http://dx.doi.org/10.18778/7969-240-8.13

IV. SKUTKI DYSPROPORCJI W PRZESTRZENI MIASTA

1. PRZYCZYNY I KONSEKWENCJE WSPÓŁCZESNYCH FORM IZOLACJI PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ W ŁODZI

1.1. Uwagi wstępne

Przejawy budowania murów, grodzenia się i izolowania przestrzennego znane są od początków ludzkości (Kotus 2007). L. Michałowski (2007) twierdzi, że granica jest podstawowym elementem wyznaczającym kształt przestrzeni społecznej, za którą stoją określone ludzkie motywacje. Dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe w centrach miast, osiedla domów jednorodzinnych na ich obrzeżach czy wreszcie przykłady nowego budownictwa mieszkaniowego, dostarczają szerokiego spektrum różnych przykładów silnego akcentowania granic i przestrzennego oddzielania się od innych. W każdym przypadku jednak skala izolacji jest inna, inaczej kształtują się także relacje społeczne zarówno wśród mieszkańców, jak i wobec otoczenia. Inne są przyczyny i konsekwencje tego zjawiska w zależności od uwarunkowań geograficznych, historycznych, ekonomicznych, prawno-politycznych czy społecznych.

Kształt współczesnej przestrzeni mieszkaniowej jest efektem zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych decyzji i działań. W przestrzeni tej można prześledzić ewolucję oraz wszystkie rewolucje współczesnej kultury: wyłonienie się podziału na sferę prywatną i publiczną, ustalenie i dynamikę treści prywatności, przemiany charakteru więzi społecznych, krystalizowanie się nowoczesnej rodziny, rozwój konsumpcjonizmu przez ciągłe redefinicje tego, co jest niezbędne do życia. Współczesne miasto staje się nie tylko sceną, ale i faktycznym katalizatorem neoliberalnej polityki, która promuje między innymi różnorodne prywatne formy własności, w tym nowe sposoby zarządzania oraz organizowania przewidywalnej i bezpiecznej przestrzeni mieszkaniowej, której przykład stanowią osiedla grodzone.

Osiedla grodzone to bardzo wyraźny symbol przemian społecznych, ekonomicznych i kulturowych, które dokonały się w Polsce w ostatnim

dwudziestoleciu. Należy mocno podkreślić, że w wyniku transformacji polityczno-gospodarczej po roku 1989 doszło m.in. do przewartościowania takich pojęć jak wolność i równość. Równość, którą miał gwarantować ustrój socjalistyczny w Polsce, często stała w sprzeczności z wolnością. W warunkach demokratycznego ustroju kapitalistycznego z kolei, szczególny nacisk kładzie się na zagwarantowanie wolności, co odbywa się kosztem zwiększania nierówności w przestrzeni społecznej. Tym samym, proces transformacji polityczno-gospodarczej w Polsce traktuje się jako lokalny czynnik współczesnej izolacji przestrzeni mieszkaniowej, która jest zjawiskiem o charakterze globalnym. Wydaje się jednak, że dopiero głębsza refleksja wynikająca z badań nad konkretnymi społecznościami w mikroskali, pozwoli ustalić pełne spektrum społecznych przyczyn i skutków izolacji przestrzeni mieszkaniowej, a także emocji, które jej towarzyszą.

Celem opracowania jest wyjaśnienie uwarunkowań powstawania osiedli grodzonych na obszarze Łodzi, zróżnicowania ich form oraz skutków w postaci wykształcenia się enklaw charakteryzujących się wyraźnymi dysproporcjami społecznymi i przestrzennymi w mieście, obserwowanymi w skali mikro. W pierwszej kolejności dokonano systematyzacji prac dotyczących izolacji współczesnej przestrzeni mieszkaniowej, które pojawiły się dotychczas na gruncie nauk społecznych. Następnie zwrócono uwagę na problemy przestrzeni mieszkaniowej w Łodzi po roku 1990 oraz przemiany społeczno-kulturowe, jako podstawę powstawania nowych form jej zagospodarowania w postaci osiedli grodzonych o różnej skali i stopniu domknięcia. W ostatniej części opracowania, stosując studium przypadku, na podstawie analizy treści wpisów na osiedlowym forum internetowym, określono konsekwencje współczesnych form izolacji przestrzeni mieszkaniowej w postaci nowych relacji sąsiedzkich – ich czynników, typów i przejawów, a także kwestii poczucia odrębności społecznej i niskiej przenikalności pomiędzy obszarem wyłączonym a światem otaczającym.

Przyjęto możliwie szeroką definicję osiedli typu *gated communities* i założono, iż termin ten odnosi się do osiedli mieszkaniowych, które różnią się od innych rodzajem i intensywnością swojej fizycznej izolacji względem otoczenia. Ich główną cechą jest wyodrębnienie z ogólnodostępnej przestrzeni miasta, przez co stają się prywatnymi przestrzeniami o wyraźnie zaznaczonych granicach. Jednocześnie są one częścią terytorialnego systemu społecznego jakim jest miasto, a więc podsystemem, w którym zbiorowość ludzi trwale zajmuje określone terytorium. Podsystem ten kształtuje się z uwagi na mieszkańców, relacje społeczne – zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne na skali ich integracji-dezintegracji, które tworzą jego strukturę (Chojnicki 1988, Kotus 2006).

1.2. Problem osiedli grodzonych w naukach społecznych

Osiedla grodzone były wielokrotnie przedmiotem rozważań przedstawicieli różnych dyscyplin, z których każda rozpatruje go w innej perspektywie, kładąc nacisk na inne płaszczyzny. Prowadzone badania dotyczyły genezy, rozwoju i charakteru osiedli grodzonych na konkretnym obszarze oraz konsekwencji ich istnienia – zarówno w warstwie przestrzennej, jak i społecznej.

W geografii społecznej mocno podkreśla się problem fragmentaryzacji i odgradzania przestrzeni przy równoczesnym zawłaszczaniu terenów publicznych (Bachvarov 2005, Knox, Pinch 2006, Paccione 2001, Węcławowicz 2007). Analizowano formy i skalę izolacji przestrzennej i chociaż podejmowanie problemu miejskich gett bogactwa i ubóstwa implikuje wiele kulturowo-społecznych kontekstów, takich jak odrębność przestrzenna, względna homogeniczność statusowa mieszkańców, poczucie odrębności społecznej, świadomościowej zarówno przez mieszkańców obszaru, jak i obserwatorów zewnętrznych, niska przenikalność pomiędzy obszarem wyłączonym a światem otaczającym, to są one podejmowane w geografii względnie rzadko.

Przedstawiciele socjologii czy psychologii stawiają pytania o źródła, formy i konsekwencje izolacji przestrzeni mieszkaniowej. Rozważają na ile są one naturalną implikacją ludzkich migracji w obrębie przestrzeni zurbanizowanej, a na ile wynikają z przemyślanej i zamierzonej polityki społecznej (eliminowanie patologii społecznej z centrów miast na obrzeża w celu podniesienia atrakcyjności „centrum", budowa osiedli socjalnych, krystalizacja struktury społecznej poprzez określenie statusu materialnego). Wydaje się, że wymienione dyscypliny uzupełniają w tym miejscu ujęcie tego problemu przez geografów i wkraczają na grunt ekonomii, gdzie problem izolacji przestrzeni mieszkaniowej wpisuje się w dwa obszary badawcze, tj. niesprawności rynków mieszkaniowych, w szczególności problem negatywnych efektów zewnętrznych, i koncepcji sprawiedliwości społecznej (Lis 2008, 2012).

Wśród przyczyn procesu izolacji przestrzeni mieszkaniowej najczęściej wskazywanymi są: różnice poziomu ekonomicznego mieszkańców (bogactwo – bieda), kryteria demograficzne (starość – młodość), kryteria medyczne (zdrowie – choroba), ale pojawiają się także kryteria zawodowe, religijne, etyczne, estetyczne, polityczne, ekologiczne czy urbanistyczno-architektoniczne. Psychologia środowiskowa podkreśla jeszcze jedno kryterium, bardzo ważne z perspektywy humanistycznej – to kryterium społecznych emocji, towarzyszących miejskim przestrzeniom, które są mniej lub bardziej lubiane, oznaczane jako „gorsze" lub „lepsze" fragmenty miast (Szczepański, Ślęzak-Tazbir, 2006).

Wątek ten poszerzają antropolodzy interpretując przestrzeń – także tę zamieszkiwaną – jako element codziennych doświadczeń i jednocześnie przedmiot wyobraźni, składnik ludzkiej świadomości, zapełnionej przez człowieka jego wyobrażeniami. Podział przestrzeni zamieszkiwanej w odniesieniu do jej uporządkowania znaczeniowego wyrażony może być poprzez dwie fundamentalne jakości „swoje" i „obce", które – zgodnie z kulturowym wzorem myślenia – identyfikowane będą jako „wewnętrzne" i „zorganizowane" oraz „zewnętrzne" i „kojarzone z chaosem".

Przegląd literatury zarówno zagranicznej, jak i krajowej pokazuje, że zwłaszcza w perspektywie makroskali, akcentuje się przede wszystkim negatywne aspekty grodzenia, takie jak fragmentacja miasta, prywatyzacja przestrzeni publicznej czy rosnąca segregacja społeczno-przestrzenna i jej świadomość wśród mieszkańców osiedli grodzonych (Blakely, Snyder, 1997, Low 2003, Jałowiecki 2007). Jednocześnie, jak zauważa M. Szczepańska (2011), podejmując badania dotyczące izolacji przestrzeni mieszkaniowej w mikroskali przedstawiciele dyscyplin społecznych skupiają się na wspólnotach, które tworzą się na osiedlach grodzonych, na relacjach sąsiedzkich: konfliktach i współpracy (np. Kotus 2007, Owczarek 2011, Gądecki 2009, Tobiasz-Lis 2010, Szczepańska 2011).

Dorobek poszczególnych nauk dotyczący problemu osiedli grodzonych, które stanowią stały element współczesnej przestrzeni miejskiej jest istotny, choć wydaje się, że wraz ze spowszednieniem tego zjawiska, zainteresowanie nim słabnie. Do dalszych rozważań, refleksji i stawiania kolejnych pytań badawczych przekonuje jednak fakt, iż problem osiedli grodzonych ma złożony charakter – zarówno globalny wpisując się w pewien trend ponowoczesności, jak i lokalny – w zależności od lokalnych uwarunkowań ekonomicznych, społecznych, czy kulturowych formy izolacji są inne (Tobiasz-Lis 2010). Otwarta pozostaje także dyskusja nad przestrzennymi oraz społecznymi kosztami i korzyściami takich rozwiązań.

1.3. Uwarunkowania powstawania osiedli zamkniętych w Łodzi

Tereny mieszkaniowe obejmują obecnie około 14% ogólnej powierzchni Łodzi, a ich specyfika stanowi odzwierciedlenie burzliwej historii i obecnej sytuacji społeczno-ekonomicznej miasta. Dziedzictwo okresu wielkoprzemysłowego stanowi najstarsza, zwarta zabudowa śródmieścia, której znaczny udział powoduje, że zasoby mieszkaniowe Łodzi należą do najstarszych w Polsce. Monofunkcyjne dzielnice mieszkaniowe i przemysłowe poza granicami kolei obwodowej kształtowano w ramach powojennej rozbudowy miasta, z kolei na włączonych w granice Łodzi terenach wiejskich dominuje najmłodsza zabudowa rezydencjonalna okresu transformacji. W konsekwencji, wyraźnie rysuje się układ koncentryczno-

-sektorowy standardu zasobów mieszkaniowych, przy ogólnym wzroście w kierunku odśrodkowym.

Wyjątkowo niski i bardzo niski standard charakteryzuje zasoby mieszkaniowe strefy śródmiejskiej, gdzie dużą rolę odgrywają budynki przedwojenne, skomunalizowane po II wojnie światowej i wymagające kapitalnych remontów[26]. Dodatkowy problem stanowi także niska jakość przestrzeni publicznych oraz dezintegracja funkcjonalna obszarów położonych w centrum Łodzi. Pomimo sukcesywnie podejmowanych zabiegów odnowy dziewiętnastowiecznych kamienic czynszowych należy stwierdzić, że charakter tych działań jest powierzchowny i obejmuje najczęściej budynki frontowe, bez oficyn i podwórek. W dodatku są one słabo zauważalne przy skali potrzeb wynikających ze stopnia dekapitalizacji zabudowy obszaru śródmieścia (tab. 1.1).

Tabela 1.1

Struktura budynków mieszkalnych w Łodzi, 2010 r.

Obiekty mieszkalne	Ogółem	W tym własność komunalna gminy		Obecnie remontowane	
		liczba	%	liczba	%
Budynki	6 108	3 094	51	65	2,1

Źródło: Wolaniuk 2013.

Niski standard charakteryzuje także starsze osiedla mieszkaniowe położone w bezpośrednim otoczeniu centrum oraz osiedla blokowe położone w tak zwanej strefie pośredniej (Widzew Zachód, Doły, Zarzew, Dąbrowa, Koziny, Żubardź, Widzew Wschód). Zespoły mieszkaniowe powstałe w okresie powojennym wznoszono szybko i niedbale osiągając nie tylko cel utylitarny (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa), ale także polityczny polegający na przemieszaniu różnych warstw społecznych. Obecnie zasoby te ulegają stopniowej dekapitalizacji i wymagają remontów, uzupełnienia zaplecza usługowego, budowy parkingów, a także zadbania o przestrzenie publiczne. Nieco lepszy – średni standard cechuje peryferyjnie położone zespoły zwartej zabudowy jednorodzinnej (na przykład Ruda, Stoki, Ustronna).

Najwyższy standard mają nowe tereny mieszkaniowe – zarówno w formie indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, jak i osiedli wieloro-

[26] Według raportu pt.: *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź – pożądane kierunki zmian*, 10% zasobów komunalnych (624 budynki) zakwalifikowano do rozbiórki; stopień zużycia w granicach 50–70% dotyczy kolejnych 37%, dla których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny; w dobrym stanie technicznym, ze zużyciem poniżej 30% jest 2% budynków pozostających w dyspozycji gminy (Kucharska-Stasiak i in. 2011).

dzinnych. Inwestycje tego typu powstają zarówno wewnątrz kolei obwodowej – na „odzyskanych" w wyniku wyburzeń działkach miejskich (tzw. *brownfields*), na wolnych terenach wewnątrz wielkich osiedli blokowych, czy wreszcie na obszarach peryferyjnych miasta, z dala od dużych osiedli mieszkaniowych (tzw. *greenfields*).

W nowych warunkach gospodarki wolnorynkowej, które ukształtowały się w Polsce po roku 1989, organizacja przestrzeni miast, w tym Łodzi, uległa znaczącym zmianom determinowanym czynnikami prawno-własnościowymi, funkcjonalnymi, administracyjnymi czy wreszcie społeczno-kulturowymi. Od roku 1990 zasoby mieszkaniowe miasta systematycznie, choć powoli rosły, co było uwarunkowane przede wszystkim rozwojem różnych form własnościowych budownictwa mieszkaniowego. Korzystne zmiany odnotowano także w przypadku struktury ich wieku i standardu (Dzieciuchowicz 2011). Pomimo niewątpliwych zmian w krajobrazie Łodzi, duża inercja utrwalonych przez stulecia struktur morfologicznych, nadaje swoiste piętno przestrzeni kształtowanej w kolejnych etapach rozwoju miasta i odbija się w jego stosunkowo trwałym, negatywnym wyobrażeniu. Wyniki badań percepcji przestrzeni Łodzi prowadzonych od roku 1990 pokazują, że miasto jest niezmiennie bardzo źle oceniane, zwłaszcza pod względem wartości egzystencjalnych, ekologicznych i estetycznych (Tobiasz-Lis 2013). W związku z tym stale rosną oczekiwania co do oferowanego standardu domów i mieszkań oraz ich najbliższego otoczenia.

Mieszkańcy nowych osiedli w Łodzi pytani o powody, dla których wybrali mieszkanie w inwestycji zamkniętej, na pierwszym miejscu stawiali bezpieczeństwo (52%), na drugim ciszę i spokój, jakie gwarantuje lokalizacja osiedla i izolacja od otoczenia (42%). Bezpieczeństwo powinno być w tym miejscu rozpatrywane szerzej niż tylko w kontekście poczucia lęku przed przestępczością, jako związane ze spójnym, przewidywalnym i kontrolowanym otoczeniem (Tobiasz-Lis 2010). Warto także pamiętać, że kwestie bezpieczeństwa, ładu i pewności siebie bądź satysfakcji należą do tej grupy potrzeb, które mają uniwersalny charakter i są wspólne wszystkim przedstawicielom gatunku ludzkiego bez względu na środowisko społeczne, w którym żyją (Karwińska 2008). Pomimo iż tylko 6% badanych wskazywało na prestiż jako główny czynnik wyboru osiedla, to z pewnością mieszkanie w strzeżonym osiedlu to tak zwany dobry adres– znak, że się w życiu powiodło. O wyjątkowości adresu świadczą także nazwy inwestycji: Blue Villa, City Park, Plejada, Zielone Wzgórza, Brzozowa Aleja, Etiuda itp.

Zdecydowana większość respondentów (90%) deklarowała zadowolenie z miejsca zamieszkania. Mieszkańcy cenili sobie przede wszystkim bezpieczniejsze miejsca parkingowe, obecność zadbanych terenów zieleni,

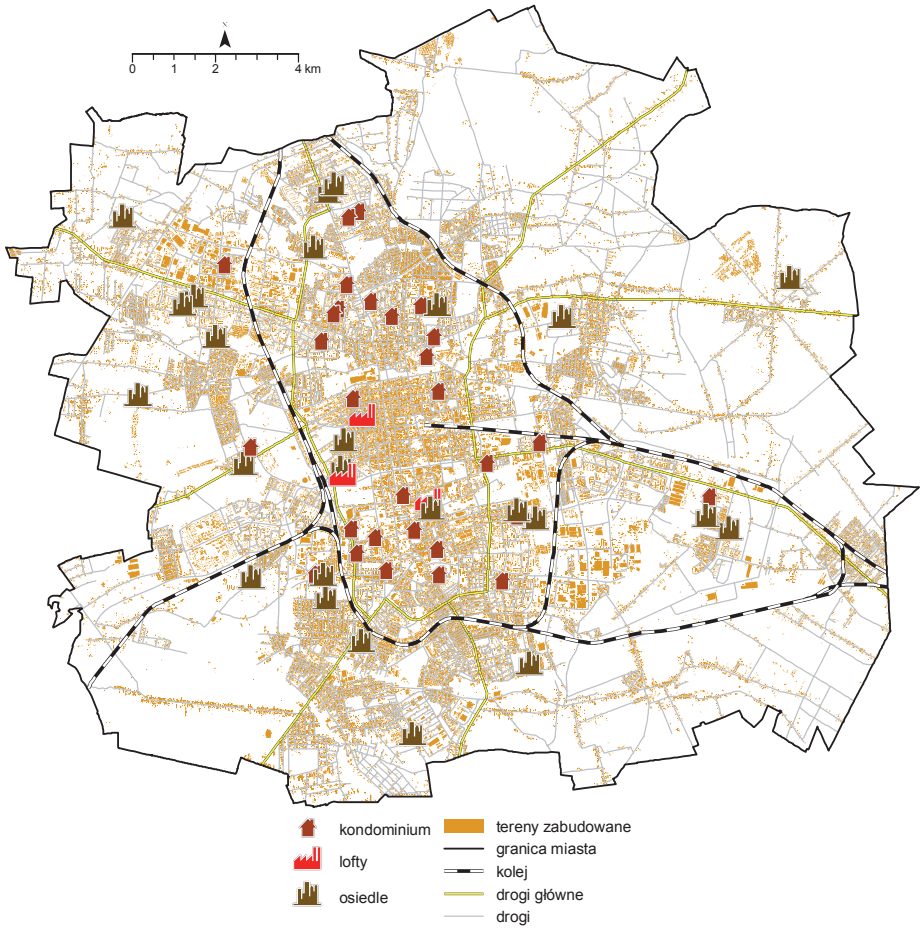
a także fakt, że wobec stałego zamknięcia osiedla można zostawić dziecko na placu zabaw, bo wiadomo, że nie wyjdzie na ulicę i pozostanie w towarzystwie dzieci, które zna (Tobiasz-Lis 2010).

1.4. Osiedla grodzone w Łodzi – lokalizacja, forma i skala przestrzenna

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto typologię osiedli grodzonych zaproponowaną przez G. Glaszego (Gąsior-Niemiec i in., 2007, s. 15) dostosowując ją do aktualnych, lokalnych uwarunkowań. Stosując kryterium w postaci fizycznych atrybutów osiedli typu *gated communities* oraz cech architektonicznych projektu, na podstawie którego są budowane, wyodrębniono w ramach tych osiedli: zamknięte apartamentowce, tzw. kondominia i zamknięte, zindywidualizowane wielobudynkowe zespoły mieszkalne, wśród których wyróżnić można zespoły wolnostojących domów jednorodzinnych, zespoły domów szeregowych oraz zespoły wielopiętrowych budynków mieszkalnych. Spotyka się także mieszane typy zabudowy w ramach jednego osiedla. W przypadku Łodzi wydaje się uzasadnione wyróżnienie dodatkowego typu tych osiedli, tj. loftów, czyli mieszkań o wysokim standardzie, przeważnie o dużej powierzchni, urządzonych w dawnych pomieszczeniach poprzemysłowych, np. fabrykach lub magazynach. Ich forma bywa zróżnicowana, ale najczęściej przekształcony na cele mieszkaniowe budynek pofabryczny stanowi tylko element wkomponowany w układ większego osiedla złożonego z nowych budynków wielorodzinnych.

Łódzkie zamknięte apartamentowce lokalizowane są zazwyczaj w centrum miasta – w granicach kolei obwodowej bądź wewnątrz istniejących osiedli mieszkaniowych o charakterze otwartym (ryc. 1.1). Są to obiekty o prostej, funkcjonalnej konstrukcji, często przyjmujące kształt litery „U" gdzie zamknięta część budynku bezpośrednio przylega do ulicy, a część otwarta tworząca swego rodzaju „dziedziniec" zostaje odizolowana od otoczenia za pomocą płotów, murów bądź pasów zieleni. Pierwsza kondygnacja przeznaczona na cele mieszkalne jest często podniesiona o jeden poziom, pod nią zaś znajdują się garaże bądź lokale użytkowe o charakterze komercyjnym (fot. 1.2a). Powierzchnia mieszkań w tego typu budynkach jest mocno zróżnicowana – od mieszkań 50-metrowych, spełniających wymogi rządowych programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego na własność, takich jak „Rodzina na Swoim" (lata 2007–2013), czy „Mieszkanie dla Młodych" (od roku 2014), po duże 4–5 pokojowe mieszkania o powierzchni powyżej 100 m^2. Zróżnicowanie cen lokali nie wynika jedynie z ich wielkości, ale także z położenia na określonej kondygnacji i wystawy okien względem otoczenia budynku oraz stron świata. W konsekwencji prowadzi to do zróżnicowania populacji pod względem demo-

graficznym i ekonomicznym tych rzekomo homogenicznych kompleksów mieszkalnych.



Ryc. 1.1. Osiedla zamknięte na terenie Łodzi
Źródło: opracowanie własne na podstawie forum internetowego: www.mojeosiedle.pl

Zindywidualizowane osiedla mieszkaniowe typu *gated communities*, lokalizowane są na obrzeżach miasta i dzielą się pod względem charakteru zabudowy na osiedla bloków wielorodzinnych, domów szeregowych oraz kwartały domów jedno- czy dwurodzinnych. Ulice w obrębie osiedli tego typu są bardzo często zbiorową własnością rezydentów, a ograniczenie ich dostępności dla innych mieszkańców miasta wzmacnia zjawisko fragmentacji oraz prywatyzacji jego przestrzeni (ryc. 1.2b). Osiedla tego typu zlokalizowane są w Łodzi m.in.: na Janowie (osiedle bloków wielorodzinnych), na Rudzie w okolicach ulicy Beczkowej (osiedle domów dwurodzinnych, apartamentowce), w okolicach ulicy Wycieczkowej (osiedle domów

jednorodzinnych), na Smulsku przy ulicach Kolarskiej i Łyżwiarskiej (osiedle domów dwurodzinnych, zabudowa szeregowa), w Nowosolnej przy ulicy Mandarynkowej (osiedle domów jedno- i dwurodzinnych). Osiedla domów jedno- czy dwurodzinnych charakteryzuje często tzw. podwójne grodzenie – występuje fizyczna bariera w postaci ogrodzenia nie tylko wokół całego osiedla, ale także wokół poszczególnych posesji. Ponadto osiedla te, częściej niż pojedyncze apartamentowce wyposażone są w strażnice oraz system monitoringu. Reasumując, można stwierdzić, że ich konstrukcja i rozkład przypominają „oryginalne" północnoamerykańskie *gated communities*. Różnią się przede wszystkim infrastrukturą społeczną, która w polskim wydaniu zindywidualizowanych osiedli grodzonych jest dużo uboższa.

Po pionierskiej inwestycji australijskiej spółki Opal Developments, która w 2006 roku rozpoczęła rewitalizację zabytkowej przędzalni K.W. Scheiblera przy ulicy Tymienieckiego, kolejni deweloperzy także zwrócili uwagę na potencjał łódzkich terenów poprzemysłowych, zwłaszcza że dzięki ich dogodnej lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu centrum miasta oraz dużym powierzchniom działek stwarzały one możliwość budowania osiedli o znacznie większej skali niż typowe osiedla typu kondominium (fot. 1.2c). Powstały m.in. osiedla takie jak Barciński Park pomiędzy ulicami Tylną i Tymienieckiego (dawne zakłady wyrobów wełnianych Salomona Barcińskiego), Tobaco Park przy ulicy Kopernika (dawne zakłady wyrobów wełnianych Karola Kretschmera i Polskiego Monopolu Tytoniowego) czy Cotton Lofts przy ulicy S. Żeromskiego.

Ryc. 1.2. Przykłady łódzkich osiedli zamkniętych:
a) zamknięty apartamentowiec – Etiuda przy ul. Rewolucji 1905 r.; b) zindywidualizowane osiedle przy ul. Wycieczkowej; c) lofty – Tobaco Park przy ulicy M. Kopernika
Źródło: oprac. własne

Z analizy treści ofert zamieszczonych na stronach internetowych łódzkich deweloperów wynika, że bez względu na położenie, charakter i skalę przedsięwzięcia, próbują przyciągnąć klientów do swoich inwestycji stosując koncepcje odwołujące się do dwóch najbardziej fundamentalnych potrzeb: ładu przestrzennego i bezpieczeństwa oraz kontaktu z naturą po to, by wyprodukować nowy rodzaj miejsca do życia. Eksponują elementy zabezpieczenia mieszkań, budynków i całych osiedli, miejsca postojowe w podziemnych garażach, prestiż i zalety lokalizacji związane z łatwym dojazdem do centrum miasta, zieleń, estetykę i wyjątkową architekturę, a także elementy infrastruktury rekreacyjno-rozrywkowej, począwszy od placu zabaw dla dzieci po saunę i kryty basen. W opisach inwestycji coraz częściej zwraca się także uwagę na historię danego fragmentu miasta lub najbliższej okolicy. Strategia marketingowa jest zatem skonstruowana tak, żeby oferować coś więcej niż tylko sprzedaż mieszkania. Przyszłym mieszkańcom oferowane jest nie tyle mieszkanie, ile styl życia (tab. 1.2).

Osiedla opisywane w ofertach deweloperów to „miejskie oazy"- odgrodzone od zwykłego świata, skąpane w zieleni, które skupiają mieszkańców o podobnym statusie, ustanawiają pewne standardy estetyczne i kształtują gusty, ograniczające jednocześnie swobodę indywidualnych wyborów i decyzji albo wręcz kontrolując ludzkie zachowania. Deweloperzy bronią się twierdząc, że ich inwestycje są izolowane od otoczenia, bo takie są oczekiwania klientów, jednak dynamiczny rozwój tego segmentu rynku mieszkaniowego obserwowany w Łodzi, gdzie wszystkie oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym dotyczą mieszkań i domów w osiedlach grodzonych, każe raczej zapytać, dlaczego ludzie muszą w nich mieszkać?

Tabela 1.2

Walory osiedli zamkniętych w świetle ofert deweloperów

Walory osiedla	Przykłady
Położenie	miejsce to jest doskonale skomunikowane zarówno pod względem transportu publicznego, jak i samochodowego; atutem inwestycji jest bliskość wszystkich elementów infrastruktury miejskiej, w szczególności szkół wyższych. W pobliżu znajduje się także centrum handlowe Manufaktura, wkrótce w okolicy powstanie także Nowe Centrum Łodzi zespół apartamentowców wkomponowany w delikatnie opadający w kierunku południowym teren, częściowo odizolowany lasem; miejsce dające możliwość aktywnego korzystania z bliskości największych w Europie miejskich kompleksów parkowo – leśnych;
Bezpieczeństwo	budynek będzie ogrodzony a Państwa bezpieczeństwa będą strzegły kamery oraz 24h ochrona; inwestycja będzie ogrodzona, z portiernią, całodobową ochroną i monitoringiem;

Wyposażenie	garaż wielostanowiskowy z miejscami parkingowymi i komórkami lokatorskimi zlokalizowany na pierwszej kondygnacji; urządzona infrastruktura w postaci dróg wewnątrzosiedlowych z parkingami dla mieszkańców, z zagospodarowaną zielenią i placem zabaw dla dzieci; powstanie także pawilon usługowy; spokojny klimat w sercu miasta zagwarantuje wewnętrzny dziedziniec obsadzony zielenią i wyposażony w plac zabaw dla dzieci malowniczo położony teren rekreacyjny w sąsiedztwie rzeki Jasień z elementami małej architektury (plac zabaw dla dzieci, grill); osiedle szczyci się własnym, bogatym w starodrzew parkiem, pozostałością dawnego Lasku Milscha, obecnie przeznaczonym na plac zabaw dla dzieci oraz miejsce rekreacji i spotkań mieszkańców;
Inne	prestiż wśród zieleni i ciszy; w poszanowaniu tradycji i w trosce o zachowanie tożsamości lokalizacji, zrekonstruowane zostaną dwie ściany zburzonej fabryki, wykorzystanie cegły klinkierowej i stali nawiąże do charakteru dawnej Łodzi fabrycznej; fragment miasta, gdzie powstaje osiedle jest objęty projektem planu zagospodarowania miejscowego, co daje gwarancję ochrony i zachowania istniejących terenów zielonych oraz przywrócenia naturalnego biegu rzeki Sokołówki to magiczne miejsce przepełnione historią ludzi, architektury i przyrody

Źródło: oprac. własne na podstawie forum internetowego: www.mojeosiedle.pl.

1.5. Relacje społeczne w osiedlu grodzonym jako skutek współczesnej izolacji przestrzeni mieszkaniowej

W osiedlach grodzonych tworzy się środowisko mieszkaniowe nowego typu będąc konsekwencją zarówno określonych cech demograficzno-społecznych mieszkańców, jak i szeregu uwarunkowań zewnętrznych, które są od nich niezależne. Najczęściej spotykaną formą organizacji mieszkańców na nowych osiedlach są wspólnoty mieszkaniowe, które angażują ich w znacznie większym stopniu niż spółdzielnie mieszkaniowe charakterystyczne dla okresu socjalizmu w Polsce. Mieszkania czy domy stanowią odrębną własność, a każdy z właścicieli dodatkowo posiada udziały w częściach wspólnych nieruchomości, co zdecydowanie wpływa na poczucie odpowiedzialności i dbałość o najbliższe otoczenie. Ponadto, nowe osiedla skupiają raczej ludzi młodych, którzy w sposób nieskrępowany wyrażają swoje potrzeby i preferencje i dążą do ich realizacji. Stąd, w dyskursie naukowym dotyczącym osiedli grodzonych coraz częściej stosowana jest rama współpracy, która zastępuje dominującą wcześniej ramę strachu (Gądecki 2007 cyt. za: Szczepańska 2011).

W niniejszym opracowaniu analizie poddano treści wpisów na forum internetowym jednego z łódzkich osiedli typu kondominium, oddanego do użytku w połowie 2012 roku. Apartamentowiec położony jest na obrze-

żach centrum miasta, w otoczeniu starszych osiedli mieszkaniowych – zarówno kamienic czynszowych, jak i bloków wielorodzinnych. Można zatem mówić w tym przypadku o dysproporcjach w fizjonomii i standardzie zasobów mieszkaniowych. Budynek liczy ponad 300 mieszkań (w 90% zamieszkanych) i jest wyraźnie odseparowany. Dodatkowo, przy wjeździe na teren osiedla znajduje się strażnica z całodobową ochroną. Skala inwestycji i stopień jej domknięcia pozwala traktować ten fragment miasta jako terytorialny podsystem społeczny. Według J. Kotusa (2006) w przypadku osiedli grodzonych można mówić o społeczności sąsiedzkiej będącej strukturą społeczną o różnym stopniu zintegrowania i obszarze wyraźnie izolowanym przestrzennie. Forum internetowe stanowi w tym przypadku medium, które ułatwia kontakt między mieszkańcami i stanowi ważny sposób komunikowania się w bardziej lub mniej istotnych sprawach. W tej wirtualnej rzeczywistości mieszkańcy organizują się, podejmują decyzje, dbają o wspólne interesy. Forum pełni także funkcję tablicy ogłoszeń, giełdy pomysłów i inicjatyw sąsiedzkich czy wreszcie kontroli społecznej i piętnowania niepożądanych zachowań. Daje zatem możliwości analizy problemów, z jakimi spotykają się mieszkańcy nowych osiedli oraz charakteru relacji sąsiedzkich panujących między nimi.

Forum internetowe analizowanego osiedla podzielono na dwie podstawowe części. Pierwsza stanowi miejsce wymiany informacji pomiędzy mieszkańcami, deweloperem, administracją osiedla, a także zarządem wspólnoty, druga jest przeznaczona tylko dla mieszkańców będąc formą dyskusji nad problemami osiedla. Na forum zarejestrowało się 205 mieszkańców osiedla, w tym 56% stanowią kobiety, a 44% mężczyźni, średnio w wieku 34 lata, jednak ze statystyk wynika, że ich aktywność jest bardzo zróżnicowana. Dziesięciu najaktywniejszych użytkowników forum opublikowało 61% wszystkich wypowiedzi. Z kolei proporcje odpowiedzi i samych wyświetleń poszczególnych wpisów kształtują się zwykle na poziomie 1:35 co oznacza, że większość mieszkańców śledzi forum bez zamieszczania własnych opinii.

Najwięcej tematów i wypowiedzi koncentrowało się wokół kwestii bezpieczeństwa, infrastruktury i komfortu mieszkania na osiedlu. Pojawiały się także propozycje wspólnych przedsięwzięć – zwłaszcza skierowanych do dzieci, opinie dotyczące firm świadczących usługi remontowe czy giełda niewykorzystanych materiałów budowlanych. Te wątki najczęściej integrowały mieszkańców, stanowiły wyraz współpracy, wzajemnej pomocy, tym bardziej że częściowo przekładały się na rzeczywiste wydarzenia i bezpośrednie kontakty sąsiedzkie. Jednak pomimo dosyć jednolitej struktury demograficzno-społecznej osiedla pojawiały się kwestie, które mieszkańców dzieliły, np. dotyczące miejsc zabaw dla dzieci, właścicieli wyprowadzających psy na terenie osiedla i niesprzątający po nich, miejsc

parkingowych i wjazdu na teren osiedla czy głośnych prac remontowych. W tych przypadkach można mówić o konflikcie pomiędzy osobami posiadającymi i nieposiadającymi dzieci czy „starymi" i „nowymi" mieszkańcami osiedla – tymi, którzy już zdążyli się urządzić i pragną spokoju i tymi, którzy zaczynają dopiero wykańczać swoje mieszkanie.

W niektórych przypadkach wątki poruszane na osiedlowym forum pełniły funkcję kontroli społecznej. Nie mając wpływu na to kto kupi mieszkanie na tym samym osiedlu, mieszkańcy mogą jedynie kontrolować, by inni członkowie społeczności nie wyróżniali się zbyt niskim kapitałem kulturowym. R. Park (1929 za: Szczepańska 2011) uważał, że każda dzielnica wytwarza specyficzną subkulturę, która warunkuje zachowania ludzi w sąsiedztwie. Stąd kontrola społeczna jest nastawiona także na kwestie kulturowe. Dbałość o to, żeby wszyscy członkowie wspólnoty mieli odpowiedni poziom kapitału kulturowego można zaobserwować podczas rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich. Charakterystyczne są nawoływania o „trochę kultury", same natomiast konflikty są interpretowane właśnie jako brak kultury u jednej ze stron. Kwestie te zaobserwowano także na przykładzie osiedli zamkniętych będących przedmiotem badań prowadzonych w innych miastach Polski (Szczepańska 2011, s. 111). Wypowiedzi na forum wskazywały zatem normy, jakich powinni przestrzegać członkowie wspólnoty mieszkaniowej. Pojawiały się także pomysły rozwiązywania konfliktów przez policję, straż miejską, czy administrację. Wypowiedzi te można traktować jako obraz bardzo silnych relacji przynależności społeczności wobec zajmowanego przez nich terytorium, które skłaniają mieszkańców do dbania o wizerunek osiedla. (tab. 1.3).

Tabela 1.3

Wybrane wypowiedzi na internetowym forum osiedlowym według tematów

Temat dyskusji	Wybrane wypowiedzi
Integracja, inicjatywy wspólnych działań, pomoc sąsiedzka	„Witam sąsiadów, Jesteśmy nowymi lokatorami, jeszcze przed przeprowadzką. Wkrótce zamierzamy zacząć prace przy mieszkaniu i mam nadzieję, że nikomu nie będziemy specjalnie przeszkadzać." „Zapraszamy wszystkie dzieci mieszkające na naszym osiedlu na zajęcia podczas których wspólnie stworzymy tradycyjny łańcuch na naszą osiedlową choinkę. Dla każdego słodki upominek! (…)" „Spotkanie dla dzieci było rewelacyjnie przygotowane. Jestem pod wielkim wrażeniem. Chciałabym bardzo podziękować sąsiadkom za zorganizowanie tak świetnej zabawy dla naszych pociech. Dzieci świetnie się bawiły i wyszły zadowolone z pełną torebką upominków." „(…) Chciałbym zaproponować wspólne bieganie. Może ktoś tak samo jak ja szuka kolegi/koleżanki która/y zmobilizowałby go do wstania wcześniej niż zwykle w celu spalenia paru kalorii?(…)"

	„A czy ten park jest w miarę bezpieczny wieczorami? Bo ja się przymierzam do biegania, ale trochę się boję (…)” „Byłem kilka razy, siedziało parę dresików, ale byli zajęci swoimi problemami, więc raczej problemu nie ma (…)” „Dzisiaj koło południa spadła na nasz balkon ściereczka widoczna na załączonym zdjęciu. Właściciela zapraszam po odbiór.” „Odstąpię niepełny worek gładzi gipsowej "finisz"-"Megaron"”
Infrastruktura na osiedlu	(…) co myślicie, aby powstał na naszym osiedlu mały plac zabaw dla dzieci? (…) na pewno byłoby dla niech wielką frajdą posiadanie własnego placu zabaw. Dzieci by się poznały i miałyby osiedlowych kolegów i koleżanki. No i mamy by się też poznały:) Plac zabaw w parku nie jest zbyt fajny. Chodzą tam psy, masa niedopałków...(…)” „Podstawowe pytanie brzmi - gdzie ? (…) jestem pewny że posiadacze mieszkań z oknami wychodzącymi na patio, nie będą mieli ochoty słuchać wrzasków dzieci.” „(…) Mamy plac zabaw w parku po drugiej stronie ulicy i to również od nas zależy czy dzieci będą mogły się tam bezpiecznie bawić. A dzieci też nie możemy uczyć, że za płotem rozciągają się najeżone niebezpieczeństwami slumsy ale całkiem przyjazna okolica. Stanowimy społeczność, która powinna konstruktywnie wpływać na okolicę a nie odgradzać się od niej (…)” „Zastanawiamy się czy przed budynkiem będzie można zorganizować miejsca parkingowe (…)” „Bardzo dobry pomysł, zwiększy to bezpieczeństwo na tym odcinku jezdni, (…) a już nie wspomnę o gościach którzy mieliby gdzie zaparkować.” „Obawiam się, że zrobimy i zapłacimy za ten parking, a może się okazać, ze i tak nie będziemy mieli gdzie zaparkować. Mieszkańcy pobliskich bloków tez mają problem z miejscem, a taki parking będzie dla nich niezłym prezentem.” „(…) Zróbmy zakaz parkowania w okręgu o promieniu kilometra i niech ludzie którzy do nas przyjeżdżają parkują gdzieś w błocie, albo najlepiej jakby wcale nikt nie przyjeżdżał. (…) To jest zwykłe utrudnianie życia sąsiadom. Miłośnikom zieleni polecam kupno przytulnego domku poza miastem.”
Zasady na osiedlu	„Przypominam, że na terenie osiedla jest ZAKAZ WYPROWADZANIA PSÓW! (w wiadomym celu). Czy naprawdę tak trudno jest przejść tych kilka metrów poza teren osiedla? (…) Proszę również o informowanie o zakazie swoich gości - przykro patrzeć kiedy ktoś spoza osiedla, nim wejdzie klatki, czeka aż jego pupilek załatwi swoje potrzeby na naszym trawniku (…) Jeżeli uwagi nie poskutkują to proponuję robić zdjęcia i wrzucać na forum.” „Jak będziemy mieć monitoring to się okaże (czarno na białym) komu nie chce się po pierwsze wychodzić z psem poza teren osiedla; po drugie, jak już się zdarzy, sprzątnąć po czworonogu.” „Wiem, że droga chodnikiem od furtki do klatek jest trochę na około i że pod oknami trawnikiem jest szybciej, ale czy naprawdę nie możemy uszanować zieleni, która jest u nas pod oknami? Nie jest jej dużo, a patrząc na zachowanie niektórych z nas, niedługo pod oknami będziemy mieć zaoraną ziemię.” „Dla użytkowników pomieszczenia rowerowni: proszę zabrać

	stamtąd wszystkie rzeczy nie będące rowerami. Przeznaczeniem pomieszczenia jest przechowywanie rowerów, a nie innych rzeczy typu opony, sprzęt turystyczny itp." „To co w niedzielę zastałem w śmietniku, nazwę tylko zwykłym chamstwem i całkowitym brakiem podstawowego wychowania. (…) Czy zapis z kamery, która jest zamontowana w pomieszczeniu na śmieci, można w prosty i tani sposób wykorzystać w celu namierzenia osiedlowych brudasów?" „Ostatnio ktoś bardzo hałasuje po 18 w mojej klatce a zdarzyło się że około 23 pozwolił sobie na głośne wiercenie pomijam walenie młotkiem…więc jeszcze raz proszę o zachowanie ciszy ponieważ wielu mieszkańców ma małe dzieci." „Próbowałam namierzyć tego kogoś latając po klatce po 22. (…) Jedną osobę już złapałam na gorącym uczynku i uciszyłam. Tego hałasującego kogoś znaleźć nie mogę."
Bezpieczeństwo	„Moim zdaniem im szybciej zgłosimy administracji sprawę śpiącej ochrony tym lepiej. Płacimy im za czuwanie i doglądanie osiedla, a nie spanie, nawet na zmianę. (…) Podobnie ma się sprawa z roznosicielami ulotek czy innymi domokrążcami - całkowity zakaz wejścia, no chyba, że panowie potrafią odróżnić „ulotkarza" od włamywacza, albo pokryją koszty ewentualnych szkód wyrządzonych przez nieproszonych gości."
Wspólne interesy	„W najbliższy wtorek członkowie zarządu mają spotkanie z dyrektorem firmy świadczącej usługi telekomunikacyjne. Prosimy o uwagi i rzetelne informacje dotyczące ofert będących na rynku operatorów. Będziemy negocjować warunki.

Źródło: oprac. własne na podstawie forum internetowego: www.mojeosiedle.pl.

Podsumowując kwestie relacji sąsiedzkich w nowych osiedlach, które analizowano na wybranym przykładzie, można polemizować z poglądem, iż współczesne formy izolacji przestrzeni mieszkaniowej wpływają na osłabienie więzi społecznych – mieszkańcy są anonimowi, nie utrzymują kontaktów i cenią sobie przede wszystkim prywatność. Wypada raczej zgodzić się z obserwacjami O. Newmana (1972, cyt. za: Bańka 2002, Bell i in. 2004), autora pojęcia „przestrzeń broniona" (*defensible space*), który twierdził, że tworzenie takich właśnie przestrzeni wpływa na wzrost poczucia kontroli i bezpieczeństwa mieszkańców i powoduje, że częściej z niej korzystają nawiązując kontakty z sąsiadami, co w konsekwencji prowadzi do powstania więzi sąsiedzkich. Internetowe forum osiedlowe jest pewnego rodzaju znakiem czasu – przenosi część relacji społecznych do przestrzeni wirtualnej, ale nie wyklucza kontaktów bezpośrednich, często je indukując. Wpisy dotyczące różnych wątków wielokrotnie wyrażały dążenie do nawiązania lub wzmocnienia więzi między sąsiadami, wskazując intencje dla relacji bliższych niż konwencjonalne. Wyraźnie zaznaczała się więź solidarnościowa przejawiająca się w poczuciu wspólnoty interesów oraz współpracy mieszkańców, nawet jeżeli działania te nie były silnie angażujące i polegały na złożeniu podpisu lub negocjacjach

z dostawcami usług. Na relacje sąsiedzkie typu świadczeniowego, traktowanego jako najbardziej wartościowe, wskazują wpisy zawierające porady, informacje na temat funkcjonowania osiedla czy wreszcie oferty odstąpienia niezużytych materiałów budowlanych. Cały wątek na forum dotyczący inicjatyw i propozycji wspólnych działań na osiedlu, należy traktować jako przejaw sąsiedztwa towarzysko-przyjacielskiego.

1.6. Uwagi końcowe

Osiedla grodzone, które pojawiły się w Polsce w latach 90. ubiegłego stulecia wyznaczyły wyraźną granicę między tym co publiczne, a tym co prywatne. Bez względu na to, czy przybierają postać pojedynczych budynków czy całych zespołów zabudowy, są hermetycznie odizolowane od otoczenia wyraźnymi granicami ustanawianymi za pośrednictwem licznych zabiegów architektonicznych, systemów znaków i symboli oraz systemów kontroli przejawiających się zarówno w postaci technicznej, jak i obsługiwanej przez człowieka.

Z przeprowadzonych badań wynika, że oferty deweloperów prezentujące najnowsze inwestycje wychodzą naprzeciw wymaganiom klientów rynku nieruchomości, zapewniając dwie najważniejsze potrzeby: bezpieczeństwa i spokoju. Akcentują także prestiż zamieszkiwania w osiedlach grodzonych, który w świetle literatury ma być drugim obok bezpieczeństwa motywem grodzenia się, o charakterze globalnym. Ich mieszkańcami mają być przedstawiciele rodzącej się w Polsce tzw. klasy metropolitalnej, a więc ludzie młodzi, wykształceni, dobrze zarabiający i posiadający potrzeby, których nie zaspokoi blokowisko będące symbolem egalitaryzmu doby socjalizmu. W konsekwencji, osiedla te stanowią zarówno enklawy architektoniczno-urbanistyczne, jak i społeczne wewnątrz istniejącej przestrzeni miejskiej i prowadzą do powstawania przestrzennych i społecznych dysproporcji w mikroskali.

Wyniki badań prowadzonych wśród mieszkańców osiedli grodzonych potwierdziły, iż rzeczywiście w zamykaniu nieruchomości widzą oni wzrost poczucia bezpieczeństwa i kontroli oraz podniesienie walorów estetycznych przestrzeni mieszkaniowej. Jednocześnie, analiza treści wpisów na internetowym forum osiedlowym pokazała, że mieszkańcy deklarują silne przywiązanie i odpowiedzialność za swoje najbliższe otoczenie. Chociaż forum przyczynia się do przeniesienia części dyskusji pomiędzy mieszkańcami do przestrzeni wirtualnej, to niekoniecznie wpływa na rozluźnienie więzi społecznych, gdyż wiele wątków przekłada się na bezpośrednie kontakty sąsiedzkie o zróżnicowanym charakterze.

LITERATURA

Bańka A., 2002, *Społeczna psychologia środowiskowa*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Bell P.A., Greene Th.C., Fisher J.D., Baum A., 2004, *Psychologia środowiskowa*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk,

Bachvarov M., 2005, *Osiedla zamknięte - „getta" z wyboru*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź, 235-244.

Blakely E., Snyder M., 1997, *Fortress America*, Brookings Institution, Washington.

Chojnicki Z., 1988, *Koncepcja terytorialnego systemu społecznego*, „Przegląd Geograficzny", 60, 4, s. 491–510.

Dzieciuchowicz J., 2011, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Gądecki J., 2009, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.

Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R., Sinz D., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne", 4, 30.

Jałowiecki B., 2007, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa, s. 11–28.

Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Knox P., Pinch S., 2006, *Urban Social Geography*, Pearson, Herlow.

Kotus J., 2006, *Terytorialne podsystemy społeczne o charakterze wspólnotowym w mieście*, „Przegląd Geograficzny", 78, 2, s. 231–245.

Kotus J., 2007, *Natura wielkomiejskich sąsiedztw. Analiza subsąsiedzkich i sąsiedzkich terytorialnych podsystemów społecznych w Poznaniu*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Adama Mickiewicza, Poznań.

Kucharska-Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., 2011, *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź, pożądane kierunki zmian*, Łódź.

Lis P., 2008, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.

Lis P., 2012, *Współczesne wyzwania polityki mieszkaniowej*, [w:] K. Pająk i in. (red.), *Szkice o współczesnej polityce gospodarczej*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń, s. 64–100.

Low S., 2003, Behind the gates: life security and the pursuit of happiness in fortress America, London, Routledge.

Michałowski L., 2007, G*ranice bezpieczeństwa, czyli krótka historia pewnego bloku*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa, s. 99–112.

Owczarek D., 2011, *Zamknięte osiedla, czyli dylemat współczesnych polskich miast. Badanie porównawcze mieszkańców osiedli w Warszawie*, „Przegląd Socjologiczny", 60, 2–3, s. 365–391.

Paccione M., 2001, *Urban geography. A global perspective*, Routlege, London–New York.

Szczepańska M., 2011, *Osiedla grodzone: świadomościowe aspekty podziałów społeczno-przestrzennych i więź sąsiedzka,* „Social Space Journal", 1(3), s. 102–125.

Tobiasz-Lis P., 2010, *Osiedla grodzone w Łodzi formą dezintegracji terytorialnego systemu społecznego miasta*, [w:] A. Suliborski, Z. Przygodzki (red.), *Łódzka metropolia. Problemy integracji społecznej i przestrzennej*, Łódź, s. 97–108.

Tobiasz-Lis P., 2013, *Zmiany wyobrażeń mieszkańców Łodzi o przestrzeni miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Węcławowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Wolaniuk A., 2013, *Przemieszczenia ludności z budynków gentryfikowanych przez władze samorządowe Łodzi*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji cz. II*, XXVI Konwersatorium Widzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 57–72.