

„Płotoza” – problem polskich miast

Karol Kacprzak
Kierownik Projektu AMRON III,
Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON
5 październik 2026



Gdy obcokrajowcy odwiedzają polskie metropolie, jedną z rzeczy, która zwraca ich uwagę, zaraz obok architektonicznej różnorodności, jest duża liczba ogrodzeń. Płoty ze stali, siatki, betonu czy drewna oplatają nie tylko prywatne domy jednorodzinne, ale także współczesne osiedla wielorodzinne. Polskie miasta zostały poszatkowane na tysiące zamkniętych enklaw, czasem ogrodzenie pojawia się nawet tam, gdzie trudno wskazać konkretne zagrożenie, przed którym miałoby chronić.

Zjawisko to dorobiło się własnej nazwy: płotoza. Oznacza ona potrzebę grodzenia przestrzeni mieszkalnej i publicznej. Choć w intencji mieszkańców płot ma stanowić gwarancję bezpieczeństwa, prywatności i prestiżu, w rzeczywistości stał się szkodnikiem urbanistycznym. Niszczy tkankę miejską i społeczną, paraliżuje komunikację pieszą i sprawia, że poruszanie się między osiedlami staje się trudniejsze.

Dlaczego Polacy pokochali płoty?

Grodzenie nie jest wyłącznie polskim wynalazkiem. Osiedla zamknięte funkcjonują w wielu krajach i są przedmiotem badań urbanistów oraz socjologów. Polska ma jednak własną specyfikę tego zjawiska.

Aby zrozumieć, dlaczego grodzenie tak mocno zakorzeniło się w Polsce, trzeba cofnąć się do lat 90. Po transformacji ustrojowej, po wielu latach PRLu, własność prywatna zaczęła mieć coraz większe znaczenie. Wraz z nią pojawiła się potrzeba wyraźnego oddzielania swojej przestrzeni od przestrzeni wspólnej. W tym sensie płot był czymś więcej niż zwykłym zabezpieczeniem. Stał się symbolem własności prywatnej, niezależności i kontroli nad najbliższym otoczeniem. Po okresie, w którym przestrzeń mieszkaniowa była w dużej mierze organizowana przez państwo i spółdzielnie, własne, prywatne i wyraźnie oddzielone miejsce nabierało dodatkowego znaczenia. Granica działki przestała być jedynie linią na mapie geodezyjnej, musiała stać się twardą, fizyczną barierą odgradzającą „nasze, czyste i bezpieczne” od „obcego i nieprzewidywalnego”.

Na to nakłada się kilka kluczowych czynników psychologicznych i rynkowych:

- Mit bezpieczeństwa: w latach 90. w Polsce przestępczość była wyższa niż obecnie, dlatego wiele osób bardziej obawiało się włamań i kradzieży. Deweloperzy zaczęli wykorzystywać te obawy w sprzedaży mieszkań. Ogrodzenie, szlaban i ochrona miały dawać mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa i chronić przed włamaniami, kradzieżami samochodów czy wandalizmem
- Towar ekskluzywny i status społeczny: przez pierwsze dwie dekady XXI wieku „osiedle zamknięte” kojarzyło się z luksusem, sukcesem finansowym i wyższym statusem materialnym. Płot odgradzał „lepszy świat” od reszty miasta
- Potrzeba kontroli i wykluczenia: chęć odseparowania się od osób niemieszkających na osiedlu, np. hałasującej młodzieży, wyprowadzających psy sąsiadów z sąsiednich bloków czy bezdomnych.

Z biegiem lat płoty zaczęły stawiać nie tylko wspólnoty na ekskluzywnych osiedlach, ale również spółdzielnie zarządzające bloki z wielkiej płyty, a nawet deweloperzy budujący najtańsze osiedla na odległych obrzeżach miast. „Płotoza” stała się powszechnym standardem.

Urbanistyczny paraliż

Z punktu widzenia urbanistyki nadmierne grodzenie może prowadzić do długofalowych negatywnych skutków dla przestrzeni miejskiej. Miasto jest żywym organizmem, który do prawidłowego funkcjonowania potrzebuje drożnych „naczyń krwionośnych” – ciągów pieszych, dróg rowerowych i ulic. Gdy przestrzeń zostaje podzielona płotami, te ciągi zostają gwałtownie przerwane.

Najbardziej odczuwają to piesi. Ogrodzenia często zmuszają ich do wybierania dłuższych tras i obchodzenia całych osiedli, nawet jeśli cel znajduje się tuż za płotem. Płoty uniemożliwiają naturalną penetrację miasta. Matka z wózkiem, osoba starsza czy dziecko muszą krążyć wokół płotów wzdłuż wąskich, zacienionych korytarzy, często pozbawionych chodnika.



Przestrzeń, która mogłaby być przyjaznym placem lub zielonym skwerem, traci część swojej funkcjonalności i dostępności.

Problem „płotozy" przestaje być jedynie kwestią wygody w momencie zagrożenia życia. Straż pożarna, pogotowie ratunkowe czy policja od lat alarmują, że ogrodzone osiedla i zamknięte szlabany drastycznie wydłużają czas reakcji. Kierowcy karetek i strażacy mogą napotykać na utrudnienia w dostępie do zamkniętych osiedli – m.in. zamknięte bramy, niesprawne lub niedostępne systemy dostępu czy zatarasowane drogi pożarowe. W sytuacji zagrożenia każda przeszkoda może dodatkowo wydłużyć czas dotarcia na miejsce.

Mit bezpieczeństwa i socjologiczne skutki gettoizacji

Czy płot naprawdę chroni przed przestępczością? Liczne badania z zakresu kryminologii i socjologii miasta (w tym koncepcja SafeGrowth – projektowania przestrzeni bezpiecznej) dowodzą, że w większości przypadków ogrodzenie daje jedynie iluzoryczne poczucie bezpieczeństwa.

Paradoksalnie, wysoki płot i odgrodzony teren mogą wręcz ułatwiać zadanie przestępcom:

- **Brak naturalnego nadzoru społecznego**: najlepszą ochroną przed przestępczością jest obecność ludzi na ulicach (tzw. „oczy na ulicy"). Płot odgradzający osiedle tworzy martwe, puste strefy wzdłuż ogrodzenia. Włamywacz, który pokona płot, czuje się za nim bezpieczniej, bo ogrodzenie zasłania go przed wzrokiem przechodniów z zewnątrz.
- **Mniejsze więzi między sąsiadami**: mieszkańcy ogrodzonych osiedli często słabiej znają swoich sąsiadów. Większa anonimowość sprawia, że trudniej zwrócić uwagę na obce lub podejrzane osoby.
- **Stygmatyzacja i wrogość**: płot buduje podział na „my" (wewnątrz) i „oni" (za płotem). Generuje to napięcia sąsiedzkie. Ogrodzenia mogą również wzmacniać podziały społeczne. Dostęp do lepiej zagospodarowanych i zadbanych przestrzeni jest ograniczony do mieszkańców konkretnych osiedli, co sprzyja tworzeniu wyraźnych różnic między poszczególnymi częściami miasta.

Rynkowa pułapka: Gdy płot obniża wartość nieruchomości

Przez lata deweloperzy przekonywali, że ogrodzenie podnosi wartość rynkową mieszkania. Dziś rynek zaczyna weryfikować to myślenie.

O ile na początku XXI wieku kupno lokalu na zamkniętym osiedlu było powodem do dumy, o tyle obecnie – zwłaszcza wśród młodszych nabywców (Gen Z i Milenialsów) – coraz częściej odbierane jest jako rozwiązanie rodem z poprzedniej epoki, które niekoniecznie odpowiada dzisiejszym oczekiwaniom mieszkańców.

Co więcej, płoty niszczą potencjał komercyjny osiedli. W odciętych ogrodzeniami parterach budynków nie powstają kawiarnie, piekarnie czy małe punkty usługowe, ponieważ brak im dostępu do klientów z zewnątrz. Osiedle zamienia się w sypialnię pozbawioną życia miejskiego. W długiej perspektywie mieszkania na takich zamkniętych osiedlach mogą być mniej atrakcyjne niż te położone w otwartych i dobrze skomunikowanych częściach miasta.

Walka z „płotozą": czy koniec grodzenia jest możliwy?

Świadomość szkodliwości kultury grodzenia rośnie zarówno wśród urbanistów, jak i samych samorządowców. Polska powoli zaczyna odchodzić od tego sposobu projektowania przestrzeni.

Walka z „płotozą" opiera się na kilku komplementarnych narzędziach prawnych, planistycznych i społecznych. Pierwszym z nich są miejskie Uchwały Krajobrazowe, które poprzez wprowadzanie twardych regulacji lokalnych zakazują stawiania nowych ogrodzeń w wyznaczonych strefach, co skutecznie powstrzymuje dalszą fragmentację terenu wzdłuż głównych ulic czy na terenie całych dzielnic. Drugim są precyzyjne zapisy w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – nakazują one zachowanie drożnych i otwartych ciągów pieszych oraz wprowadzają zakaz gro-



dzenia, co wymusza na deweloperach projektowanie otwartej tkanki miejskiej. Dopełnieniem odgórnych mechanizmów jest aktywizm miejski oraz rosnące zainteresowanie ideą YIMBY (Yes, In My Back Yard), promującą rozwój bardziej otwartych, dostępnych i dobrze skomunikowanych dzielnic. Lokalne inicjatywy mieszkańców mogą również prowadzić do oddolnych zmian, takich jak ograniczanie istniejących ogrodzeń czy przywracanie ogólnodostępnych przejść.

Przykładem zmian są działania podejmowane przez miasta takie jak Kraków i Gdańsk, gdzie lokalne przepisy ograniczają możliwość grodzenia terenów zabudowy wielorodzinnej. W Warszawie podobne rozwiązania są obecnie przygotowywane w ramach prac nad uchwałą krajobrazową.

Podsumowanie

„Płotoza" jest czymś więcej niż charakterystycznym elementem polskiego krajobrazu. Jest konsekwencją określonego sposobu myślenia o własności, bezpieczeństwie i przestrzeni. Przez lata płot oznaczał ochronę przed tym, co zewnętrzne. Dzisiaj coraz wyraźniej widać jednak, że miasto nie składa się wyłącznie z prywatnych nieruchomości. Jest systemem wzajemnie połączonych przestrzeni, a każda dodatkowa bariera zmienia sposób jego funkcjonowania. Dlatego problemem nie jest sam fakt istnienia ogrodzeń. Problemem jest sytuacja, w której każda nieruchomość zaczyna funkcjonować jak osobna wyspa.

Płot może chronić dom. Może zapewniać prywatność. Może dawać mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa. Natomiast, kiedy kolejne płoty zaczynają dzielić całe miasto na odrębne enklawy, ich suma może przynieść efekt odwrotny do zamierzonego: zamiast bezpieczniejszego i wygodniejszego miasta otrzymujemy przestrzeń mniej dostępną, mniej spójną i trudniejszą do wspólnego użytkowania.



KAROL KACPRZAK
Kierownik Projektu AMRON III, Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON
e-mail: karol.kacprzak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiekolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiejkolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.