro można wstępnie określić katalog motywów przenoszenia się do osiedli podmiejskich, to warto także przyjrzeć się praktykom przestrzennym, jakie stosują deweloperzy, kreując wizerunek (ideał?) osiedla podmiejskiego i propagując tym samym model życia w określonym środowisku społeczno-przestrzennym. Sądzę, że wizerunek ten jest poddawany dalszemu indywidualnemu przetworzeniu przez osoby decydujące się na budowę domu w strefie podmiejskiej. Można postawić pytanie badawcze, czy ów ideał jest w prosty sposób reprodukowany, czy też podlega istotnym modyfikacjom (jakim, z czego wynikającym?).

PRAKTYKI PRZESTRZENNE — ELEMENT MATERIALNY IDEAŁU PODMIEJSKIEGO W DYSKURSIE FIRM DEWELOPERSKICH

Czym w istocie są praktyki przestrzenne? Według Macnaghtena i Urry’ego (2005) to działania ludzkie przekształcające, wytwarzające, odtwarzające, a więc przeobrażające przyrodę przez lokowanie w niej znaczeń i wartości wyznawanych przez poszczególne jednostki i grupy społeczne. Autorzy ci podkreślają, że jedną z najważniejszych praktyk przestrzennych jest zamieszkiwanie, rozumiane w duchu heideggerowskim, w nim bowiem wyłania się właściwa relacja między człowiekiem a środowiskiem. „Takie praktyki wykorzystują własne formy wiedzy i rozumienia oraz rozmywiają prosty podział na obiektywną naukę i wiedzę potoczną” (Macnaghten, Urry 2005, s. 10). Praktyki te mają określone cechy, są:

- uporządkowane dyskursywnie (ujawniają się w sposobie mówienia o przyrodzie),
- ucieleśnione (przykłada się dużą wagę do tego, jak różne osoby odbierają przyrodę czy przestrzeń),
- przestrzenne (należy pamiętać o ich możliwym przestrzennym zróżnicowaniu),
- czasowe,

— wykorzystują modele aktywności człowieka — ryzyko, działanie, zaufanie.

Wydaje się, że w procesie wytwarzania przestrzeni osiedli podmiejskich obok budownictwa indywidualnego dużą rolę odgrywają firmy deweloperskie, upatrujące możliwości sukcesu ekonomicznego w budowie i sprzedaży nieruchomości (domków o różnym standardzie zlokalizowanych w większych skupiskach). Ponieważ budowanie i sprzedaż domów podmiejskich jest w ich przypadku działalnością ściśle ekonomiczną, traktują dom wraz z jego lokalizacją jako produkt, który z innymi produktami w tej samej kategorii rywalizuje na rynku o klienta. Należy zaznaczyć, że dom jako jedno z najważniejszych dóbr, które człowiek chce posiadać, szczególnego znaczenia nabiera w sytuacji niedoboru przestrzeni mieszkaniowych na ogólnopolskim, także wrocławskim, rynku nieruchomości. Znajduje to odzwierciedlenie, ale też jest kreowane, w ofertach reklamowych przygotowywanych przez deweloperów. Można postawić tezę, że z ofert tych wyłania się specyficzny obraz ideału podmiejskiego zamieszkiwania — przestrzeni i ulokowanego w nim domu, który w ocenie firmy spełnia marzenia o własnym lokum. Warto zatem prześledzić ten rodzaj praktyk, które choć same są nieprzestrzenne (poddają analizie oferty reklamujące niektóre osiedla podmiejskie), to w trakcie realizacji znajdują przestrzenne odzwierciedlenie. Prezentacje te stają się ponadto elementem dotyczącego zamieszkiwania w osiedlach podmiejskich dyskursu społecznego, w którym uczestniczą osoby zainteresowane przestrzenią podmiejską jako przestrzenią życia (poszukujące ofert deweloperskich) także te, które zastanawiają się nad zakupem gotowego indywidualnego domu bądź budową własnego czy rozważają kwestię zamieszkania w mieście lub poza nim. Wyjątkowo ciekawie wygląda zderzenie obrazu idealnego osiedla podmiejskiego z wynikami badań dotyczących motywu wyboru miejsca zamieszkania w strefie podmiejskiej Wrocławia przeprowadzonych przez Barbarę Warczewską (2002), co pokaże w dalszej części rozdziału.

W poszukiwaniu elementów konstytuujących obraz ideału podmiejskiej przestrzeni życiowej zanalizowałam siedem ofert deweloperów, głównie w postaci informacji i zdjęć umieszczanych na stronach internetowych. Dotyczą one osiedli: Prusowice, Osiedle pod Platanami — Kiełczów, Osiedle przy Młynie — Wilczyce, Dobrzykowice Park — Dobrzykowice, Osada Gencz — Komorowice, Krzeptowa Dolina — Krzeptów, Osiedle Malownicze — Marszowice (w granicach administracyjnych Wrocławia).

Analizę można rozpocząć od nazewnictwa osiedli. Oprócz Prusowic wszystkie podkreślają związek przestrzeni z naturą, co więcej — z formami, które są wysoko waloryzowane, takimi jak park, dolina, las; mogą także wykorzystywać określenia estetyzujące, na przykład „malownicze”. Ciekawy przykład to nazwa Osada Gencz, nawiązująca do dawnej, dwunastowiecznej nazwy Komorowic, czy Krzeptowa Dolina, w której wszystkie ulice mają mieć „ziołowe nazwy”. Nazwy te i tak wydają się dość sympatyczne i niewyszukane

w porównaniu na przykład z absurdalnymi, groteskowymi, a czasem zabawnymi nazwami warszawskich osiedli mieszkaniowych, także tych powstających poza miastem (Zen Garden w Ożarowie Mazowieckim, Fabryka Mebli Giętkich i Parasoli w Józefosławiu czy piaseczyńskie Wyspy Luksusu) (Wojtczuk 2008).

Mieszkanie w pobliżu lasu

Nawiązania do przyrody pojawiające się w nazwach to jedynie wstęp. We wszystkich opisach przestrzeni osiedli podmiejskich sąsiedztwo przyrody czy wręcz symbioza z nią opisywane są już w pierwszych zdaniach. Co ciekawe, najczęściej pokazuje się bliskość lasów: „tuż przy lesie”, „okolice lasu wojnowickiego”, „położone wśród lasów”, „między lasem a Parkiem Krajobrazowym Bystrzycy”. Można wręcz odnieść wrażenie, że osiedla powstają w zupełnej głuszy, na terenach nieskażonych ludzką interwencją, podczas gdy rzut oka na mapę pozwala się przekonać, że owe lasy to niewielkie skupiska drzew, zdarza się, że znacznie oddalone od inwestycji.

Dojazd do Wrocławia

Co ciekawe, w prezentowanych opisach bliskość przyrody w niezwykle sposób łączy się z bliskością miasta. Zawsze zaznacza się bliskość centrum Wrocławia (wyrażoną w kilometrach), co jest standardem, a w niektórych reklamach można także spotkać podkreślenie bliskości wrocławskiego Rynku. Zakłada się, że wysokiej jakości przyroda może współgrać z bliskością wielkiego miasta. Nie eksponuje się zatem tak charakterystycznej na przykład dla strefy podmiejskiej Anglii dychotomii między wsią a miastem, którego za wszelką cenę się unika i od którego chce się być możliwie daleko. Wręcz przeciwnie — chodzi o uzyskanie efektu połączenia potencjalnej dostępności miasta z ekologicznym środowiskiem podmiejskim (które ma pozostać ekologiczne nawet po ogromnej ingerencji dewelopera — np. Osada Gencz projektowana na tysiąc domów). Podkreśla się więc doskonale skomunikowanie z centrum za pomocą dróg, autobusów, a także możliwość łatwego odbywania dalszych podróży (bliskość autostrady A-4, czy drogi S8 Wrocław–Warszawa). Osiedla podmiejskie nie są więc kreowane na osady oddalone od miejskości (i jej wad), nie żyją własnym podmiejskim życiem, lecz funkcjonują w kontekście wielkiego miasta. Informuje nas o tym strona Osady Gencz: „Wybór tak unikatowego miejsca zainspirował nas do określenia kształtu marzeń człowieka nowej generacji, który pragnie komfortu i dobrodziejstw cywilizacji, a jednocześnie życia w zgodzie z naturą”.

Wyjątkowa przestrzeń

Wspomniana „unikatowość” miejsca to cecha osiedli podmiejskich uznawana za priorytetową. Jakby w obawie przed powtórką utopijnej tragedii suburbiów amerykańskich z lat pięćdziesiątych XX wieku projektanci dokładają wszelkich starań, by nie tylko zapewnić osiedlom wyjątkowość i odróżnianie się od innych układów tego typu, ale także by projekty domów w jednym osiedlu dawały możliwość (złudzenie?) wyboru: „domy jednorodzinne wolnostojące mogą być budowane według projektu klienta”, „oferujemy 4 typy zabudowy”, „4 różne projekty”, „7 różnych wersji domów”. Próby wykazania odmienności

można dostrzec także w staraniach o ciekawą lokalizację. Osiedle Malownicze może się pochwalić bliskością dwóch zamków i pola golfowego oraz stadniny koni, Osada Gencz „łączy wymogi nowoczesności z szacunkiem dla tradycji w przyjaznej, rozwojowej społeczności lokalnej, która utożsamia się z regionem”, Osiedle przy Młynie „czerpie inspiracje architektoniczne z nawiązań do dawnego młyna i klasycznych połączeń piękna przyrody z nowoczesną formą i komfortem”.

Grodzenie i dozór

Kolejnym ważnym elementem podkreślanym we wszystkich ogłoszeniach jest wysoki poziom bezpieczeństwa. Waha się on od takich środków jak ogrodzenie i dozór (Osiedle przy Młynie) aż po ogrodzenia, portiernię, wideodomofon i grupę interwencyjną na wezwanie (Osiedle Dobrzykowice Park). To ciekawe, zagroda chłopska także jest grodzona, a jakość materiału, z którego wykonany jest płot czy brama, świadczy o pozycji i statusie jej posiadacza. Z podobną poniekąd sytuacją mamy do czynienia w grodzonych osiedlach podmiejskich. Przy czym nie chodzi wyłącznie o wysłanie informacji o statusie mieszkańców „za bramą”, ale także o rzeczywiste oddzielenie się od społeczności zamieszkującej po drugiej stronie płotu. To dążenie do odgrodzienia i zapewnienia sobie bezpieczeństwa w społecznie obcym środowisku pozostaje w sprzeczności z deklarowanym znaczeniem bliskości przyrody, otwarcia i naturalności.

Komfort i wygoda zamieszkiwania

Innym elementem wskazującym, jak konstruuje się przestrzeń podmiejską, jest odwołanie do komfortu i wygody zamieszkiwania, zapewnionych przez pełne wyposażenie infrastrukturalne: zarówno w urządzenia techniczne, jak i społeczne. Nie ma szansy powodzenia osiedle, do którego nie prowadzi asfaltowa droga, bez podłączonej wody czy gazu, a także urządzeń telekomunikacyjnych (telewizja kablowa, internet), pozwalających niwelować wszelkie dystanse i włączających osiedla w globalną sieć. Równie ważna jest infrastruktura odpoczynku i usług, a nawet zaaranżowanie przestrzeni publicznej na kształt centrum miasta (!), jak w Krzeptowej Dolinie: „Ze względu na wielkość terenu plan zagospodarowania opracowano jak dla odrębnej miejscowości. Pośrodku wygospodarowano 4 ha na centrum, w którym znajdzie się między innymi ciąg handlowo-rekreacyjny z przylegającym parkiem”. Jest to zatem taka wersja przestrzeni podmiejskiej, która — jak miasto-ogród — chce łączyć zalety wsi z zaletami miasta. Powstaje jednak pytanie, czy tym razem jest to możliwe?

W jaki sposób dyskurs wprowadzający określony obraz idealnego osiedla podmiejskiego znajduje odzwierciedlenie w wytwarzaniu przestrzeni suburbanalnej przez podmioty indywidualne? Innymi słowy: czy można zaobserwować elementy idei i form materialnych upodabniające do siebie dwa typy przestrzeni: budownictwo indywidualne i deweloperskie, a także związane z nimi sposoby zamieszkiwania? Częściowe wskazówki w tym względzie daje opracowanie Barbary Warczewskiej (2002), która analizuje zależność między dekla-

rowanym przez mieszkańców strefy podmiejskiej Wrocławia powodem zmiany dotychczasowego miejsca zamieszkania a wyborem nowego. Pojawia się ciekawa sprzeczność: nie zawsze powód opuszczenia centrum miasta pozostaje w logicznym związku z deklaracją wyboru nowego miejsca zamieszkania.

Systematyczne i pogłębione porównanie deweloperskich idealizacji i ich wpływu na postrzeganie gminy przez napływowych mieszkańców to z pewnością frapujące zadanie badawcze, jednak nie ma na nie tutaj miejsca. Ograniczę się jedynie do próby odtworzenia elementów ideału zamieszkiwania właściwego mieszkańcom wybranych pasm strefy podmiejskiej.

IDEAŁ (RE)KONSTRUOWANY

Empiryczną analizę rekonstrukcji i kształtowania ideału zamieszkiwania przeprowadzę ściśle nawiązując do wyników badań¹ polegających na wywiadach kwestionariuszowych z nowymi² mieszkańcami miasteczek-satelitów Wrocławia: Kątów Wrocławskich i Siechnic oraz miejscowości wiejskich gmin Kąty Wrocławskie i Długołęka. W sumie przeprowadzono 212 wywiadów kwestionariuszowych i dokonano 212 ukrytych, usystematyzowanych obserwacji domów i parceli.

Jak wspomniałam, można poszukiwać elementów ideału podmiejskiego zamieszkiwania przyglądając się motywacjom i powodom przytaczanym jako uzasadnienia przeniesienia się na przedmieścia. Na kształt biografii mieszkaniowej wpływa jednak nie tylko sam zamiar, ale także, a często przede wszystkim, możliwości ekonomiczne, sytuacja rodzinna czy zawodowa. Wówczas przytaczane motywacje nie obrazują wolnego wyboru, lecz są rekonstrukcją uwarunkowań przymusu czy kompromisu. W trudnej obecnie sytuacji na rynku nieruchomości wśród wymienionych motywów często pojawiały się całkowicie zrozumiałe powody ekonomiczne (tańsze koszty zakupu ziemi czy domu, niższe podatki, niższe koszty utrzymania domu itp.) bądź, jak wskazywała część respondentów, otrzymanie lub zakup działki wiele lat wcześniej czy po prostu przypadek. Jest to kategoria uzasadnień wynikających z ogólniejszych uwarunkowań, wymykających się możliwości świadomego projektowania czy modyfikowania. Bardzo silny wpływ na kształtowanie się ideału podmiejskiego zamieszkiwania ma także charakter (miejski lub podmiejski czy wiejski) poprzedniej lokalizacji.

¹ Badania terenowe na potrzeby pracy doktorskiej finansowane z grantu promotorskiego KBN nr N116 43 16 34 zrealizowano w lipcu 2007 r. z pomocą studentów II i IV roku socjologii Uniwersytetu Wrocławskiego.

² Badanie przeprowadzono na niereprezentatywnej próbie wybranej w sposób celowy spośród osób, które są mieszkańcami osiedli podmiejskich nie krócej niż rok i nie dłużej niż 5–6 lat, a zatem w bezpośredni sposób przyczyniły się do obserwowanego w ostatnich latach rozwoju strefy podmiejskiej Wrocławia. Wyznaczenie minimalnego i maksymalnego okresu zamieszkiwania miało na celu uzyskanie informacji od osób, które miały czas, by wykształcić określone praktyki przestrzenne, ale nie podlegają jeszcze efektowi przyzwyczajenia.

Wydaje się zatem, że dużo lepiej niż motywy przeprowadzki odkryciu elementów ideału służą oczekiwania związane z nowym miejscem zamieszkania. Kategorię tę zoperacjonalizowano za pomocą pytania o to, na co respondenci najbardziej się cieszyli, co im sprawiało największą radość, kiedy myśleli o swoim nowym miejscu zamieszkania. Czynnika przymusu ekonomicznego nie udało się oczywiście wyizolować, jednak uzyskane odpowiedzi są bogate w nowe znaczenia (zob. tabela 1).

Tabela 1

Oczekiwania związane z nowym miejscem zamieszkania a poprzednie miejsce zamieszkania

Oczekiwania związane z nowym miejscem zamieszkania	Poprzednie miejsce zamieszkania (w %)	
	Wrocław	ta sama (pobliska) miejscowość
Brak oczekiwań	1,9	0,0
Posiadanie własnego domu	26,1	46,3
Bliskość zieleni, własny ogród	22,7	5,6
Spokój	16,3	7,4
Miejsce, przestrzeń dla dzieci	8,3	9,3
Samodzielność	5,7	14,8
Brak sąsiadów	8,0	5,6
Bliskość rodziny	2,3	1,9
Poprawa bezpieczeństwa	1,9	1,9
Inne	6,8	7,4
Ogółem	100,0	100,0

Jaki zatem jest ów rekonstruowany ideał podmiejskiego zamieszkiwania? Widać wyraźnie, że największe znaczenie jest przypisywanie posiadaniu własnego domu, czy też kąta, schronienia, azylu, bo takie dookreślenia się pojawiały. Jest to echo potrzeby, którą ma każdy człowiek, zwłaszcza wtedy gdy przez długie lata podlegała ona depriwacji. Dlatego też oczekiwanie to jest dużo słabsze w grupie dotychczasowych mieszkańców Wrocławia, którzy na przedmieściach szukają lepszych warunków mieszkaniowych (przestrzeni, zieleni, czystego powietrza), a nie jakiegokolwiek domu.

W drugiej kolejności pojawia się odwołanie do jakości środowiska zamieszkiwania — powinno zapewniać bezpośredni, intensywny kontakt z zielenią, najlepiej za sprawą posiadania własnego ogrodu. Choć odpowiedź ta jest wymieniana przez niespełna 1/5 badanych, to należy dodać, że z obserwacji domów wynika, iż 100% z nich miało ogród lub, w przypadku miasteczek satelitarnych, ozdobiony zielenią balkon, taras lub przydomowy ogródek. Jednak element ten był poddawany szczególnej refleksji oraz wskazywany jako istotny

dla jakości zamieszkiwania czterokrotnie częściej przez byłych Wrocławian. Co ciekawe, o ile w ideale konstruowanym przez deweloperów ogród jest traktowany jako element standardowy, pomijany ze względu na oczywistą obecność, a podkreśla się znaczenie lasów i większej zieleni, o tyle dla badanych już ogród realizuje potrzebę kontaktu z zielenią. Do zagadnienia zieleni jeszcze powrócę.

Ważnym komponentem ideału jest także spokój (często występujący w powiązaniu z ciszą), stanowiący archetypiczne przeciwstawienie pędu i hałasu miasta, a także oczekiwanie, że nowe miejsce zamieszkania zapewni miejsce do zabawy i przestrzeń dla dzieci. Pokazuje to także, że podobnie jak w anglosaskim modelu życia podmiejskiego z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych ubiegłego wieku, o którym mówi się wręcz *child-centered way of life* (DiGiro-lamo 1998), duże znaczenie jest przypisywane komfortowi funkcjonowania najmłodszych. Podkreślenia wymaga fakt, że chodzi tu właśnie przede wszystkim o najmłodsze dzieci, pozostające pod ścisłą opieką matki, w późniejszym wieku bowiem na pierwszy plan wysuwają się problemy związane z infrastrukturą edukacyjną, a także organizacją i prowadzeniem życia towarzyskiego dzieci, których rodzice przenoszą się na suburbia (co potwierdza fakt, że gdy decyzja o przeniesieniu się na przedmieścia nie jest jednomyślna, to właśnie dzieci najczęściej wnoszą wobec niej sprzeciw — 53% wobec 20% sprzeciwiających się współmałżonków i blisko 20% sprzeciwu ze strony samych respondentów).

Interesujące jest również, że wyobrażony przez badanych ideał podmiejskiego zamieszkiwania zakłada nie życie w homogenicznej społeczności podobnych sobie, lecz życie bez sąsiadów w ogóle. Należy jednak pamiętać, że te dość ostre deklaracje, rugujące potencjalnych współmieszkańców z wybranej lokalizacji, formułowały osoby w większości mieszkające wcześniej we Wrocławiu, w zabudowie wielorodzinnej, w blokach, w starym budownictwie, gdzie często trudno było im nawiązać dobrosąsiedzkie stosunki czy budować wspólnotę sąsiedzka. Zmęczenie tym stanem powodowało, że jednym z oczekiwań w stosunku do nowego miejsca zamieszkania jest brak sąsiadów, w domyśle — złych sąsiadów. O słuszności tego rozumowania świadczy fakt, że badani nie wybierają miejsc odosobnionych, lecz mieszkają w pobliżu innych ludzi.

Niemal bez znaczenia jest dla badanych poczucie bezpieczeństwa, które w ideałach anglosaskich zawsze odgrywało wielką rolę i które jest silnie eksploatowane przez deweloperów. Pokazuje to odmiennosc funkcjonowania wielkiego polskiego miasta, z którego nie wypycha obawa o osobiste bezpieczeństwo na ulicy czy w domu, ale inne, omówione wyżej czynniki. Wydaje się także, iż dzięki temu, że ani potrzeba mieszkania wśród siebie podobnych, ani potrzeba bezpieczeństwa nie jest dla badanych najważniejsza, to nie powinno wystąpić na tak wielką skalę jak na przedmieściach miast europejskich zjawisko paniki statusowej, czyli stałej pogoni za lepszym w sensie społecznym, bezpieczniejszym miejscem zamieszkania, a także zjawisko patologicznego wręcz

odgradzania się i dozoru. Choć już teraz można wskazać osiedla deweloperskie, do których dostęp osób postronnych (np. ankierów) jest niemożliwy, a wysoki poziom zabezpieczeń jest zapewniany każdemu mieszkańcowi (Niezgoda 2003).

Aby nie stwarzać fałszywego wrażenia, że zamieszkiwanie w osiedlu podmiejskim jest ideałem w sensie dosłownym, a nie typem idealnym w sensie Weberowskim, warto przyrzeć się również obawom towarzyszącym osobom przenoszącym się na przedmieścia, czyli drugiej, ciemniejszej stronie ideału podmiejskiego zamieszkiwania.

Tabela 2

Obawy związane z nowym miejscem zamieszkania a poprzednie miejsce zamieszkania

Obawy związane z nowym miejscem zamieszkania	Poprzednie miejsce zamieszkania (w %)	
	Wrocław	ta sama (pobliska) miejscowość
Brak obaw	20,3	32,6
Trudne dojazdy rodziców	17,5	4,7
Finanse (kredyt, wykończenie)	12,4	14,0
Izolacja społeczna od starych znajomych	7,8	11,6
Izolacja od nowego środowiska	6,5	9,3
Utrudnienia życia codziennego (zakupy, dostęp do lekarza)	9,2	2,3
Złe sąsiedztwo	4,6	4,7
Podłożenie obowiązków domowym	2,8	4,7
Trudne dojazdy dzieci	2,8	4,7
Włamania, kradzieże	2,8	7,0
Trudności finansowe z utrzymaniem domu (drogie życie)	5,1	2,3
Nuda	0,9	0,0
Inne	6,0	2,3
Ogółem	100,0	100,0

Na wstępie należy zaznaczyć, że blisko 30% badanych nie miało żadnych obaw związanych z zamieszkaniem na obszarze podmiejskim. Wśród wymienianych trosk na pierwszym miejscu znajdowały się trudności w realizacji intensywnych powiązań funkcjonalnych między osiedlami podmiejskimi a miastem centralnym, wymagających codziennych dojazdów do Wrocławia transportem indywidualnym bądź, jeśli to możliwe, zbiorowym. Niektórzy respondenci szczególnie podkreślali utrudnienia, jakie dojazd do miasta stworzy dla dzieci, obawa ta potwierdziła się w przypadku 10% badanych. O ile dawni

mieszkańcy Wrocławia bardziej obawiają się o dojazdy własne (dzieci często są podwożone do miejskiej szkoły), o tyle wcześniej zamieszkujący pobliskie czy te same miejscowości bardziej obawiają się dojazdów dzieci (ich obecności w wielkim, obcym mieście) — chodzi o postrzegane narażenie na dyskomfort, którego dotąd nie zaznali ani sami badani, ani członkowie ich rodzin. Jest to interesujące w zestawieniu z tak mocno podkreślaną w wizjach deweloperskich bliskością miasta, zarówno faktyczną, jak i potencjalną dzięki gęstości sieci transportowej czy przepustowości dróg. Rzeczywistość wygląda chyba nieco inaczej, a krytyka idealnego skomunikowania z Wrocławiem jeszcze bardziej dochodzi do głosu w odpowiedziach na pytania postawione *post factum* — o to, co z perspektywy czasu zamieszkiwania najbardziej przeszkadza.

Druga najważniejsza obawa wydaje się lustrzanym odbiciem marzenia o życiu we własnym domu na przedmieściach — wiele trosk powoduje finansowy aspekt posiadania domu, który często jest kredytowany, a jego wykończenie jawi się, jak mówili niektórzy, jako „studnia bez dna”. Także ten element antyideału podmiejskiego zamieszkiwania jest zatem w dużej mierze związany z uwarunkowaniami makroekonomicznymi.

Dużo miejsca zajmują także lęki o charakterze społecznym, związane z budowaniem sieci relacji w nowym miejscu zamieszkania i udanym przeniesieniem starych relacji w nowy kontekst przestrzenny. Jest to ciekawe nawiązanie do omawianego wyżej dążenia części badanych do ograniczenia (złych) stosunków sąsiedzkich. Część z nich jest zainteresowana przeniesieniem dawnych relacji społecznych ze znajomymi i rodziną w nowy kontekst przestrzenny, a inni wyraźnie pragną budować nowe sieci relacji w wybranym miejscu zamieszkania. Trudno jednoznacznie określić, w jakim stopniu można mówić o sukcesie bądź porażce w tym zakresie — nieznacznie więcej osób ocenia, że nie udało im się odbudować bądź zbudować grupy kontaktów w nowym miejscu, ale nie zawsze jest to związane z samą przeprowadzką, często ze zmianą sytuacji życiowej w ogóle, pojawieniem się dzieci, zaangażowaniem w pracę bądź po prostu ze zmianą obyczajowości ograniczającą budżet czasu przeznaczanego na kontakty towarzyskie.

Blisko pięciokrotnie częściej obawę o utrudnienia życia codziennego na przedmieściach werbalizują dawni mieszkańcy miasta centralnego. Wydaje się, że tym samym zakładają, iż codzienne funkcjonowanie w warunkach podmiejskich jest dużo bardziej uciążliwe niż we Wrocławiu i będzie od nich wymagało nie tylko modyfikacji dotychczasowej strategii życia codziennego (zakupów, dojazdów, opieki nad dziećmi, rozrywki), ale być może nawet stworzenia nowej, niekoniecznie równie wygodnej. Nowi mieszkańcy wywodzący się ze środowisk lokalnych przejmują się tym mniej. Może to wynikać bądź z braku podstaw do obaw (o czym grupa miejska musi się dopiero przekonać), bądź z przyzwyczajenia do utrudnień. Z analizy pozostałych aspektów funkcjonowania osiedli podmiejskich wynika, że częściej, niestety, sprawdza się to drugie wyjaśnienie.

PRAKTYKI PRZESTRZENNE W REALIZACJI IDEAŁU DEWELOPERSKIEGO

Ideał, rozumiany jako typ idealny w sensie Weberowskim, nie istnieje. Jest jedynie konstrukcją służącą do porównania z rzeczywistością i narzędziem pozwalającym uchwycić różnice. Można powiedzieć, że sposób, w jaki ideał ten jest realizowany w codziennych praktykach funkcjonowania w osiedlu podmiejskim sam w sobie jest ciekawym obszarem badania.

Pierwszym elementem mocno podkreślanym w ideale stworzonym przez deweloperów była bliskość zieleni (konkretnie lasu), co miało oznaczać, iż oferuje się produkt mieszkaniowy o bardzo wysokiej jakości ekologicznej. Jak pokażałam wcześniej, potrzeba zieleni leśnej nie jest wprost werbalizowana przez badanych, a do realizacji ideału wystarczy własny ogród. Nie oznacza to jednak, że zieleń leśna w zamieszkiwanej przestrzeni zupełnie nie istnieje. Ankieterzy zaobserwowali, że w przypadku ponad 70% domów zlokalizowanych na wsi i ponad 25% domów w satelickich osiedlach miejskich jakiś fragment zieleni leśnej występuje. Jednakże jedynie w przypadku mniej niż 15% domów — jak oszacowano — zieleń ta znajduje się w odległości około stu metrów, co umożliwia codzienne swobodne korzystanie z jej dobrodziejstw. W większości jest to odległość 500, 1000, a nawet 3000 metrów, co zapewnia jedynie możliwość codziennego spoglądania w kierunku zieleni, a aktywny kontakt z nią wymaga już pewnego wysiłku i/lub samozaparcia. Wystarczy spojrzeć na zdjęcia satelitarne Ramiszowa (gdzie każdy dom miał w ocenie ankieterów w pobliżu las) bądź Siechnic (blisko 90% domostw w sąsiedztwie zieleni), by przekonać się, że w pierwszym przypadku lasem okazuje się zalesiona połać trudno dostępnego pola, a w drugim w krajobrazie dominuje elektrociepłownia, jakkolwiek las zaś trudno dostrzec. Pokazuje to ciekawą dialektykę występowania i wykorzystania obszarów zielonych. Owszem, istnieją one, i to w niedalekiej odległości, jednak ich aktywne wykorzystanie jest mocno ograniczone, dlatego następuje zwrot w kierunku własnego ogrodu, dostępnego na wyciągnięcie ręki. Nie zmienia to faktu, że miejsce zamieszkania jest przez dominującą większość respondentów oceniane jako zielone i ekologicznie atrakcyjne.

Doskonałe możliwości komunikacji z Wrocławiem i łatwość dojazdu do tego centrum pracy i usług w ideale deweloperskim były tuż na drugim miejscu. Rodzi się pytanie, jak faktycznie realizowane są te możliwości w badanych osiedlach, które pod tym względem wydają się bliskie deweloperskim standardom.

Jednym z najważniejszych powiązań funkcjonalnych między osiedlami podmiejskimi a miastem centralnym jest praca. Jak pokazały przeprowadzone badania, jedynie 25% mieszkańców podejmuje aktywność ekonomiczną w miejscu zamieszkania, aż 66% zaś dojeżdża do pracy do Wrocławia i blisko połowa z nich poświęca na to około dwóch godzin dziennie, nieco ponad 25% dojeżdża w obie strony w blisko godzinę, ale dla 20% praca we Wrocławiu wiąże się z wkalkulowaniem w budżet czasu trzech godzin na dojazdy. W ekstremalnych (nielicznych) przypadkach dojazd w jedną stronę trwa nawet dwie godziny.

Być może sam czas dojazdu nie byłby poważnym problemem, lecz w kalkulowanym w rytm dnia elementem podmiejskiego zamieszkiwania, gdyby nie jakość drogi, po jakiej odbywa się dojazd do miasta. Kwestia słabej infrastruktury komunikacyjnej pojawiała się w odpowiedziach na pytanie o obawy związane z nowym miejscem zamieszkania, o cechy miejsca brane pod uwagę przy osiedlaniu się, ale najczęściej dochodziła do głosu, gdy wskazywano negatywne cechy zamieszkiwanego miejsca. Jeśli wyobrazimy sobie konieczność codziennych dojazdów do pracy (a także dowożenia dzieci na zajęcia pozalekcyjne, jeżdżenia po większe zakupy, do lekarza itp.) po słabych drogach własnym samochodem bądź bardzo nieprzyjaźnie kursującą komunikacją publiczną obu osób dorosłych wraz z dziećmi, to wizja podmiejskiego zamieszkiwania, w sposób nieunikniony opartego na rozlicznych relacjach z miastem centralnym, jest raczej nieciekawa. Oczywiście, niedogodności są dużo większe dla osób aktywnych zawodowo, utrzymujących intensywniejsze powiązania z Wrocławiem.

Kolejnym elementem składającym się na konstruowany przez deweloperów ideał podmiejskiego zamieszkiwania była wyjątkowość proponowanych nieruchomości. Najczęściej polegająca na oferowaniu mieszkań o kilku różnych wielkościach, rozwiązaniach przestrzennych wewnątrz oraz standardzie wykończenia. Jeśli chodzi o zewnętrzną organizację środowiska zamieszkania trudno jest mówić o wyjątkowości każdego projektu, zwłaszcza że oferowana przez deweloperów zabudowa jest zwykle szeregowa o ujednoczonym wyglądzie zewnętrznym, co znajduje uzasadnienie w kosztach budowy. Wystarczy obejrzeć przykładowe realizacje w Smolcu (gm. Kąty Wrocławskie), by przekonać się, że nie można w ich przypadku mówić o jakiegokolwiek indywidualizacji na poziomie projektu. Mieszkańcy podejmują wiele działań, by przestrzeń ogródka — na której wygląd mają bezpośredni wpływ — odzwierciedlała ich wyczuwanie estetyki i gust. W efekcie każdy ogródek wygląda inaczej, ma inne przeznaczenie, ozdabiają go rozmaite typy roślin, od kwiatów po wysokie, odgradzające krzewy, umeblowanie, zabawki dla dzieci itp. Niejeden esteta mógłby powiedzieć, że te zindywidualizowane działania doprowadziły do chaosu przestrzennego. Tak wyglądają osiedla deweloperskie. Jednak w badanych miejscowościach było ich niewiele, zanotowaliśmy tam ponadto bardzo wysoki odsetek odmów udziału w badaniach, w niewielkim stopniu więc były one przedmiotem analiz.

W przypadku domów jednorodzinnych ideał wyjątkowości jest realizowany w wysokim stopniu. Z poczynionych obserwacji wynika, że zaledwie około 15% domów było podobnych do domu sąsiada. Istniejące podobieństwa ograniczały się przede wszystkim do kolorystyki elewacji (w całych badaniach okazało się, że dom podmiejski najczęściej jest w odcieniu żółci) i rodzaju dachu.

Warto się jednak zastanowić, czy obserwowana w osiedlach podmiejskich „unikatowość” niesie ze sobą tę samą treść, którą chcą przekazać deweloperzy — wyjątkowość, wysoką jakość, rzadkość? Wydaje się, że nie. Wnikliwa obserwacja każdego z osiedli pokazuje, że mamy do czynienia z pewnym ogra-

niczonym katalogiem projektów (oscylujących również wokół określonego metrażu, ograniczeń konstrukcyjnych wynikających ze specyfiki działki i obostrzeń narzucanych przez gminę, na przykład dotyczących kąta spadzistości dachu), a ich wyjątkowość polega jedynie na tym, że podobne domy nie występują obok siebie, osiedla podmiejskie jako całość powielają jednak schemat, choć niejednorodny, na przykład w porównaniu z amerykańską przemysłową produkcją domów. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przeprowadzający się do, jak podkreślają, własnego domu, mają skłonność do ekspresyjnego zaznaczania swej indywidualności na zewnątrz, co również można traktować jako (przesadną) realizację pewnego ideału: ozdabianie domu kwiatami, stylizacja na wiejską chałupę, czystość i nowoczesność wyrażana wyłożeniem kostką każdego skrawka działki itp.

Dochodzimy wreszcie do jednego z najciekawszych elementów konstruujących ideał podmiejskiego zamieszkiwania — wzmacniania poczucia bezpieczeństwa i dawania temu materialnego wyrazu w zagospodarowaniu przestrzeni przez złożone systemy grodzienia i dozoru. W analizowanych ofertach deweloperskich bezpieczeństwo zajmowało poczesne miejsce, co można uznać za nawiązanie do tendencji zachodnich, gdzie bardzo zła kondycja miast centralnych, z ich przestępczością, ubóstwem i niską jakością życia, przedstawiciele dobrze sytuowanych segmentów społeczeństwa wypycha na przedmieścia, oferując im wszystko to, czego w mieście znaleźć nie mogli: bezpieczeństwo, dostatek i wygodne życie wśród siebie podobnych. Co najważniejsze, osiedla podmiejskie mają zapewnić trwałość tych warunków, niwelując zagrożenie „zepsucia środowiska” i minimalizując zjawisko „paniki statusowej” — poszukiwania nowych, lepszych suburbiów, gdy te dotychczas zamieszkiwane tracą swój homogeniczny (bezpieczny) charakter. Powstaje zatem pytanie, czy potrzeba bezpieczeństwa jest faktycznie tak istotna dla mieszkańców badanych podmiejskich osiedli oraz jak wyglądają praktyki przestrzenne związane z realizacją tego elementu ideału.

Jak pokazano w tabeli 1, oczekiwanie poprawy poczucia bezpieczeństwa pojawiło się tylko raz na pierwszym miejscu, na drugim 5 razy, co w sumie stanowi zaledwie poniżej 2% wszystkich odpowiedzi. Wynika z tego, że miasto nie jest postrzegane jako środowisko szczególnie niebezpieczne, a osiedle podmiejskie jako remedium w tym względzie.

Blisko 10% badanych raczej negatywnie ocenia bezpieczeństwo swojego osiedla. To wysoki odsetek, zwłaszcza z perspektywy arkadyjskich wyobrażeń na temat badanych suburbiów. W pozostałych przypadkach oceny bezpieczeństwa są bardzo wysokie, w ponad 62% najwyższe. Warto wobec tego zadać pytanie, czy uzyskanie wyniku są efektem zastosowania przez respondentów rozmaitych metod podnoszących ich poczucie bezpieczeństwa, czy też czują się oni na tyle bezpieczni, że ich nie potrzebują. Innymi słowy, czy suburbia są bezpieczne, bo są podmiejskim panoptikonem, czy też mają charakter naturalnej arkadii, gdzie poczucie bezpieczeństwa wynika z zamieszkiwania

we wspólnocie. Dla uściślenia należy dodać, że ze względu na sięgający 90% odsetek odmów wśród mieszkańców zabudowy szeregowej, deweloperskiej nie można wyodrębnić odpowiedzi osób żyjących tam, gdzie rozwiązania podnoszące bezpieczeństwo są elementem gotowego produktu mieszkaniowego. Z badań wynika, iż 82% badanych lokalizacji było ogrodzonych płotem³. Jednak okazuje się, że w 2/3 jego wysokość nie przekraczała 1,5 metra, nie stanowił zatem większej przeszkody dla kogoś, kto chciałby go sforsować, nie był także zabezpieczeniem przed ciekawskim wzrokiem ani systematyczną obserwacją. Ponadto zwykle wykonany bardzo estetycznie z dobrej jakości materiałów jest raczej elementem ozdobnym niż ochronnym.

Można jednak przypuszczać, że płot jako ochrona przed włamaniami sprawdza się w sytuacji braku bardziej zaawansowanych metod, takich jak rolety antywłamaniowe, domofony i wideodomofony, system alarmowy zintegrowany z firmami ochroniarskimi. Rolety antywłamaniowe w oknach miało zaledwie nieco ponad 34% badanych. Co ciekawe, posiadanie rolet w oknach nie jest związane z wysokością płotu, mniej więcej tak samo często mają je mieszkańcy oddzieleni wyższym i niższym płotem. W grupie posiadających płot o średniej wysokości (ok. 1,5 metra) połowa zamontowała także rolety antywłamaniowe. Kontrola bramy wejściowej za pomocą domofonu funkcjonuje w mniej niż 1/5 domostw. Tylko kilka z nich ma wideodomofon. Aż 80% obywateli żyje bez tego urządzenia. Oznaczenie, że posesja jest chroniona przez prywatną firmę znajduje się na 25% domów, co może oznaczać, że w razie próby kradzieży mieszkańcy pozostali są zdani sami na siebie.

W sumie aż w 40% badanych domów nie ma żadnego specjalnego zabezpieczenia. Najwięcej takich „otwartych” lokalizacji jest w Kątach Wrocławskich, Długołęce i Kiełczowie, można zatem założyć, że ich mieszkańcy czują się najbezpieczniej. Co więcej, w badanej zbiorowości nie znalazła się ani jedna lokalizacja, która byłaby wyposażona we wszystkie typy zabezpieczeń. Poczucie bezpieczeństwa uczestników badań nie wynika zatem z groźby i dozoru, jest raczej cechą wybranych lokalizacji. Niemniej jednak nie posiadający domofonu, rolet antywłamaniowych i systemów alarmowych to te same osoby, które dają najniższe oceny na skali bezpieczeństwa zamieszkiwanego obszaru, można zatem przypuszczać, że w przyszłości wybiorą jakiś system zabezpieczenia, który — jak pokazuje analiza — wynika raczej z przezorności i jest normalnym elementem funkcjonowania w miejscu zamieszkania, podobnie jak zamykanie drzwi, a nie wyrazem nadmiernej troski o siebie i swój status, zarówno materialny, jak i społeczny.

*

³ Powszechność zjawiska groźby i monitoringu osiedli została już zauważona przez polskich badaczy; zob. Jałowicki, Łukomski 2007; Gądecki 2007.

Zagadnienie kształtowania się ideału podmiejskiego zamieszkiwania zajmuje bardzo wiele miejsca w opracowaniach dotyczących rozwoju i współczesnej kondycji suburbiów, głównie amerykańskich (zob. np. Nicolaides, Wiese 2006). Często przypomina się przełomowe prace Roberta Fishmana (1987) czy Kennetha Jacksona (1985), którzy uciekali od analiz technicznego determinizmu procesu suburbanizacji — tylko w perspektywie rozwoju motoryzacji i masowego transportu podmiejskiego — ku rekonstrukcji złożonego kontekstu społecznego i kulturowego umożliwiającego wyłonienie się osiedli podmiejskich jako pożądaných obszarów zamieszkania. W polskiej literaturze przedmiotu zagadnienie społecznego wytwarzania przestrzeni jest obecne od dawna. Dość przywołać prace Stefana Czarnowskiego, Floriana Znanieckiego, Aleksandra Wallisa, H. Libury, Bohdana Jałowieckiego i wielu innych, jednak opracowania omawiające wytwarzanie przestrzeni podmiejskiej były dotąd nieobecne. Historyczna rekonstrukcja uwarunkowań rozwoju strefy podmiejskiej polskich miast oraz pogłębiona analiza ideału podmiejskiego zamieszkiwania kształtowanego przez firmy deweloperskie, czasopisma fachowe i luksusowe czasopisma tematyczne, na przykład „Dom i Ogród”, „Villa”, „Ładny Dom” oraz inne treści kultury masowej, mogłaby się stać przedmiotem szerszego opracowania.

Wstępny kształt ideału podmiejskiego zamieszkiwania zarysowują badania dotyczące oczekiwań i obaw związanych z zamieszkiwaniem w osiedlach podmiejskich na obrzeżach Wrocławia. Nawet niewielka i niereprezentatywna próba pozwala dostrzec, że w badanych zbiorowościach — podobnie jak w pierwszych latach kształtowania się osiedli podmiejskich w Stanach Zjednoczonych — zarysowują się zróżnicowane powody wyboru suburbiów jako ciekawszych niż miasto przestrzeni zamieszkania. Wyraźne jest piętno sytuacji makroekonomicznej na rynku budowlanym, dotkliwie odciskające się na kondycji młodych rodzin. Zauważalne jest podejście do suburbiów jako przestrzeni antymiejskiej, choć nie wiejskiej, dającej ukojenie i odpoczynek. Pojawia się wreszcie oczekiwanie możliwości obcowania z naturą, zielenią, w rustykalnym stylu.

Elementy deweloperskiego ideału osiedli podmiejskich są obecne w praktykach przestrzennych mieszkańców okolic Wrocławia, jednak ulegają przekształceniom zgodnie z potrzebami i możliwościami ich zaspokojenia. W procesie tym wyłania się tożsamość kulturowa i społeczna osiedli podmiejskich. Czerpiąc z ideału konstruowanego w dyskursie deweloperskim, z różnorodnych wpływów kulturowych, nakładając na nie własne cechy społeczne, mieszkańcy tworzą swoje środowiska zamieszkania: własny dom, z zielenią ogrodu, traktowany jako oaza spokoju, relatywnie zindywidualizowany, w niewielkim stopniu odgrodzony i odizolowany od innych, komunikacyjnie dyskryminowany, ale wciąż jednak pociągający. Uważam, że dalsze kształtowanie się ideału podmiejskiego to jeden z tych interdyscyplinarnych problemów badawczych, który może być wdzięcznym tematem badania dla przedstawicieli wielu dyscyplin, którzy mogą wykorzystać swoje specyficzne spojrzenie na to samo zjawisko,

co pozwoli lepiej poznać i zrozumieć kulturowy i społeczny fenomen zamieszkiwania w osiedlu podmiejskim. Becky Nicolaides (2006, s. 13) pisała: „Choć suburbia istniały od czasów starożytnych, dopiero w ostatnich 250 latach wyłoniły się jako pożądane miejsce zamieszkania. Stopniowo zaczęły reprezentować upragnione miejsce poszukiwane przez zamożnych i pnących się po szczeblach drabiny społecznej jako miejsce stałego zamieszkania, przy jednoczesnych dojazdach do pracy do miasta. Coś dogłębnie ważnego zmieniło się w myśli społecznej”. Możliwość obserwowania tej zmiany *in statu nascendi* dla wielu powinna być interesującym wyzwaniem badawczym.

BIBLIOGRAFIA

- Chądzyńska Elżbieta, 2004, *Czynniki wpływające na percepcję i waloryzację przestrzeni miejskiej przez mieszkańców*, w: Janusz Słodczyk (red.), *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i przestrzennej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- DiGirolo Vincent, 1998, *Children in the Suburbs*, w: Neil L. Shumsky (red.), *Encyclopedia of Urban America: The Cities and Suburbs*, ABC Clío, Oxford.
- Fishman Robert, 1987, *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, Basic Books, New York.
- Gądecki Jacek, 2007, *Architektura i przemoc: od getta do gated community*, w: Radosław Sojak (red.), *Szara strefa przemocy — szara strefa transformacji? Przestrzenie przymusu*, Wydawnictwo UMK, Toruń.
- Jackson Kenneth, 1985, *Crabgrass Frontiers: The Suburbanization of the United States*, Oxford University Press, New York–London.
- Jałowicki Bohdan, Łukowski Wojciech (red.), 2007, *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Scholar, Warszawa.
- Lorens Piotr (red.), 2005, *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.
- Macnaghten Phil, Urry John, 2005, *Alternatywne przyrody. Nowe myślenie o przyrodzie i społeczeństwie*, tłum. Bogdan Baran, Scholar, Warszawa.
- Marsh Margaret, 1990, *Suburban Lives*, Rutgers University Press, New Brunswick.
- Nicolaides Becky, Wiese Andrew (red.), 2006, *The Suburb Reader*, Routledge, New York.
- Nieżgoda Agnieszka, 2003, *Życie na orbicie*, „Polityka”, nr 14.
- Nowak Magdalena, Sikora Dorota, 2004, *Przyczyny i konsekwencje migracji ludności dużych miast na tereny podmiejskie wsi*, w: Janusz Słodczyk, Dariusz Rajchel (red.), *Przemiany demograficzne i jakość życia ludności miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Pilichowski Andrzej, 2005, *Presja miejska na obszary wiejskie. Perspektywa socjologiczna*, w: Iwona Jażdżewska (red.), *XVIII konwersatorium wiedzy o mieście. Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Sies Mary Corbin, 1987, *The City Transformed: Nature, Technology and the Suburban Ideal 1877–1917*, „Journal of Urban History”, t. 14, s. 81–111.
- Sies Mary Corbin, 1998, *Suburban Ideal*, w: Neil L. Shumsky (red.), *Encyclopedia of Urban America: The Cities and Suburbs*, ABC Clío, Oxford.
- Warczevska Barbara, 2002, *Zależność między motywem zmiany dotychczasowego a wyborem nowego miejsca zamieszkania (w wynikach ankietowych badań mieszkańców strefy podmiejskiej)*, w: *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i przestrzennej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.

- skiej Wrocławia), w: Eugeniusz Bagiński (red.), *Wrocław oraz miasta i niektóre obszary województwa dolnośląskiego w wynikach badań socjurbanistycznych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Więclaw-Michniewska Joanna, 2004, *Migracje mieszkańców osiedli suburbanalnych w Krakowie*, w: Janusz Słodczyk, Dariusz Rajchel (red.), *Przemiany demograficzne i jakość życia ludności miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Więclaw-Michniewska Joanna, 2006, *Krakowskie suburbia i ich społeczność*, IGiGP Uniwersytet Jagielloński, Kraków.
- Wojtczuk Michał, 2008, *Absurdalne nazwy warszawskich osiedli*, „Gazeta Wyborcza”, 6 stycznia.

THE IDEAL OF LIVING IN THE SUBURBS
DEVELOPERS' CONCEPTS VERSUS THE SPATIAL PRACTICE OF INHABITANTS
AS EXEMPLIFIED BY SELECTED SUBURBAN HOUSING ESTATES IN WROCLAW

Summary

The article analyses the process by which the space of selected suburban housing estates acquires a social meaning. This process is an effect of the interaction of two forces: the developers' discourse affecting the new inhabitants and the actual spatial practice of the latter that develops in the course of their residence. The author has analysed the content of advertising and information material concerning new suburban housing estates, and researched how the key themes of the developers' discourse are reconstructed in the everyday spatial practices of the inhabitants. The analysis shows that the social ideal of living in the suburbs differs from the vision presented by the developers' discourse and the practice of such residence depends on different social and spatial resources available in a given area.

Key words/słowa kluczowe

suburbanization / suburbanizacja; suburban ideal / ideał podmiejski; suburban residential areas / osiedla podmiejskie; spatial practices / praktyki przestrzenne