

Dziecko w mieście kapitału Między troską a kalkulacją – o dziecku w logice rynku nieruchomości

A Child in the City of Capital:

Between Care and Calculation – about a Child in the Logic of the Real Estate Market

Aleksandra Marianna Waszchnik

Fundacja Pole Dialogu, Polska

e-mail: o.waszchnik@gmail.com

ORCID: 0009-0006-1159-5443

Abstract

The article analyzes playgrounds as an element of children's urban culture in the context of spaces created by private investors. The author examines how the real estate market in Poland after 1989 constructs the figure of the child and instrumentalizes it for the purposes of investment strategies. Based on an analysis of selected projects, she identifies typologies of playgrounds and the mechanisms of their creation, pointing to the social and pedagogical consequences of the marketization of spaces dedicated to children.

Keywords

playground, childhood, spatial planning, real estate market in Poland, marketization of space, neoliberalism

Wprowadzenie

Głównym tematem tekstu jest plac zabaw – artefakt dziecięcej kultury miejskiej, tworzony jako miejsce wspierające wychowywanie dzieci – w kontekście przestrzeni wytwarzanej przez prywatnych inwestorów¹. Za Mają Brzozowską-Brywczyńską

¹ Niniejszy tekst bazuje na pracy magisterskiej, którą napisałam pod opieką dr Weroniki Parfianowicz na kierunku Studia Miejskie (Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego).

uważam, że aby odpowiedzieć na pytanie „czym jest plac zabaw?”, należy najpierw zrozumieć pozycję dziecka oraz rolę zabawy w strukturze miasta². Refleksja nad tą przestrzenią wymaga więc zarówno analizy jej funkcji społecznej, jak i wglądu w dominujące modele wychowania i edukacji. Inną definicję zaproponowała Magdalena Matysek Imielińska pisząc, że plac zabaw jest obiektem łączącym w sobie różne sfery³. Fizyczną w sensie materialnym, ale też realizującą wartości rekreacji – higieny i sportu. Architektoniczną i urbanistyczną, związaną z planowaniem przestrzennym. Oraz niematerialną – symboliczną, czy wręcz rytualną – mającą wyrobić określone nawyki. Jako przestrzeń zrodzona z rozwoju miasta, posiada charakter regulowany – przez normy, prawo budowlane.

Stawiam tezę, że po 1989 roku przestrzeń dla dzieci uległa znaczącemu pogorszeniu, co jest wynikiem marginalizacji ich potrzeb przez rodzący się rynek nieruchomości. Bazując na koncepcji „miejskiego laboratorium”⁴ Ewy Rewers, pokażę, w jaki sposób współczesna kultura prywatnego rynku mieszkaniowego w Polsce konstruuje figurę dziecka – oraz dlaczego to czyni. W tym celu przeanalizuję place zabaw powstałe na osiedlach deweloperskich, których realizacja pomija funkcję zabawy i rekreacji na rzecz maksymalizacji zysku inwestorskiego.

Szczególnie interesującym okresem w tym kontekście jest wiosna 2020 roku, kiedy pandemia COVID-19 wymusiła społeczną izolację w miejscu zamieszkania. Okres ten sprzyjał odkrywaniu na nowo swojej najbliższej okolicy i krytycznej refleksji nad jakością przestrzeni publicznych. W dyskursie medialnym pojawiło się wówczas wiele przykładów realizacji mikro-placów zabaw określanych jako „kuriozalne” – zdjęć i opisów ukazujących nieadekwatność takich projektów względem potrzeb dzieci. Na podstawie analizy tych przypadków wyróżnię ich typy oraz omówię mechanizmy stojące za ich powstawaniem. Tym samym spróbuję udowodnić, że urynkowanie sfer dziecięcych aktywności – widoczne wyraźnie na przykładzie placów zabaw – ujawnia strategie deweloperskie, w których dziecko staje się symbolicznym narzędziem podnoszenia wartości inwestycyjnej przestrzeni mieszkalnej. Odwołam się do procesu konstruowania podmiotu dziecka w myśli zachodnioeuropejskiej oraz kluczowych koncepcji pedagogicznych, stanowiących fundament dla rozwoju infrastruktury rekreacyjnej w Europie Środkowo-Wschodniej.

skiego). Sprawdzalam w niej, jak zmiana myślenia o mieście wpływa na pojmowanie podmiotu dziecka. W tym celu analizowałam dyskurs wokół dzieciństwa i placów zabaw, obecny w Polsce od końca XIX wieku do czasów współczesnych.

² Maja Brzozowska-Brywczyńska, *Plac zabaw: krótka instrukcja obsługi*, „Magazyn Miasta”, <http://magazynmiasta.pl/2013/08/23/plac-zabaw-krotka-instrukcja-obslugi/> [dostęp 23.08.2013].

³ Magdalena Matysek-Imielińska, *Miasto w działaniu. Warszawska Spółdzielnia mieszkaniowa – dobro wspólne w epoce nowoczesnej, bęc zmiana*, red. Bogna Świątkowska, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2018.

⁴ Ewa Rewers, *Kulturowe studia miejskie, wprowadzenie*, Warszawa: Narodowe Centrum Kultury 2014.

Place zabaw przed 1989 rokiem – wybrane przykłady i koncepcje

Historyczna analiza przestrzeni dedykowanych dzieciom w Polsce pozwala wyróżnić okresy, w których projektowanie było ściśle powiązane z misją pedagogiczną i społeczną. Fundamentem polskiej „pedagogiki miejsca” stały się Ogrody Jordanowskie, zapoczątkowane w 1887 roku przez Henryka Jordana. Ich program, łączący rekreację ruchową z edukacją patriotyczną i higieną, zakładał holistyczne wsparcie rozwoju psycho-fizycznego młodych obywateli w bezpiecznym, kontrolowanym środowisku.

Z kolei modernizm przyniósł radykalną zmianę w postrzeganiu dziecka, czyniąc z niego pełnoprawny podmiot urbanistyki. Zgodnie z postulatami Karty Ateńskiej, architekt przyjął rolę edukatora, a przestrzeń osiedla miała gwarantować każdemu dziecku dostęp do światła, powietrza i zieleni. Modelowym przykładem tej idei w Polsce stała się Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (WSM). Jednym z modelowych realizacji stanowi osiedle na Warszawskim Żoliborzu, gdzie architektki Barbara Brukałska i Nina Jankowska, we współpracy z pediatrą Aleksandrem Landem, projektowały infrastrukturę podporządkowaną potrzebom rozwojowym najmłodszych.

Po II wojnie światowej, mimo priorytetu budowania „szybko i tanio” w odpowiedzi na głód mieszkaniowy, infrastruktura rekreacyjna pozostała integralnym elementem planowania osiedli prefabrykowanych⁵. Wytyczne projektowe (m.in. Władysława Korzeniewskiego czy Władysława Niemirskiego) określały standardy placów zabaw: od wymogów nasłonecznienia, przez minimalne metraże piaskownic (20 m²), aż po bogaty program urządzeń wspierających różnorodne formy aktywności (brodziki, murki do rysowania, górkę saneczkową)⁶. Projektowanie to, oparte na ścisłej współpracy z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, zakładało, że przestrzeń osiedla musi być funkcjonalnym zapleczem dla dynamicznie rosnącego, powojennego społeczeństwa.

Przywołane koncepcje stanowią dla mnie punkt odniesienia dla analizy procesów zachodzących w Polsce po 1989 roku. Zestawienie modernistycznej etyki „projektowania dla rozwoju” z współczesną praktyką rynkową pozwala obnażyć skalę regresu, jaki dokonał się w obszarze miejskiej infrastruktury dziecięcej. O ile w poprzednich epokach plac zabaw był narzędziem inkluzji i socjalizacji, o tyle w dobie dominacji kapitału deweloperskiego staje się on często jedynie dysfunkcyjnym symulakrum⁷, podporządkowanym optymalizacji wskaźników sprzedażowych.

⁵ Anna Cymer, *Architektura w Polsce*, s. 160, za: Andrzej Jezierski, Barbara Petz, *Historia gospodarcza Polski Ludowej 1944–1985*, Warszawa 1988, s. 262.

⁶ Władysław Korzeniewski, *Budownictwo mieszkaniowe poradnik projektanta*, Warszawa: Arkady 1989.

⁷ Jean Baudrillard, *Symulakry i symulacja*, przeł. Sławomir Królak, Warszawa 2005.

Znaczący rok 1989

Rok 1989 stanowi przełomową cezurę w historii polskiej polityki miejskiej. Jak uważa Dorota Leśniak-Rychlak, współczesny krajobraz Polski jest trwale naznaczony piętnem transformacji⁸. Przemiana ustrojowa, wprowadzająca ustrój demokratyczny oraz model gospodarczy – kapitalizm, na miejsce centralnie planowanej gospodarki, znacząco wpłynęła na kształtowanie współczesnych miast w Polsce. W wymiarze społecznym socjalistyczna utopia zderzyła się w polskiej wyobraźni z „amerykańskim snem” — wizją sukcesu i dobrobytu, zakorzenioną w kulturze zachodnich przedmieść. Obie te narracje, choć osadzone w odmiennych kontekstach ideologicznych, posiadają swoje polityczne i ekonomiczne uzasadnienie, a ich realizacja wiąże się z głębokimi przemianami struktury życia społecznego.

Po 1989 roku, zgodnie z rekomendacjami Banku Światowego oraz Międzynarodowego Funduszu Walutowego, jednym z kluczowych filarów nowego, polskiego porządku gospodarczego stał się rynek mieszkaniowy, którego rozwój powierzono prywatnym inwestorom. Miało to dalekosiężne skutki dla przestrzeni polskich miast, takie jak zjawisko rozlewania się zabudowy (*urban sprawl*), masowa wyprzedaż zasobów komunalnych czy reprivatyzacja obiektów, które – jak w Warszawie – po II wojnie światowej przejęto na mocy tzw. dekretu Bieruta (w celu usprawnienia odbudowy miasta), a po 1989 roku zaczęto zwracać „pierwotnym” właścicielom⁹. Proces ten doprowadził do kurczenia się zasobu komunalnego przy jednoczesnym spowolnieniu jego uzupełniania. Najważniejszą konsekwencją był jednak stopniowy wzrost cen nieruchomości oraz konieczność posiłkowania się kredytem hipotecznym, którego warunków nie każdy był w stanie spełnić.

Odpowiedzią państwa na pogłębiający się kryzys dostępności mieszkań były programy takie jak „Rodzina na Swoim” czy „Mieszkanie dla Młodych”. W obu przypadkach obecność dziecka w rodzinie wpływała na korzystniejsze warunki uczestnictwa (wysokość dopłat, limit powierzchni nieruchomości). Przykładowo w programie „Mieszkanie dla Młodych” wysokość dofinansowania wzrastała wraz z liczbą potomstwa – 15% dla rodzin z jednym dzieckiem, 20% z dwojgiem, 30% trojgiem lub większą liczbą¹⁰. Kontrowersje związane z programami – wiek czy wymagania dotyczące stanu cywilnego uczestników komentował szeroko Łukasz Drozda¹¹.

Paradoksem jest, że mimo deklaratywnego wsparcia dla rodzin z dziećmi, współczesna polityka mieszkaniowa nie zapewnia dzieciom przyjaznej przestrzeni poza ich

⁸ Dorota Leśniak-Rychlak, *Jesteśmy wreszcie we własnym domu*, Kraków: Fundacja Instytut Architektury 2019, cyt. s. 6.

⁹ Tak zwany proces reprivatyzacji.

¹⁰ Strona poświęcona programowi „Rodzina na swoim”: <https://www.rodzinaanaswoim.pl/> [dostęp 19.04.2025].

¹¹ Łukasz Drozda, *Dwa tysiące. Instrukcja obsługi polskiej urbanizacji w XXI wieku*, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2018.

własnym pokojem, chociaż i tu można dostrzec przejaw symbolicznej przemocy – mając na uwadze, że własny pokój dla dziecka jest luksusem. Przyjazną przestrzeń rozumiem jako taką, która umożliwia dzieciom swobodne, bezpieczne poruszanie się po mieście¹², jednocześnie wspierające ich edukację, socjalizację czy naukę dynamiki miasta¹³.

Tim Gill, autor *Miasta dla dzieci* napisał, że „dzieci straciły prawo do wałęsania się”¹⁴. Pokazuje to na mapie obrazującej, jak dzieci w ciągu czterech pokoleń stopniowo traciły prawo do swobodnego poruszania się po mieście. Pradziadek w 1919 roku miał poruszać się w promieniu 10 km, tymczasem jego prawnuczek – w 2007 roku – mógł poruszać się sam tylko w zasięgu 300 metrów. Autor wskazuje, że za ograniczenie zasięgu poruszania się dzieci odpowiada przede wszystkim rozwój ruchu drogowego. Dane organizacji Clean Cities wskazują, że w ostatnim dziesięcioleciu na ulicach europejskich miast zginęło ponad 6 tys. dzieci. Samochodocentryzm wzmocnił logikę ograniczania swobody dzieci, w trosce o ich bezpieczeństwo. W kontekście ulic dostępnych dla dzieci, Jane Jacobs, oskarżała modernizm o śmierć miast, argumentując to m.in. zanikaniem różnorodności. Dla placów zabaw dyskusja o samochodach była zarzewiem dyskusji „o płotach”, o tym, czy place zabaw powinny być grodzone, czy stanowić bezpośredni element wielkomiejskiej areny życia. Pojawienie się kultury automobilności wpłynęło na charakter miejskiej ulicy i chodników, które to dla Jane Jacobs stanowią „najważniejsze narządy” miasta. Miasto, pisała autorka, postrzegamy poprzez charakter jego ulic, na który wpływa przede wszystkim obecność życia społecznego, zwracając tym samym uwagę na występowanie „czynnika ludzkiego” w mieście, które powinno być projektowane w taki sposób, aby umożliwiać wchodzenie w interakcje społeczne¹⁵.

W praktykach deweloperskich często pomija się potrzeby najmłodszych mieszkańców – lekceważy się przepisy dotyczące przestrzeni rekreacyjnych, rezygnuje z budowy placów zabaw lub lokalizuje inwestycje z dala od instytucji kultury i edukacji. Nie ma też prawa, które obowiązywałoby inwestorów w tym zakresie. W efekcie dzieci stają się niejako „niewidzialnymi podmiotami” współczesnych osiedli – ich potrzeby są traktowane jako drugorzędne, a przestrzeń, w której dorastają, coraz rzadziej wspiera ich rozwój, autonomię czy poczucie bezpieczeństwa. Choć na poziomie narracji

¹² Wskaźniki miasta przyjaznego dzieciom proponuje m.in. Clean Cities.

¹³ Za Aldo van Eykiem, plac zabaw uczy postaw oczekiwanych w danej kulturze np. podnoszenia się po upadku. W wykładzie wygłoszonym w teatrze Marcanti w 1962 roku powiedział: „dzieci na placu zabaw mają nauczyć się życia ulic i przygotować do trudów dorosłości”. Praktykowanie przestrzeni publicznej, w przypadku dzieci zachodzące między innymi na placach zabaw, gwarantuje uczestnictwo i naukę życia we wspólnocie.

¹⁴ Tim Gill, *Miasto dla dzieci*, przeł. Klementyna Dec, Joanna Lickiewicz, Wysoki Zamek 2024.

¹⁵ Bezpieczeństwo zapewnia obecność lokali, dostarczają one powodów do uczęszczania tymi ulicami, dbałość o ich różnorodny charakter ma wpłynąć na przecinanie szlaków ulic przez osoby różne, posiadające różne cele i destynacje. Jako główną funkcję ulic autorka podaje zapewnianie bezpieczeństwa, które stanowi fundament „dobrej” dzielnicy. Autorka, myśląc o przestępstwach, pisze przede wszystkim o napadach na kobiety lub napastowaniu i porywaniu dzieci. Tym, co miałyby pokrzyżować plany przestępców byli „gapie w oknach”, sklepikarze, przechodnie.

publicznej dużo mówi się o prorodzinnych wartościach, to rzeczywistość projektowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych pokazuje zupełnie inny obraz – obraz przestrzeni podporządkowanej logice maksymalizacji zysków, a nie dobra wspólnego. W kolejnych fragmentach zobrazuję te tendencje na przykładzie placów zabaw z osiedli inwestorskich.

Normy placów zabaw¹⁶

Współczesne place zabaw podlegają wymogom polskiego Prawa Budowlanego, które określa zasady projektowania, budowy oraz utrzymania przestrzeni dziecięcych¹⁷. Elementy takie jak piaskownice, huśtawki, drabinki, karuzele czy zjeżdżalnie umieszczane na placach zabaw klasyfikowane są jako obiekty małej architektury, definiowane przez art. 3 Prawa budowlanego jako urządzenia funkcji rekreacyjnej o nieuciążliwym charakterze, pełniące poboczną rolę w stosunku do nieruchomości. Jeśli nie są usytuowane w miejscach publicznych, to ich budowa nie wymaga nawet zgłoszenia, co jednak nie zwalnia inwestora z obowiązku przestrzegania przepisów techniczno-budowlanych. W kontekście urządzania placów zabaw na terenie spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej, problematyczne staje się samo określenie „miejsce publiczne”, bowiem często takie obiekty nie są przeznaczone dla osób z zewnątrz¹⁸.

Zgodnie z art. 5 ustawy Prawa budowlanego niezbędne jest spełnienie zasad bezpieczeństwa konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania w odniesieniu do obiektów budowlanych, w tym obiektów małej architektury. Prawo budowlane wymaga również, aby place zabaw, boiska czy inne tereny rekreacyjne były lokalizowane co najmniej dziesięć metrów od budynków mieszkalnych, siedem od parkingów z maksymalnie 60 stanowiskami, zaś 20 od pozostałych. Przepisy te sprawiają, że inwestorzy nie zawsze decydują się na budowanie placów zabaw. Warto również dodać, że place zabaw nie mają z góry określonej minimalnej wielkości, co często wykorzystywane jest jako

¹⁶ Warto zaznaczyć, że opisane patologie projektowe stały się przedmiotem interwencji ustawodawcy w ramach projektu „#StopPatodeweloperce”. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 r. wprowadziło konkretne wymogi techniczne, mające na celu ukrócenie najgorszych praktyk. Kluczowe zmiany objęły m.in. obowiązek tworzenia placów zabaw przy inwestycjach powyżej 20 mieszkań, precyzyjne określenie minimalnej powierzchni (uzależnionej od liczby lokali), normy nasłonecznienia (min. 2h w dniach równonocy) oraz wymóg sytuowania co najmniej 30% powierzchni placu na terenie biologicznie czynnym. Choć nowe przepisy (obowiązujące od 2024 r.) wprowadzają parametryzację bezpieczeństwa i dostępności, nadal pozostawiają pewne furtki (np. możliwość zastąpienia placu salą zabaw wewnątrz budynku w zabudowie śródmiejskiej), co czyni problematykę jakości przestrzeni zabawy tematem wciąż aktualnym.

¹⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – o Prawie budowlanym, Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414.

¹⁸ Anna Rawska-Skotniczny, Dariusz Bajno, Małgorzata Puziewicz-Krzemienowska, *O bezpieczeństwie urządzeń na placach zabaw w kontekście norm europejskich*, „Przegląd Budowlany” 12/2017.

wytrych przez deweloperów. Przykładowo, w Katowicach przy inwestycji Murapolu na 185 mieszkań powstał plac zabaw, na którego wyposażenie składają się trzy bujaki, ławka, tablica z regulaminem. Całość – licząca nie więcej niż 15 metrów kwadratowych – została ogrodzona drewnianym płotem. Dyrektorka działu *public relations* inwestora, poproszona o komentarz, miała powiedzieć, że plac jest zgodny z tym przedstawionym na etapie planowania, dodając, że nie ma przepisów, które regulowałyby minimalną powierzchnię placu zabaw¹⁹. Z powyższych stwierdzeń wynika, że współczesne przestrzenie zabawy w Polsce są zakładnikiem nieprecyzyjnych przepisów techniczno-budowlanych. Klasyfikacja urządzeń zabawowych jako obiektów „małej architektury” o charakterze rekreacyjnym i „nieuciążliwym” sprowadza je do roli pobocznej względem nieruchomości. Brak obligatoryjnych standardów jakościowych oraz minimalnej powierzchni placu zabaw sprawił, że inwestorzy zaczęli traktować te przestrzenie jako legislacyjne „zło konieczne”. To, co obserwujemy współcześnie na osiedlach mieszkaniowych, to krytyczno-przestrzenne skutki transformacji ustrojowej i gospodarczej, które przedstawię w kolejnym rozdziale.

Typy placów zabaw na osiedlu deweloperskim

Chciałabym teraz poszukać odpowiedzi na pytanie, jakie przestrzenie dziecięce wytwarza współczesna kultura mieszkaniowa, której wzory narzucają praktyki prywatnych inwestorów. Pierwotna idea powstawania placów zabaw ma źródło w doświadczaniu poprzez zabawę, aktywność fizyczną i naukę: miasta, możliwości własnego ciała, wchodzenia w relacje społeczne. Współcześnie plac zabaw jest często pierwszym miejscem, w którym doświadcza się edukacji nieformalnej, poznaje rówieśników i przełamuje wzorce wyniesione z domu. Tymczasem współczesne tendencje inwestorów uniemożliwiają realizację powyższych wartości.

Współczesna krytyka architektoniczna i dyskurs aktywistyczny posługują się terminem „pato-plac” jako kategorią opisującą przestrzeń rekreacyjną poddaną skrajnej komodyfikacji, gdzie funkcja zabawy ustępuje procesom maksymalizacji zysku inwestorskiego. Charakterystycznym dla niej jest mały metraż, często ogrodzony wysokim płotem i posiadającym skromne wyposażenie. Prawie zawsze można tam znaleźć tablicę z regulaminem, co wynika z jej strategicznego charakteru i odgórnie narzuconych zasad porządku społecznego. Takie place mogą wydawać się opresyjne, z drugiej strony można je traktować jako przejaw troski o bezpieczeństwo dzieci (przy założeniu, że użytkownicy posiadają umiejętność czytania lub osiągnęli wzrost pozwalający na

¹⁹ Anna Malinowska, *Deweloper zbudował w Katowicach miniaturowy plac zabaw: za płotkiem stanęła ławka i trzy bujaki*, „Katowice Gazeta Wyborcza”, <https://katowice.wyborcza.pl/katowice/7,35063,24657228,developer-zbudowal-wkatowicach-miniaturowy-plac-zabaw-za.html> [dostęp 4.09.2023].

swobodne zapoznanie się z treścią tablic informacyjnych) czy formą zabezpieczenia organizatora przed ewentualnymi, nieszczęśliwymi wypadkami. Monika Pastuszko i Robert Buciak we wstępie do polskiego wydania *Miasta dla dzieci* napisali: „Ale jeśli dzieci mogą się bawić tylko na atestowanym placu ogrodzonym siatką, a inne miejsca stanowią dla nich zagrożenie, to znaczy, że stworzyliśmy minigetta. Wygodne dla nas – można usiąść z telefonem, «nadrobić» mejle ale dla dzieci to niezbyt rozwijające”²⁰. Estetykę urządzeń cechuje masowość i unifikacja stylu, która, jak twierdzi Maja Brzozowska-Brywczyńska świadczy o przekonaniu, że współczesna architektura dziecięca, zaprojektowana i zarządzana przez dorosłych, czyni z dzieci konsumentów czy wręcz zakładników producentów placów zabaw²¹. Składają się na nią żywe lub pastelowe kolory, sprawiające wrażenie, że użytkownik obcuje z „ładną”, „dziecięcą” – czyli nie przeznaczoną dla dorosłych – przestrzenią. Estetyka ta może być projekcją preferowanego przez dorosłych obrazu dziecka: infantylnego, słodkiego, naiwnego, kolorowego, beztroskiego, rzutując na „dziecięco zdefiniowaną przestrzeń pełną oczekiwania od konfiguracji społecznych ról”²². Autorka powołuje się na Colina Warda, który opisywał tendencję wygaszania funkcji kultury ulicy i podwórka jako drugiego domu, polegającą na fizycznym oddalaniu się miejsc zabawy od miejsca zamieszkania oraz ich profesjonalizacji i komercjalizacji.

Fakt, że takie place znajdują się na terenach osiedli inwestorskich, których wizualizacje w ofertach mają charakteryzować luksus i wyjątkowość, podważa ten obraz. „Pato-place” dowodzą, że komodyfikacja mieszkalnictwa po 1989 wpłynęła na jakość zabudowy. W krytyce polskiej posttransformacyjnej przestrzeni popularnym określeniem stał się „chaos”, który zdaniem Joanny Kusiak dobrze oddaje nieporządną stan przestrzeni miejskiej²³. Mówienie o zabudowie w kategorii „chaosu” stanowi dla autorki narzędzie krytyki. Warto przy tym zauważyć, że negatywne opinie, które słyszymy, są głosem dorosłych – rodziców, bardziej świadomych mieszkańców czy przechodniów, którzy w praktykach deweloperów dostrzegają przejaw absurdu. Współczesne osiedla mieszkaniowe pozostają znacznie oddalone od miejskiej tkanki i stawiane bez podstawowego dostępu do usług zdrowia i edukacji. Szkoły publiczne w pobliżu prywatnych osiedli, czy luksusowych dzielnic nie mogą udźwignąć skoku demograficznego w danej okolicy. W otoczeniu nowoczesnych zabudowań często lokują się prywatne placówki, których oferta nie jest kierowana do uboższych warstw społecznych. Należy też zwrócić uwagę na to, że osiedla deweloperskie stawia się często w miejscach niewystarczająco skomunikowanych. Dojazdy do pracy bądź podwożenie dzieci do szkoły stają się katorgą. Podobnie mają się praktyki kreowania małej architektury dedyko-

²⁰ Monika Pastuszko, Robert Buciak, *Wstęp do wydania polskiego*, w: *Miasto dla dzieci*, Tim Gill, przeł. Klementyna Dec, Joanna Lickiewicz, Wysoki Zamek 2024, cyt. s. 5.

²¹ Maja Brzozowska-Brywczyńska, *Miejsca dziecięce*, w: *Niewidzialne miasto*, red. Marek Krajewski, Warszawa, Fundacja Bęc Zmiana 2012, cyt. s. 33.

²² Ibidem, cyt. s. 33.

²³ Joanna Kusiak, *Chaos Warszawa. Porządki przestrzenne polskiego kapitalizmu*, Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana 2017.

wanej dzieciom. Przestrzenie przy nowych osiedlach zdają się nie dowartościowywać dzieciństwa. Ukażę tę problematykę, bazując na przykładach pato-realizacji przedstawionych w artykułach, wypowiedziach aktywistów miejskich czy profilach w mediach społecznościowych takich jak „Polskie obozy mieszkaniowe” i „Sto lat planowania”. Na ich podstawie można wyróżnić trzy dominujące typy takich przestrzeni, z których każdy realizuje inny wymiar kryzysu projektowania pajdocentrycznego.

Pierwszy typ został przez internautów określony jako „więzienne spacerniaki”. Analiza towarzyszących wpisom zdjęć pozwala wyróżnić ich estetykę jako: „beton, kraty i kamery”²⁴. Ogrodzenia mają być wysokie i trudne do pokonania, tak aby dzieci nie mogły uciec z terenu rekreacyjnego, ale też aby rodzice mieli pewność, że nie skorzysta z niego nikt spoza osiedla. Taki plac wydaje się realizować filozofię „nadzoru” i „kary” opisaną przez Michela Foucault. Dzieci mogą przebywać pod stałą obserwacją dorosłych, co zapewnia ciągłość kontroli i eliminuje ryzyko zachowań odbiegających od normy. Miejsce to można traktować niczym odpowiednik „karnego języka”, w polskiej kulturze spopularyzowanego przez znany program „Superniania”. Ironicznie mogłabym napisać, że inwestycje te oferują nabywcom bardzo funkcjonalną przestrzeń o charakterze dyscyplinującym. Przykłady „więziennych spacerniaków” komentowane są w dyskursie publicystycznym i aktywistycznym następująco: „obóz zabawy”, „tylko drutu kolczastego brakuje”. Wieża drewnianego zamku jednego z placów została określona „wartownią”, ponieważ była obwarowana wysokim, metalowym ogrodzeniem²⁵. Inny internauta skomentował prześmiewczo: „jak nie zjesz obiadku, to pójdziesz na plac zabaw”²⁶. Podobnie sprawę traktuje Jan Mencwel, aktywista ze stowarzyszenia „Miasto Jest Nasze”, komentując plac zabaw, który stanął na osiedlu we Wrocławiu: „To wygląda jak spacerniak w więzieniu dla dzieci”²⁷. Inny artykuł opublikowany na stronie „money.pl”, tłumaczy traktowanie placów zabaw jako „zła koniecznego”, z którym muszą mierzyć się inwestorzy²⁸. Prawo budowlane ma „zalecać” wyposażenie inwestycji w plac zabaw, jeśli składa się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego. Plan miejscowy może zwolnić z takiego obowiązku, jeżeli inwestycja znajduje się blisko terenów rekreacyjnych. Podsumowując, charakterystyczne dla „więziennych spacerniaków” są wysokie ogrodzenia i towarzyszące im kamery. Kluczową cechą stanowi bariera między przestrzenią rekreacji a zewnętrzną, przykładowo reszty osiedla. Potrzeba zapewniania dzieciom bezpieczeństwa jest realizowana

²⁴ Konrad Bagiński, *Plac zabaw jak więzienny spacerniak. Beton, kraty i kamery*, <https://www.money.pl/gospodarka/plac-zabaw-jak-wiezienny-spacerniak-beton-kraty-i-kamery6612153567607712a.html> [dostęp 26.02.2021]

²⁵ Polskie Obozy Mieszkaniowe, <https://www.facebook.com/polishresidentialcamps/photos/a.1963154614003855/2792285914424050> [dostęp 10.02.2022].

²⁶ Polsat News, *Deweloperskie place zabaw: „Jak spacerniak w więzieniu dla dzieci”*, <https://www.polsatnews.pl/wiadomosc/2019-11-20/deweloperskie-place-zabaw-jak-spacerniak-w-wiezieniu-dla-dzieci/> [dostęp 20.11.2019].

²⁷ Ibidem.

²⁸ Konrad Bagiński, *Plac zabaw jak więzienny spacerniak...*

poprzez izolację. W tym modelu plac staje się materializacją foucaultowskiej filozofii „nadzoru i kary”. W wymiarze społecznym, takie miejsca przyjmują cechę „miniget” – wygodnych dla opiekunów, którzy mogą sprawować nadzór przy minimalnym zaangażowaniu, ale ograniczające dla dzieci.

Kolejny typ placu określa się mianem „chowu klatkowego”. Wyróżnia je bardzo mała powierzchnia, często wynosząca powierzchnię jednego miejsca parkingowego i oferująca symboliczne wyposażenie. Plac zabaw nie jest tu traktowany jako wartość społeczna, lecz jako „zło konieczne” – ustawowy obowiązek, który należy spełnić przy jak najmniejszym nakładzie powierzchni. Przestrzeń dopełnia płot, który podobnie jak w pierwszym typie ma izolować użytkowników. Sformułowana nazwa nawiązuje do warunków hodowlanych i oddaje przedmiotowe traktowanie najmłodszych użytkowników. W logice patodeveloperki dziecko staje się „inwentarzem”, któremu przypisuje się resztki terenu nieprzydatnego do komercyjnego wykorzystania (PUM) bądź jako wspomiane „zło konieczne”. Typ ten można odnaleźć w artykule z „Polsat.news” przywołującym realizację na osiedlu we Wrocławiu²⁹. Mikroskopijny plac składa się z dwóch bujaków, jednej ławki i ma „przypadać na 94 mieszkania”. W fotografii towarzyszącej artykułowi uderzająca jest perspektywa, która pokazuje, że plac ten zajmuje teren około jednego miejsca parkingowego.

Ostatni, trzeci typ placu zabaw odnosi się do komentarza pod postem Jana Śpiewaka na Twitterze (obecnie X.com) „fajne dla introwertyka”³⁰. Autor umieścił na swoim profilu zdjęcie przedstawiające plac zabaw z jednym bujakiem na osiedlu w Lublinie. Został umieszczony na tle betonowej ściany. Mieszkańcy uznali wpis za „prowokację” bowiem jest to część większego w rzeczywistości placu. Mimo wszystko można pokusić się o interpretację i zapytać, dlaczego deweloper zdecydował się umieścić jeden bujak oddalony od reszty. Być może celem było zapewnienie odpowiedniej przestrzeni dla dzieci, które wolą bawić się same? Bujak jest zabawką, której monotony ruch pomaga wprowadzić się w melancholijny trans. Innym typem „introwertycznych” placów zabaw są te, na których umieszczone zostają tak zwane zabawki logiczne. Przez internautów określane są „placami zabaw dla przyszłych intelektualistów”³¹ mogących „rozwijać swoje umiejętności analityczne”. Autorzy strony „Sto lat planowania” prześmiewczo przedstawiają inwestycję jako przełomową, opisując ją jako pierwszy na świecie plac zabaw „w technologii pięciu nanometrów”³². Kluczowym dla „introwertycznych” placów jest funkcja edukacyjna, która jest następstwem projektyzacji dzieciństwa. Oś podziału wyznacza tu odejście od swobodnej zabawy na rzecz rozwoju konkretnych kompetencji. Dominują na nim zabawki logiczne o estetyce *high-tech*. Marta Rakoczy w *Polityki pisma, szkice plenerowe z pajdocentrycznej*

²⁹ Polsat News, *Deweloperskie place zabaw...*

³⁰ *Czy to plac zabaw według dewelopera – tak, ale nie cały*, <https://konkret24.tvn24.pl/polska,108/czy-to-plac-zabaw-wedlug-developera-tak-ale-nie-caly,1081022.html> [dostęp 10.02.2022].

³¹ *Sto lat planowania*, <https://www.facebook.com/1343063915757071/photos/pb.100018849146764.2207520000..2832268926836555/?type=3> [dostęp 10.02.2022].

³² Ibidem.

nowoczesności pisała o zabawkach, których celem jest edukacja³³. Przywołała w nim przykłady marketingowe produktów służących zabawie i mających łączyć „przyjemne z pożytecznym”, czyli naukę. Pokazała tym samym pewną tendencję rynku produkującego zabawki. Mają one rozwijać u dzieci umiejętności piśmienne i obiecywać rodzicom przyszłe sukcesy edukacyjne. Wiąże się to z modelem traktowania dzieci jako „projektu” – realizacji wizji rodziców. Pisali o tym autorzy wystawy „Wreszcie we własnym domu. Dom polski w transformacji”, w ramach ósmej edycji festiwalu „Warszawa w Budowie”. Po 1989 roku „dziecko” zaczęło być postrzegane jako projekt – świadomy wybór, nie „naturalny porządek rzeczy”. Co więcej podmiot dziecka został wykreowany na przedmiot aspiracji dorosłych. Widzimy tu zachodzącą transformację dziecięcego podmiotu w sferze praktyk społecznych, edukacyjnych i obywatelskich, co wpłynęło także na przemianę podmiotu dziecka, która ma zachodzić przede wszystkim wśród przedstawicieli klasy średniej³⁴. Na tej samej wystawie wartości tej klasy zostały zaprezentowane za pomocą poszczególnych wnętrz mieszkania. Były to: bezpieczeństwo, komfort, dyscyplina, wizerunek, prestiż, dyscyplina ciała, porządek (czystość) i projekt dziecko – który obrazował pokój dziecięcy. Hasło „mieszkanie jako towar” mówi autorom nie tylko o charakterze rynku nieruchomości i konieczności nabywania mieszkania, lecz o stylu życia, który w nim prowadzimy poprzez symbole takie jak: meble, samochód i sposób jego parkowania, marka kawy. Mieszkanie pokazuje możliwości finansowe lokatorów i ich gust. „Projekt dziecko” odnosi się w takiej przestrzeni do pokoju dzieciennego. Jak piszą autorzy, dziecko w modelowym wizerunku klasy średniej odgrywa ważną rolę. Inwestowanie w jego rozwój wzmacnia przede wszystkim pozycję rodziców. Autorzy przywołują realia rodziców zamieszkujących z dziećmi pod miastem. W sytuacji, w której oboje rodziców pracuje zawodowo, konieczne jest zapewnianie dziecku zajęć dodatkowych. Pokazuje to także uzależnienie rozwoju podmiotowości dziecka od sytuacji finansowej rodziców, oraz nierówny podział dóbr i dostępu do edukacji w całym społeczeństwie. Poziom dochodu determinuje sposób spędzania czasu wolnego (po szkole) dzieci z różnych klas społecznych. Dzieci rodziców pozostających bez zatrudnienia czy pracujących w zawodach fizycznych przypisano przestrzeni podwórka, tzw. bycie samopas, z kluczem na szyi. Tymczasem „dzieci klasy średniej jeżdżą samochodem z rodzicami na zajęcia pozalekcyjne”³⁵. Autorzy zauważają, że po 1989 roku wartości wspólnotowe zostały szybko zastąpione przez lęk, rywalizację i przesadnie pojmowaną wolność, zgodną z neoliberalną doktryną Zachodu – nastawioną na zysk i przekonanie, że „wszystko nam wolno”³⁶. Marta Rakoczy pisze, że „kreatywny rozwój dziecka” przejawia się przez zabawki zorientowane na rozwój, związany z aspiracją do współczesnych demokratycznych

³³ Marta Rakoczy, *Polityki pisma, szkice plenerowe z pąjdcentrycznej nowoczesności*, Warszawa: Oficyna Naukowa 2018.

³⁴ Zob. w: Dorota Leśniak-Rychlak, *Jesteśmy wreszcie...*, cyt. s. 45.

³⁵ Ibidem, cyt. s. 83.

³⁶ Ibidem, cyt. s. 77.

społeczeństw zachodnich, które kładą nacisk na osiągnięcie sukcesu i reprodukcji statusu społecznego rodziców³⁷.

Wszystkie powyższe typy łączy unifikowana, infantylna estetyka, która – według Mai Brzozowskiej-Brywczyńskiej – czyni z dzieci zakładników gustu dorosłych. Jaskrawe kolory i katalogowe rozwiązania maskują fakt, że przestrzeń ta nie jest projektowana z myślą o podmiotowości dziecka, lecz o lękach i potrzebach prestiżu jego opiekunów. Dychotomia w dyskursie o placach zabaw jest uderzająca: to, co dla inwestora jest „bezpiecznym magnesem na klienta”, w rzeczywistości rekonfiguruje miejski krajobraz w stronę gettoizacji. W tej walce o przestrzeń, toczony między deweloper-skim zyskiem a rodzicielskim lękiem, głos samych dzieci – docelowych użytkowników – pozostaje niemal całkowicie niesłyszalny. Finalnie „pato-place” stają się dowodem na to, że posttransformacyjna komodyfikacja mieszkalnictwa trwale wyparła wartości wspólnotowe na rzecz neoliberalnej kontroli.

„Pato-place” wynikają z implementacji specustaw (m.in. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, tzw. „lex deweloper”) oraz powszechnej praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZiZT), które zastępują brakujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Łukasz Drozda zwraca uwagę na fakt, iż pokrycie planistyczne kraju jest niskie, zaś „wuzetki” stały się głównym narzędziem planowania przestrzennego³⁸. Specustawa „Lex deweloper” miała ułatwić realizację programu „Mieszkanie Plus” a w praktyce umożliwiła deweloperom budowanie z pominięciem procedur. W konsekwencji powstają nowe osiedla bez dostępu do podstawowej infrastruktury i przestrzenie, które nie dowartościowują swoich użytkowników.

Kwestię placów zabaw zupełnie inaczej przedstawiają artykuły skierowane do deweloperów i ich klientów. Marzena Zbierska w serwisie „rynekpierwotny.pl” pisze, że: „plac zabaw jest magnesem na klienta”³⁹, szczególnie dla rodzin z dziećmi lub planujących założenie rodziny, tym samym powinien być standardem w nowoczesnej zabudowie. Inny artykuł z Portalu Budownictwa przedstawia klientów jako „wymagających”, zwłaszcza tych, którzy mają rodzinę. Treść tekstu wydaje się życzeniowa i w zderzeniu z przywoływanymi przeze mnie przykładami jest opisem „snu o osiedlu inwestorskim”, co egzemplifikuje poniższa wypowiedź:

Rodzina z dzieckiem to bardzo wymagający klient, dla którego oprócz ceny, jakości i materiałów liczy się bezpieczeństwo i infrastruktura stworzona z myślą o najmłodszych. Coraz częściej padają pytania o plac zabaw, jego atrakcje, ale także pytania o to, czy plac jest dostępny dla sąsiadów, ogrodzony a nawet monitorowany – mówi Monika Ślezińska dyrektor ds. marketingu i sprzedaży

³⁷ Marta Rakoczy, *Polityki pisma...*, cyt., s. 136.

³⁸ Łukasz Drozda, *Dwa tysiące. Instrukcja obsługi polskiej urbanizacji w XXI wieku*, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2018, zob. s. 104.

³⁹ Marzena Zbierska, *Plac zabaw – ważny element inwestycji*, <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci/mieszkaniowe/plac-zabaw-wazny-element-inwestycji/3592/> [dostęp 2.07.2021].

MK Inwestycje. – Rodzice chcą mieć pewność, że dziecko bawiąc się pod domem będzie w 100% bezpieczne – dodaje⁴⁰.

Powyższe wypowiedzi świadczą z jednej strony o poczuciu absurdu, które towarzyszy deweloperskiej małej infrastrukturze, wspomnianym „chaosie” i niedowartościowywaniu potrzeb. Z drugiej ukazują pewną dychotomię w dyskursie dotyczącym dzieci. Okres dzieciństwa może być mitologizowany, odsyłający do wspomnień o większej swobodzie i zabawie. Dzieciństwo kojarzy się z kreatywnością i zupełnie innym – otwartym – spojrzeniem na świat. Z perspektywy dorosłych dziecięcość bywa również demonizowana, wiąże się ją z obowiązkami – pełnieniem opieki, brakiem swobody, zbyt dużą odpowiedzialnością, hałasem, brudem, usterkami. Różnice w postrzeganiu „pato-placów” zabaw pomiędzy opinią publiczną a inwestorami pokazują także zupełnie inne podejście do pojęcia kontroli. To, co mieszkańcom wydaje się przynębiające i ponure, było przez wykonawcę opisane jako bezpieczne i podlegające kontroli. Ten spór o przestrzenie zabawy możemy dostrzec na wielu poziomach, chociażby w dyskusjach nad ich formą. Ogrodzenie w dyskursie poświęconym osiedlom deweloperskim kojarzy się głównie z bezpieczeństwem, ochroną i „dyscyplinowaniem biedy”⁴¹. Widzimy to chociażby w wypowiedziach twórców inwestycji, które wskazujące na „zaletę” niepublicznych placów zabaw, jaką jest brak „zainteresowania osób przypadkowych i niepożądanych”⁴². Spór o płot jest też wyrazem „walki o przestrzeń”, którą niekoniecznie prowadzą dzieci, lecz ich rodzice. Ogrodzenie staje się przejawem troski i materializacją lęków o dzieci. Na innym poziomie jest produktem dążącym do wyznaczenia granic, marginalizacji jednych grup społecznych i ich oddzielenia od innych, jest zatem wynikiem polityki mieszkaniowej dorosłych. Spory i dyskusje prowadzą rodzice, mieszkańcy osiedli i okoliczni przechodnie. Jedynym głosem, którego brakuje w tej dyskusji jest głos docelowych użytkowników – dzieci, co pokazuje marginalizację tej grupy w polskiej debacie publicznej.

W kolejnym rozdziale spróbuję przyjrzeć się preferencjom mieszkaniowym rodzin z dziećmi, co pozwoli lepiej zrozumieć, w jaki sposób kształtowane są ceny nieruchomości przeznaczonych dla tej grupy. Wpływ takich czynników jak metraż, lokalizacja czy dostępność infrastruktury znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie w wartościach rynkowych mieszkań.

Dzieci dla wszystkich – wszystko dla własności

Portal „Otodom” od 2021 roku, we współpracy z Uniwersytetem SWPS i „Polityką Insight”, prowadzi badania „Szczęśliwy dom”, które analizują dobrostan Polaków

⁴⁰ Portal Budownictwa, http://www.budnet.pl/Place_zabaw_czyli_nowy_standard_deweloperow_Inwestycje_i_nieruchomosci,i=23_167.html [dostęp 4.02.2021].

⁴¹ Łukasz Drozda, *Dwa tysiące...*, zob. s. 45.

⁴² Marzena Zbierska, *Plac zabaw...*

w kontekście ich sytuacji mieszkaniowej. Edycja z 2024 roku skoncentrowana była na temacie rodziny⁴³. Poniżej przywołuję dane, które – moim zdaniem – wskazują na kapitalizację podmiotowości dziecka przez rynek mieszkaniowy.

Raport wyraźnie pokazuje, że aż trzy czwarte rodzin z dziećmi mieszka we własnym domu lub mieszkaniu, podczas gdy 13% je wynajmuje. Posiadanie nieruchomości jest utożsamiane z poczuciem stabilizacji i bezpieczeństwa. Własność jawi się jako warunek dobrostanu. Jak wskazuje Joanna Kusiak, promowanie własności jako jedynej wartości mieszkaniowej to jeden z kluczowych problemów polskiego systemu⁴⁴. Neo-liberalna logika, w której posiadanie nieruchomości staje się wyznacznikiem statusu i dojrzałości, utrudnia rozwój innych modeli, takich jak najem. Sytuację pogarsza nieuregulowany rynek – brak ustawy określającej maksymalne stawki czynszowe, niewystarczająca ochrona prawna zarówno najemców, jak i wynajmujących oraz słabo rozwinięty sektor mieszkań komunalnych.

Raport analizuje również wpływ bliskości szkół, parków oraz infrastruktury sportowej na wartość nieruchomości. W miastach takich jak Kraków, Poznań i Warszawa mieszkania położone w odległości do 250 metrów od szkół cieszą się większym zainteresowaniem. Z raportu wynika też, że im mniejsze dzieci, tym dla ich rodziców bardziej liczy się bliskość odpowiednich placówek edukacyjnych. We Wrocławiu mieszkania oddalone o maksymalnie 50 metrów od przedszkola są wyceniane średnio o 155 zł/m² wyżej. W Krakowie natomiast bliskość szkoły podstawowej do 50 metrów podnosi wartość mieszkania o 151 zł/m². Zbyt bliska lokalizacja placówek edukacyjnych może jednak obniżać wartość nieruchomości – mieszkania wychodzące bezpośrednio na szkolne boisko bywają tańsze o 3–5%. Na wartość nieruchomości wpływa również prestiż szkół i jakość nauczania. Badania wskazują, że w miastach różnice w cenie mieszkań mogą sięgać nawet 4 tys. zł/m² w zależności od renomy okolicznych placówek edukacyjnych. Istotny jest także dostęp do zajęć dodatkowych oraz rozwiniętej komunikacji publicznej. W piramidzie zadowolenia z udogodnień zamieszkiwanej okolicy wyżej od przedszkoli i szkół (7,5%) stoją tylko paczkomaty (8,3%)⁴⁵.

Analiza preferencji mieszkaniowych rodzin z dziećmi wskazuje na istotne rozbieżności między polityką deweloperską a rzeczywistymi oczekiwaniami społecznymi. Wbrew założeniom, to osiedla budowane w czasach PRL, a nie nowe inwestycje, cieszą się największą popularnością wśród rodzin z dziećmi. Przykładem jest Nowa Huta, która dzięki rozbudowanej infrastrukturze edukacyjnej oraz dużej powierzchni terenów zielonych stanowi jedną z najbardziej pożądanых dzielnic do zamieszkania w Krako-

⁴³ Ewa Tęczak, *Szczęśliwy dom. Rodziny – współbudowanie szczęścia*, portal Otodom, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty/szczesliwy-dom-rodziny> [dostęp 5.10.2023].

⁴⁴ Joanna Kusiak, *Chaos Warszawa....*

⁴⁵ Marta Buzalska, *Szczęśliwy Dom. Mieszkanie na osi czasu – czego potrzebują Twoi klienci?*, portal Otodom, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/profesjonalisci/raport-szczesliwy-dom-czego-potrzebuja-twoi-klienci#Paczkomat-to-absolutna-koniecznosc> [dostęp 1.07.2024].

wie⁴⁶. Nie tylko ten przykład pokazuje, że realizacje osiedli w PRLu miały za cel kierowanie się potrzebami swoich mieszkańców. „Mieszkanie podążające za cyklem życia – rewolucja, która nadejdzie?” opisywana przez portal Otodom, to nie futurystyczna koncepcja, lecz echo przeszłości⁴⁷. Halina Skibniewska w latach 60. XX wieku projektowała warszawskie Sady Żoliborskie – osiedle dostosowane do cyklu życia rodziny⁴⁸. W książce *Rodzina a mieszkanie* wskazała, że lokale zamieszkiwane przez rodziny z dziećmi w wieku niemowlęcym powinny charakteryzować się bliskością infrastruktury usługowej, takiej jak placówki medyczne czy punkty handlowe. Taka korelacja funkcji ułatwia realizację codziennych potrzeb bez konieczności znacznego oddalania się od miejsca zamieszkania. Życie towarzyskie, często ograniczone w pierwszych latach rodzicielstwa, rekompensowano poprzez odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni osiedlowej. Wnętrze osiedla miało być zielone, z terenami pokrytymi trawą, gdzie dzieci mogły bezpiecznie raczkować. Standardem były ławki i trasy spacerowe dla rodziców z wózkami, a także obecność żłobka na osiedlu. W przestrzeni mieszkalnej kluczowe było wydzielenie odpowiednich funkcji. Sypialnia powinna mieścić łóżeczko dla dziecka, a salon – sąsiadować z kuchnią lub być na tyle przestronny, by dziecko mogło bezpiecznie przebywać pod opieką rodzica. Gdy dzieci osiągały wiek przedszkolny, matki stopniowo wracały do pracy zawodowej, a potrzeby maluchów zmieniały się. Przedszkolaki wymagały miejsca do zabaw konstrukcyjnych, rysowania i kontaktu z rówieśnikami na świeżym powietrzu. Przedszkole pełniło zarówno funkcję opiekuńczą, jak i wychowawczą, a jego teren musiał być wyposażony w odpowiednie urządzenia rekreacyjne. W mieszkaniach dzieci zyskiwały własne pokoje lub dzieliły je z rodzeństwem. Wraz z rozpoczęciem edukacji szkolnej konieczne było wygospodarowanie w mieszkaniu miejsca do nauki, a za tym wstawienia biurka i krzesła. Istotna stawała się także bezpieczna droga do szkoły. Po lekcjach dzieci często korzystały ze świetlicy, lecz – jak zauważała Skibniewska – niektóre wybierały spędzanie czasu na podwórku lub ulicy, co wiązało się z pierwszymi doświadczeniami społecznymi: „niebezpiecznej, ale atrakcyjnej” przestrzeni. Podwórkowe interakcje sprzyjały nauce współzawodnictwa, przegrywania i zwyciężania, a także rozwijaniu umiejętności sportowych, manualnych i organizacyjnych. Dlatego na osiedlach niezbędne były świetlice, tereny sportowe, oraz miejsca sprzyjające powstawaniu podwórkowych „drużyn” czy „gangów”. Okres „kurczenia się rodziny” następował, gdy dzieci opuszczały dom rodzinny. Mieszkanie wracało do pierwotnej formy, a rodzice zyskiwali przestrzeń do

⁴⁶ *Mieszkańcy wybrali najlepszą dzielnicę Krakowa*, Portal Otodom: <https://www.otodom.pl/wiadomosci/mieszkam/zainspiruj-sie-mieszkam/mieszkancy-krakowa-uznali-w-tej-edycji-rankingu-dzielnice> [dostęp 15.09.2025].

⁴⁷ Agnieszka Labus, *Mieszkanie podążające za cyklem życia – rewolucja, która nadejdzie*, portal Otodom: <https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/trendy/mieszkanie-podazajace-za-cyklem-zycia-nowe-myslenie-o-dobrym-domu> [dostęp 22.12.2024].

⁴⁸ Halina Skibniewska, *Rodzina a mieszkanie*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1974.

dalszego rozwoju zawodowego i osobistego. Na osiedlu wzrastało wtedy zapotrzebowanie na spokój, ciszę, tereny spacerowe oraz usługi kulturalne i rekreacyjne. Z powyższego cyklu wynika, że mieszkanie nie funkcjonowało w oderwaniu od otoczenia – osiedle stawało się jego naturalnym przedłużeniem. W projektach Haliny Skibniewskiej – ale też jej współpracowniczki Aliny Scholtz⁴⁹ – możemy dostrzec pierwiastek „pajdocentryczny” – koncepcję, w której dzieci i ich potrzeby stanowiły kluczowy punkt odniesienia w planowaniu przestrzeni miejskiej.

Widzimy zatem, że współcześnie dzieci są marginalizowaną grupą w polskiej debacie publicznej o przestrzeni. W konsekwencji prowadzenia neoliberalnej polityki mieszkaniowej przez państwo, bardzo trudno o warunki, w których dzieci i inne wykluczone grupy – rodzice małych dzieci, seniorzy – mogłyby aktywnie uczestniczyć w kształtowaniu przestrzeni. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości takie jak: dostęp do szkół, sklepów, usług medycznych, terenów rekreacyjnych, bezpiecznych powinny być prawem do godnego i szczęśliwego życia w mieście, a nie wartością, którą można kupić⁵⁰. Odpowiedzią na zdiagnozowany kryzys przestrzeni dziecięcych w miastach zdominowanych przez rynek nieruchomości są inicjatywy oparte na standardach międzynarodowych, takie jak Child Friendly Cities Initiative.

Zakończenie

W przeddzień finalizowania przeze mnie pracy nad tym tekstem, media obiegrała informacja, że deweloper postanowił umieścić plac zabaw na dachu budynku osiedla. „Plac zabaw na wysokościach z panoramą miasta w tle”⁵¹ umieszczony na siódmym piętrze bloku z warszawskiej Pragi Północ wzbudził wiele krytycznych komentarzy wśród dorosłych. Tym, co wzbudza kontrowersje, jest polemika inwestora z obowiązującym prawem budowlanym. Można wnioskować, że plac zabaw został umieszczony na dachu ze względu na maksymalizację PUM⁵². Inwestor w oświadczeniu dla mediów napisał, że place zabaw na wysokości są popularne i dobrze sprawdzają się na zacho-

⁴⁹ Zob.: Natalia Budnik, Klara Czerniewska, Małgorzata Kuciewicz, Simone De Iacobis, Ewa Perlińska, *Alina Scholtz: projektantka warszawskiej zieleni*, Warszawa: Muzeum Warszawy 2021.

⁵⁰ „Prawo do miasta”, teoria rozwijana przez m.in. przez Davida Herveya za: *Bunt miast. Prawo do miast i miejska rewolucja*, przeł. Agnieszka Kowalczyk, Wiktor Marzec, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2012; za Kacprem Pobłockim rozumiem je jako: instrument takiej przebudowy współczesnych aglomeracji, aby były one przyjazne dla jak najszerszej rzeszy ludzi w: Kacper Pobłocki, *Prawo do miasta*, „Tygodnik Powszechny”, <https://repozytorium.amu.edu.pl/server/api/core/bitstreams/572c7841-0388-4379-8c39-ef57e8806cec/content> [dostęp 4.04.2010].

⁵¹ TVP3 Warszawa, *Gimnastyka developera. Plac zabaw w bardzo nietypowym miejscu*, <https://warszawa.tvp.pl/86165340/plac-zabaw-na-dachu-warszawa> [dostęp 14.04.2025].

⁵² Powierzchnia Użytkowa Mieszkania.

dzie⁵³. I jest to prawdą⁵⁴. Co więcej, place zabaw na dachu były praktykowane w modernistycznych projektach Le Corbusiera⁵⁵. Różnica jest jednak znacząca. Realizacja placu zabaw na ulicy Łochowskiej przez firmę SMP Invest była podyktowana maksymalizacją zysku za metr kwadratowy, zaś podstawową funkcją architektury modernistycznej była dydaktyka. Plac zabaw na dachu Jednostki Mieszkaniowej, z niebem nad głową i rozległym widokiem na okoliczny krajobraz był metaforą istnienia szerokiego, nieznanego świata i wprowadzał poetyckie relacje między życiem a otoczeniem.

Chciałabym w tym miejscu wspomnieć jeszcze o rozumieniu „gry” przez Theodora Adorno, która łączy w sobie funkcję rozrywkową i wychowawczą, służąc zarówno zdobywaniu wiedzy, jak i generowaniu zysku⁵⁶. W takim ujęciu plac zabaw staje się przestrzenią liminalną, pośrednią między dzieciństwem a dorosłością – miejscem przygotowania do przyszłego obywatelstwa realizowanego poprzez aktywne uczestnictwo w społeczeństwie. Podobnie „grę” interpretuje Lars Bang Larsen, jako preludium do obywatelskości i awansu społecznego⁵⁷. Tego zdania był także architekt Aldo van Eyck. W swoim wykładzie wygłoszonym w teatrze Marcanti w 1962 roku powiedział: „plac zabaw ma przygotować dzieci do trudów dorosłości”⁵⁸. Praktykowanie przestrzeni publicznej – między innymi poprzez place zabaw – gwarantuje uczestnictwo w życiu wspólnoty. Dla Marcela Maussa nawyki – takie jak chodzenie, pływanie, jedzenie, czy korzystanie z przestrzeni – są wyrazem przynależności klasowej oraz aspiracji jednostek⁵⁹. Dzieci uczą się, praktykując otaczające środowisko społeczne, w tym przestrzenie miejskie. Ciało, jak pisał Mauss, jest pierwszym i najbardziej naturalnym narzędziem człowieka.

Zabawa na placu zabaw ma za zadanie inicjować uczestnictwo jednostki w życiu społecznym. Uczyć relacji międzyludzkich, korzystania z przestrzeni miejskiej oraz aktywnego współtworzenia jej znaczeń – co dziś określamy mianem partycypacji. Problemem pozostaje jednak obowiązujące prawo, które w pierwszej kolejności odpowiada na interesy inwestorów, a dopiero w drugiej uwzględnia potrzeby mieszkańców. Architekci i urbaniści powinni pracować z dziećmi – słuchać ich potrzeb, angażować we wspólne projektowanie oraz umożliwiać im uczestnictwo w procesach nadzoru nad realizacją, przy jednoczesnym wsparciu dorosłych w zakresie znajomości prawa

⁵³ TVP3 Warszawa, *Gimnastyka dewelopera...*

⁵⁴ Zob. realizacje w Kopenhadze: <https://byoghavn.dk/nordhavn/konditaget-luders/>.

⁵⁵ Maison Radieuse, L'école de la maison radieuse, <https://www.maisonradieuse.org/decouvrir/l-ecole-de-la-maison-radieuse.html> [dostęp 24.08.2023].

⁵⁶ Theodor Adorno, *Minima Moralia. Refleksje z poharatanego życia*, przeł. Małgorzata Łukasiewicz, Kraków: Wydawnictwo Literackie 2009.

⁵⁷ Larsen Larg-Berg, *Kręgi na wodzie*, przeł. Marek Jarosz, w: *my i oni. Przestrzenie wspólne/ Projektowanie dla wspólnoty*, red. Bogna Świątkowska, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2014.

⁵⁸ Aldo van Eyck, *O projektowaniu i urządzaniu placów zabaw*, przeł. Marcin Wawrzyńczak, w: *my i oni. Przestrzenie wspólne/ Projektowanie dla wspólnoty*, red. Bogna Świątkowska, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2014.

⁵⁹ Marcel Mauss, *Les techniques du corps*, „Journal de Psychologie” 1936, t. XXXII, nr 3–4, s. 271–293.

terytorialnego, administracyjnego i budowlanego. Konieczna jest również umiejętność przewidywania i organizowania przestrzeni sprzyjającej spontanicznemu uczeniu się, wchodzeniu w relacje społeczne oraz uwzględniającej różnorodność potencjalnych użytkowników. Plac zabaw może być narzędziem wspierającym rozwój, promującym wartości demokratyczne, inicjującym poczucie sprawczości i wspierającym zdrowy rozwój miast. Współczesne miasta, które chcą być naprawdę „przyjazne”, muszą uwzględniać te różnorodne potrzeby, tworząc przestrzenie, które są nie tylko estetyczne i funkcjonalne, ale także dostępne i sprawiedliwe dla wszystkich użytkowników. Pisanie o miejskich przestrzeniach zabawy poprzez historię architektury oraz zmiany społeczno-kulturowe może być pretekstem do pokazania, w jaki sposób dzieci stawały się (i w dalszym ciągu stają) pełnoprawnymi użytkownikami miast⁶⁰. W modernizmie, dostrzeżenie potrzeb dzieci było częścią szerszej inżynierii społecznej, kształcenia przyszłych i zdrowych pokoleń⁶¹. Zapewnianie infrastruktury dziecięcej, zakładanie przedszkoli i żłobków, a także placów zabaw było też związane z rozwojem zawodowym kobiet. Aldo van Eyck, który po drugiej wojnie światowej był odpowiedzialny za zaprojektowanie infrastruktury dziecięcej w Amsterdamie, placami zabaw wywalczył miejsce dla dziecka w strukturze miejskiej. Według van Eycka bezpośrednia konfrontacja dziecka z potencjalnym niebezpieczeństwem jest środkiem ku zaradności. Krytykował on funkcjonalizm za zepchnięcie dzieci „na margines uwagi”, a sposobem na poradzenie sobie z tym wyzwaniem było umieszczanie przestrzeni zabawy w każdej przestrzeni, która umożliwiała postawienie choć jednego przyrzędu o charakterze „plomby” – latającej ubytek w przestrzeniach, które nie przewidywały miejsca dla dzieci. Nazywał to „drobną korektą” umożliwiającą wchodzenie dzieciom w interakcje społeczne, poprzez zabawę i obserwację krzątania dorosłego życia. Postulował zupełne zespolenie placów zabaw z resztą miasta: „Tak jak instaluje się ławkę, bo chce się usiąść, latarnię, bo chce się oświetlić ulicę, kiosk, bo chce się kupować gazety, tak ja instaluję place zabaw, bo dzieci chcą się bawić”. W taki sposób miasto Amsterdam założyło około 400 placów zabaw na niezajętych działkach. Były wyposażone w przyrządy rekreacyjne: piaskownicę, czasem własną zieleń, starano się zintegrować je z otoczeniem i dostosować do specyfiki rozmaitych gier, zabaw oraz potrzeb określonych grup wiekowych. Urządzenia konstruowano z rur stalowych, co z jednej strony odzwierciedlało modernistyczną fascynację metalem, a z drugiej – estetyką inspirowaną kształtami skandynawskiego sprzętu gimnastycznego. Podobnie jak u Le

⁶⁰ Współcześnie, badania relacji między rozwojem miast a dziećmi na przykładzie placów zabaw rozwija Christian Reutlinger, profesor na Uniwersytecie Nauk Stosowanych w Północno-Zachodniej Szwajcarii (FHNW). Miałam przyjemność wysłuchać jego wykładu w trakcie konferencji „Child in The City” w Rotterdamie w 2024 roku. Wykład analizował rozwój i transformację miejskich placów zabaw oraz ich przewidywany wpływ na zdrowie dzieci.

⁶¹ We wstępie do oryginalnego wydania Karty Ateńskiej pada zdanie: „Ojczyzna winna jest każdemu narodzonemu dziecku ten sam prezent powitalny: samą siebie, w całości, bez ograniczeń”, ale też: „Chodzi o to, aby wyposażać tego obywatela w umiejętności, które umożliwiają mu uczestnictwo – instynktowne i mechaniczne, a zarazem celowe i świadome w działaniach, w losie i zasługach narodu”.

Corbusiera, projekty van Eycka pozbawione były sentymentalizmu czy infantylności, często dostrzeganych w projektach kierowanych do dzieci. W odpowiedzi na potrzeby rozwojowe dzieci, stymulowały różnorodne formy aktywności fizycznej, np. przewroty w przód, przeskakowanie, czołganie czy podciąganie. Materiały miały być twarde jak na ulicy. Za tym, na pierwszy rzut oka „romantycznym”, stwierdzeniem kryje się silne przekonanie, że dziecko powinno zostać uznane przez miasto za pełnoprawnego mieszkańca. „Nie możemy prosić dziecka, by na nowo odkryło miasto, nie prosząc jednocześnie miasta, by na nowo odkryło dziecko” – powiedział.

W latach 90. XX wieku UNICEF uznał obecność dzieci za kluczowy wskaźnik jakości miasta. Ideę tę silnie propagował Enrique Peñalosa, były burmistrz Bogoty. Zgodnie z jego maksymą, widok dzieci na ulicach jest świadectwem kondycji metropolii: dowodzi, że przestrzeń jest bezpieczna, dba o zdrowy rozwój obywateli oraz zapewnia swobodny dostęp do infrastruktury i placówek edukacyjnych. Pisanie o placach zabaw przez pryzmat historii architektury staje się opowieścią o walce o prawo dzieci do miasta.

Plac zabaw może być narzędziem integrującym różnorodne potrzeby, przestrzeni, gdzie zabawa i nauka idzie w parze z aktywnością obywatelską, tworząc fundament dla bardziej sprawiedliwego, zrównoważonego społeczeństwa, w którym miarą przestrzeni nie jest zysk, lecz „troska”⁶².

References

- Adorno Thomas, *Minima Moralia. Refleksje z poharatanego życia*, przeł. Małgorzata Łukasiewicz, Kraków: Wydawnictwo Literackie 2009.
- Brzozowska-Brywczyńska Maja, *Miejsca dziecięce*, w: *Niewidzialne miasto*, red. Marek Krajewski, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2012.
- Drożdża Łukasz, *Dwa tysiące. Instrukcja obsługi polskiej urbanizacji w XXI wieku*, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2018.
- van Eyck Aldo, *O projektowaniu i urządzaniu placów zabaw*, przeł. Marcin Wawrzyńczak, w: *my i oni. Przestrzeń wspólna/ Projektowanie dla wspólnoty*, red. Bogna Świątkowska, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2014.
- Kusiak Joanna, *Chaos Warszawa. Porządki przestrzenne polskiego kapitalizmu*, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2017.
- Kunter Aylin, *Analiza dyskursu*, przeł. Marta Hoffner, w: *Badania jakościowe. Metody i Narzędzia*, t. 2: *Metody i narzędzia*, red. Dariusz Jemielniak, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2012, s. 189–201.

⁶² Koncepcja „przestrzeni troski” zakłada, że nie ma lepszej formy niż bliskość, rozumiana wieloaspektowo, w odniesieniu do relacji międzyludzkich, ale też w kontekście przestrzeni czy dostępności usług. Wspólnota jest warunkiem istnienia miejsc. Zawsze związana jest z konkretną przestrzenią i zachodzącymi w niej praktykami, np. wspólnej pracy lub współzamieszkiwania. Myślenie o miejscu i przestrzeni w ten sposób może przerodzić się w troskę. Po więcej zob. Marcel A. Velez, *Przestrzeń troski*, „Autoportret. Pismo o dobrej przestrzeni”, nr 2 (72), 2021, autoportret.pl/artykuly/przestrzenie-troski/ [dostęp 1.04.2024].

- Larsen Larg-Berg, *Kręgi na wodzie*, przeł. Marek Jarosz w: *my i oni. Przestrzenie wspólne/ Projektowanie dla wspólnoty*, red. Bogna Świątkowska, Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana 2014.
- Leśniak-Rychlak Dorota, *Jesteśmy wreszcie we własnym domu*, Kraków: Fundacja Instytut Architektury 2019.
- Rakoczy Marta, *Polityki pisma, szkice plenerowe z pądocentrycznej nowoczesności*, Warszawa: Oficyna Naukowa 2018.
- Rewers Ewa, *Kulturowe studia miejskie*, Warszawa: Narodowe Centrum Kultury 2014.
- Skibniewska Halina, *Rodzina a mieszkanie*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1974.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – o Prawie budowlanym, Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414.

Materiały internetowe

- Bagiński Konrad, *Plac zabaw jak więzienny spacerniak. Beton, kraty i kamery*, <https://www.money.pl/gospodarka/plac-zabaw-jak-wiezienny-spacerniak-beton-kraty-i-kamery-6612153567607712a.html> [dostęp 26.02.2021].
- Brzozowska-Brywczyńska Maja, *Plac zabaw: krótka instrukcja obsługi*, „Magazyn Miasta”, <http://magazynmiasta.pl/2013/08/23/plac-zabaw-krotka-instrukcja-obslugi/> [dostęp 4.09.2023].
- Domus Istanbul, *Le Corbusier's kindergarten and other educational experiments in the 1970s*, <https://www.domusweb.it/en/events/istanbul-design-biennial/2018/09/10/le-corbusiers-kindergarten-and-other-educational-experiments-in-the-1970s.html> [dostęp 4.09.2023].
- Konkret24, <https://konkret24.tvn24.pl/polska/czy-to-plac-zabaw-wedlug-developera-tak-ale-nie-caly-ra1081022-ls5790821> [dostęp 10.02.2022].
- Maison Radieuse, *L'école de la maison radieuse*, <https://www.maisonradieuse.org/decouvrir/l-ecole-de-la-maison-radieuse.html> [dostęp 24.08.2023].
- Malinowska Anna, *Deweloper zbudował w Katowicach miniaturowy plac zabaw: za płotkiem stała ławka i trzy bujaki*, „Katowice Gazeta Wyborcza”, <https://katowice.wyborcza.pl/katowice/7.35063.24657228,developer-zbudowal-w-katowicach-miniaturowy-plac-zabaw-za.html> [dostęp 4.09.2023].
- Pobłocki Kacper, *Prawo do miasta*, „Tygodnik Powszechny”, dostęp online: <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/13892/1/Prawo%20do%20Miasta%20Poblocki%20Tygodnik%20Powszechny%202010.pdf> [dostęp 4.04.2010].
- Polsat News, *Deweloperskie place zabaw. „Jak spacerniak w więzieniu dla dzieci”* [dostęp 20.11.2019].
- Polskie Obozy Mieszkaniowe, <https://www.facebook.com/polishresidentialcamps/photos/a.1963154614003855/2792285914424050> [dostęp 10.02.2022].
- Portal Budownictwa, http://www.budnet.pl/Place_zabaw_czyli_nowy_standard_developerow,Inwestycje_i_nieruchomosci,i=23167.html [dostęp 4.02.2021].
- Rynek Pierwotny, *Plac zabaw w nowych inwestycjach* [dostęp 10.02.2022].
- Sto lat planowania, <https://www.facebook.com/1343063915757071/photos/pb.100018849146764.2207520000..2832268926836555/?type=3> [dostęp 10.02.2022].
- To tylko architektura: <https://www.instagram.com/p/CntdLifobz7/> [dostęp 27.08.2023].
- Zbierska, *Plac zabaw – ważny element inwestycji*, <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkanio-we/plac-zabaw-wazny-element-inwestycji/3592/> [dostęp 2.07.2021].
- <https://www.otodom.pl/wiadomosci/mieszkam/zainspiruj-sie-mieszkam/mieszkancy-krakowa-uznali-w-tej-edycji-rankingu-dzielnic> [dostęp 15.09.2025]
- <https://warszawa.tvp.pl/86165340/plac-zabaw-na-dachu-warszawa> [dostęp 14.04.2025]
- <https://byoghavn.dk/nordhavn/konditaget-luders/>