

**MARCIN WOYCIECHOWSKI**

Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.  
Pracownia Projektowa w Gdańsku

**WYBRANE ASPEKTY TWORZENIA STRUKTUR  
MIESZKANIOWYCH O CHARAKTERZE MIEJSKIM  
NA PRZYKŁADZIE ZAŁOŻEŃ: *WISZĄCE OGRODY*  
I *GARNIZON* W GDAŃSKU**

**Abstract:** Selected Aspects of Creating City-like Residential Structures, on Two Case Studies from Gdańsk: *Wiszące Ogrody* and *Garnizon*. The two chosen estates, *Garnizon* and *Wiszące Ogrody* have evolved during the last decade or so in Gdańsk. Both developed with the idea of balanced functionality and New Urbanism despite very different locations.

The aim was to combine apartment buildings with shops, other services, hotels, office buildings and cultural venues. Numerous interesting and inviting public spaces were also high on the agenda. It was intended to create an interesting, multifunctional space, to maximise the use of the space throughout the day, also making it eco friendly by minimising the use of cars. That's how an interesting, beautiful space impacts the energy.

The centrally located *Garnizon* has been quite successful, whereas the more peripherally placed *Wiszące Ogrody* has not quite succeeded due to financial restrictions and is mainly a housing estate at the moment. The hope is that it will grow into a similar entity with new development and helped by the new rail link.

**Keywords:** City-like residential and mixed use structures, energy impact, high density developments, public space quality, residential quarters, shared use.

## **1. Piękno: ciekawsza i zrównowazona przestrzeń**

Opracowanie jest próbą podsumowania ponad dwudziestu lat procesu rozwoju branżowej dyskusji wokół prowokacyjnie brzmiącego hasła „piękno i energia“, które postawione zostało w kontekście budowania nowych struktur mieszkaniowych<sup>1</sup>. Wydaje się, że zachodzące w tym czasie zmiany dokonały się po osi stopniowego rozróż-

<sup>1</sup> Grupa Inwestycyjna Hossa S.A reprezentowana przez Pracownię Projektową była członkiem Lokalnej Grupy wsparcia projektu HOPU-S – Housing Praxis for Urban Sustainability URBACT II [Rembarz 2010].

niania odmienności projektowania osiedla mieszkaniowego, od inicjowania procesu planowania dzielnicy miejskiej. Napisanie tekstu poprzedziły rozważania nad drugą parą haseł, jakimi są „miasto i osiedle“. Istnienie wiele naukowych definicji i metod badawczych oraz projektowych odnoszących się do rozumienia obu tych pojęć<sup>2</sup>. Bardzo szeroko podejmuje temat miasta Sudjic pisząc, że choć sama idea miasta jest nieuchwytna, to prawdziwe miasto stwarza swoim obywatelom wolność bycia tym, kim chcą [Sudjic 2017]. Jednak w naszym kraju w języku praktyki projektowej, nadal dystansującej się od naukowej, teoretycznej retoryki, oznaczają one po prostu zgoła odmienne zasady zarówno kształtowania formy i programu funkcjonalnego zabudowy, jak i prowadzenia procesu inwestycyjnego.

*Miasto* rozumiane jako zwarta zabudowa cechująca się różnorodnością w zakresie form i funkcji, z dobrymi, dedykowanymi pieszym, wysokiej jakości przestrzeniami publicznymi. *Osiedle* zaś to zbiór podobnych (często powtarzalnych) budynków mieszkalnych poukładanych w przestrzeni w tzw. orientacji do słońca, bardziej niż do elementów siatki urbanistycznej, o funkcji mieszkaniowej, z ewentualnymi odrębnymi obiektami usług obsługujących okolicznych mieszkańców.

Miasto jest ciekawe. To cel wizyt, spacerów, spędzania czasu, spotkań. Osiedle przeciwnie, kojarzone jest z prywatnością, żargonowo określane nierzadko jako sypialnia miejska. Terenów tych nie ma sensu odwiedzać, jeśli się w nich nie mieszka lub nie wizytuje znajomych. Nie ma tam nic ciekawego. Spacer wśród powtarzalnych budynków o zdarzeniach wyniesionych poza wzrok spacerowicza jest po prostu nudny, a wątpliwą atrakcją stają się wysiłki ominięcia aut zaparkowanych, jak najbliżej wejść.

W ostatnich dekadach coraz częściej zauważyć można próby tworzenia miejskiej struktury zabudowy w inwestycjach wielorodzinnych, powszechnie odbieranych jako osiedla. Próby tworzenia takich struktur przez architektów można zinterpretować jako starania o ciekawsze zdarzenia przestrzenne, bardziej urozmaiconą przestrzeń wspólną<sup>3</sup>. Przestrzeń – jak człowiek może być nawet ładna, ale jeśli jest nudna, to nie bardzo warto tracić nań czasu. Warto też zauważyć, że struktura miejska, różnorodna, jest bardziej ekologiczna, może efektywniej gospodarować zasobami i istotnie ograniczać potrzeby podróży samochodem (energia). W tym rozumieniu przestrzeń ciekawsza i bardziej zrównoważona jest ostatecznie piękniejsza.

Jak więc stworzyć bardziej interesującą przestrzeń realizując projekt mieszkaniowy? Tekst ten opiera się na dwóch próbach takiej kreacji, o różnej lokalizacji, różnym stopniu implementacji zdarzeń miejskich, o różnym efekcie. Pierwsza z nich to osiedle: *Wiszące Ogrody* w Gdańsku Kiełpinku. Druga to założenie *Garnizon*

<sup>2</sup> Można odnieść się do wypowiedzi Kuryłowicz [2008] oraz Gzella [2008] diagnozujących nadejście istotnych zmian w rozumieniu pojęcia *miasta*. W swoich wypowiedziach odnoszących się do zmian w przedmiocie badań architektury i urbanistyki, wskazują na kwestie dziedzictwa tradycji, schedę modernizmu i zagrożenia globalizacji [Jałowicki 2008].

<sup>3</sup> Celowo użyte jest określenie *przestrzeń wspólna*, a nie publiczna, gdyż większość założeń deweloperskich realizowana jest na terenach *stricte* prywatnych. O roli przestrzeni publicznej w kształtowaniu współczesnego miasta również w kontekście nowych struktur mieszkaniowych pisze Dymnicka [2013].



Ryc. 1. Lokalizacja założeń urbanistycznych *Wiszące Ogrody* oraz *Garnizon* na tle Gdańska  
Źródło: Wszystkie ryciny i fotografie: [Pracownia Projektowa Grupy Inwestycyjnej Hossa S.A.].



Fot. 1. Obrzeźna lokalizacja założenia *Wiszące Ogrody* (faza rozwoju ok. 2010 r.)



Fot. 2. Śródmiejska lokalizacja założenia *Garnizon* (docelowa faza rozwoju wizja ok. 2015 r.)

w Gdańsku Wrzeszczu. Oba projekty są prowadzone od ponad dekady. Oba wciąż na etapie rozwoju, jeszcze nie skończone, ale już każdy ze swoją historią kilku etapów. Różni je lokalizacja (ryc. 1) i choć każdemu z nich przyświecały podobne idee, uzyskane efekty są zasadniczo różne (fot. 1 i 2). Prezentowany tekst pokazuje kilka aspektów tych procesów.

## 2. Tkanka zabudowy i struktura lokali

Założeniem pierwotnym obu projektów było wprowadzenie czytelnej struktury układu urbanistycznego. Przy intensywności zabudowy większej niż 0,5-0,6 (dla niskich obiektów) próby „rozrzucania“ budynków w zieleni w swobodnej kompozycji wydają się nieuzasadnione – niewielkie ich oddalenie eliminuje pożądaną wrażenie zagubienia pośród natury. Stąd poszukiwanie innej, rozpoznawalnej dla użytkownika, zasady urbanistycznej, opartej na czytelnych sygnałach i zdarzeniach przestrzennych z odwołaniem do znanej tradycji: pierzeja, plac, oś kompozycyjna – korytarz widokowy, skwerek, przejście bramowe, podwórko.

Pierwsze dwa etapy *Wiszących Ogrodów* kształtowane były w ten właśnie sposób. Niska, 3-4-kondygnacyjna zabudowa o sporym zagęszczeniu (współczynnik intensywności ok. 1,0). Pierwszy budynek na najazdowym narożniku stworzył niewielki skwerek z usługą w parterze, z przejściem bramą na podwórko osłonięte pierzejami zabudowy od ulic, na którym zainstalowano małą fontannę dla kilku wspólnot mieszkaniowych. Kolejne budynki kontynuowały tę zasadę. Ukształtowano czytelne pierzeje prowadzące ulice. Przy głównej ulicy – Przytulnej – powstał plac z fontanną akcentujący oś ciągu pieszego schodzącego w dół zbocza i tworzącego korytarz widokowy na Trójmiejski Park Krajobrazowy i dolinę Strzyży.

Analogicznie zaplanowane zostały pierwsze etapy *Garnizonu*: kwartałowy układ zabudowy budujący pierzejami ulice i skwery o charakterze publicznym, półpubliczne pieszce przejścia i korytarze widokowe, z tą różnicą, że o ile na *Wiszących Ogrodach* prowadziły one na widoki lasu i natury, o tyle w *Garnizonie* kierują one wzrok na historyczne, ceglane, odrestaurowane budynki. Wnętrza kwartałów stanowią prywatne podwórka należące do jednej, dużej wspólnoty mieszkaniowej, a nie do kilku mniejszych, jak ma to miejsce na *Wiszących Ogrodach*. Umożliwia to lepsze zarządzanie, dzięki czemu małe wodne stawki i fontanny w takich podwórkach na *Garnizonie* wciąż działają. Cieszy to użytkowników dając miły poszum wody – miłe tło akustyczne w gęsto zabudowanych wnętrzach, podczas gdy na *Wiszących Ogrodach*, fontanny przynależne do jednej ze wspólnot, służące innym, pozostają z przyczyn ekonomicznych wyłączone.

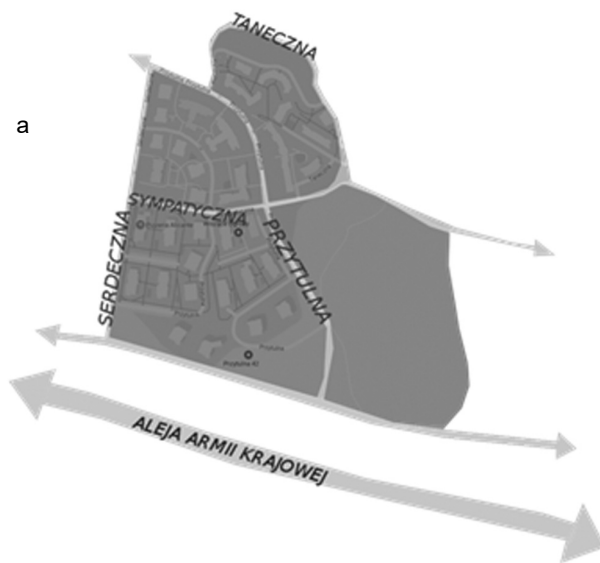
Kształtowanie zabudowy w sposób miejski, podążający za wyznaczonymi kierunkami ulic, niejednokrotnie powoduje konieczność zabudowy sekcyjnej (klatkowej) lub galeriowej. Z rozporządzenia ministra wynika, że mieszkania w budynkach o dłuż-

Fot. 3. *Wiszące Ogrody II* – Pierzeja i Plac

szych elewacjach południowych i północnych, muszą mieć pomieszczenia mieszkalne (co najmniej jedno) od strony południowej – odpowiednio nasłonecznionej. Jeśli projektowane założenie zlokalizowane jest, jak *Wiszące Ogrody* na obrzeżach miejskich, w dzielnicach mieszkaniowych, nie ma możliwości prostego stworzenia silnie zwartej zabudowy typowej dla zabudowy tradycyjnej – nie można odwołać się do instytucji „odstępstwa” od ogólnych zasad prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej. Dlatego głównym typem zabudowy stają się budynki klatkowe, z niewielką liczbą mieszkań dostępnych z jednego trzonu komunikacyjnego, z alternatywą, jaką są mało popularne galeriowce, o wąskich i krótkich traktach – rzadko kto akceptuje mieszkania narażone na zaglądnienie z galerii. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na kwestie kosztu inwestycji. Wąskie trakty oznaczają rozbudowaną powierzchnię elewacji w stosunku do rzutu obiektu. Większa ilość trzonów komunikacyjnych w rozwiązaniach klatkowych, szczególnie po nowelizacji rozporządzenia, które nakazuje stosowanie urządzeń podnoszących niepełnosprawnych z poziomu garaży podziemnych na wyższe kondygnacje, oznacza istotnie wyższe nakłady (fot. 3-4).

Fot. 4. Budynki mieszkaniowe dwóch różnych faz rozwojowych *Wiszące Ogrody* (*Wiszące Ogrody III* – budynki korytarzowe i punktowe)





Ryc. 2. Układ osiedla *Wiszące Ogrody*



Ryc 2a, b. *Wiszące Ogrody III*

Mimo promowania i opisów w prasie, typu: „osiedle jak małe miasteczko”, *Wiszące Ogrody*, dla kupujących, ze względu na lokalizację porównywane były cenowo z poziomem obowiązującym w wielu inwestycjach Gdańska Południe. Z rachunku ekonomicznego wynikała konieczność budowy większej ilości bardziej ekonomicznych układów korytarzowych. Szczęśliwie przystąpiono wówczas do zabudowy terenu na południe od ulicy Sympatycznej, który nawet przy zabudowie lokalizowanej południkowo, przy delikatnych odgięciach, utrzymał kierunkami budynków pierwotną siatkę urbanistyczną. Jednak powtarzalność budynków ustawianych obok siebie, mimo różnych zabiegów rozbijających jednolitość, nadała *Wiszącym Ogrodom* raczej kategorię osiedla niż miasteczka.

Odmienne dzieje się w *Garnizonie*. Kryzys nie dotknął tak wyraźnie produktu mieszkaniowego w tej lokalizacji, ale przede wszystkim zapisy planu miejscowego, mówiące o zabudowie śródmiejskiej, umożliwiły ograniczenia w nasłonecznieniu niektórych mieszkań, co pozwoliło na sytuowanie zwartej zabudowy na siatce urbanistycznej wyznaczonej przez osie kompozycyjne, bez mnożenia elementów kosztownych budynków mieszkalnych. Swoboda kształtowania zabudowy pozwoliła projektantom skupić się raczej na tworzeniu kwartałów, pierzei, skwerków i różnorodności w wyrazie kolejnych budynków. Nawet jeśli wśród projektantów poszczególnych budynków pojawili się przeciwnicy zamkniętych, kwartalnych układów i wprowadzono pojedyncze budynki punktowe, ostatecznie stworzyły one interesującą różnorodność w docelowej tkance zachodniej części założenia, niż dominują wrazeniem powtarzalnych, osiedlowych bloków (ryc. 2a, b; fot. 5).

Również podaż produktu mieszkaniowego, a co za tym idzie: architektura budynków mogła być bardziej zróżnicowana. Wachlarz mieszkań *Garnizonu*: od dużych penthouse'ów i soft loftów, aż po inwestycyjne mieszkania jednopokojowe jest szerszy niż oczekiwana struktura mieszkań w rejonie obrzeżnym Gdańska (przy tzw. obwodnicy), choć w pierwszych etapach na *Wiszących Ogrodach* powstawały także mieszkania o metrażach willi, z tarasami rozmiarów małego ogródka. Wydaje się, że rynek zweryfikował jednak te zapędy.



Fot. 5. *Garnizon* – korytarz widokowy

### 3. Wielofunkcyjność

#### 3.1. Osiedle na obrzeżach

Ściśle związana z budowaniem założenia o parametrach „miasta“ a nie „osiedla“ jest kwestia wprowadzania pozamieszkańczych programów funkcjonalnych – co jest obecnie promowanym kierunkiem w budowaniu zrównoważonego środowiska miejskiego. Jeśli nawet pojawiały się koncepcje urbanistyczne, aby na peryferyjnym założeniu mieszkaniowym, takim jak *Wiszące Ogrody* szeroko sięgnąć po inne funkcje, w zderzeniu z rzeczywistością należały one raczej do sfery wizji i marzeń idelistów. Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie hipermarketu jako początkowy silny atut stała się czynnikiem zaporowym dla koncepcji aktywnych partnerów. Pogłębiały te trudności ustalenia planistyczne – miasto funkcjonalne utrwalone w planie ogólnym (początek inwestycji sięga drugiej połowy lat 90. XX w.) i wydana na jego podstawie decyzja o warunkach zabudowy, a później nowy plan miejscowy nie zachęcały do realizacji innych niż mieszkaniowa funkcji. Projektanci dwóch pierwszych etapów *Wiszących Ogródów* rozważali szersze wprowadzenie usług w pierzei ulicy Przytulnej. Docelowo, po planowanym dziś połączeniu tej ulicy z trasą Armii Krajowej oraz z funkcjonującym już przystankiem PKM<sup>4</sup>, projekt taki byłby zasadny. Jednak na etapie zatwierdzania programu pierwszych etapów osiedla, ostateczne rozwiązania komunikacyjne nie były pewne. Dalekowzroczone decyzje o tworzeniu funkcji usługowych, które być może, przy określonym scenariuszu okolicznych zdarzeń, będą dobrym produktem na sprzedaż za wiele lat, stanowi zbyt wielkie ryzyko dla dewelopera. W niskich budynkach partery stanowią znaczny procent całej powierzchni, a wstrzymanie ich sprzedaży oznacza realną stratę. Te argumenty ograniczyły plany usług w pierwszych etapach *Wiszących Ogródów* do pojedynczych lokali (fot. 6).



Fot. 6. *Wiszące Ogrody* – placyk usługowy WO III Płd.

<sup>4</sup> W 2015 r. otwarto nową linię szybkiej kolei miejskiej PKM Pomorska Kolej Metropolitalna, której jeden z przystanków obsługuje założenie *Wiszących Ogródów*.



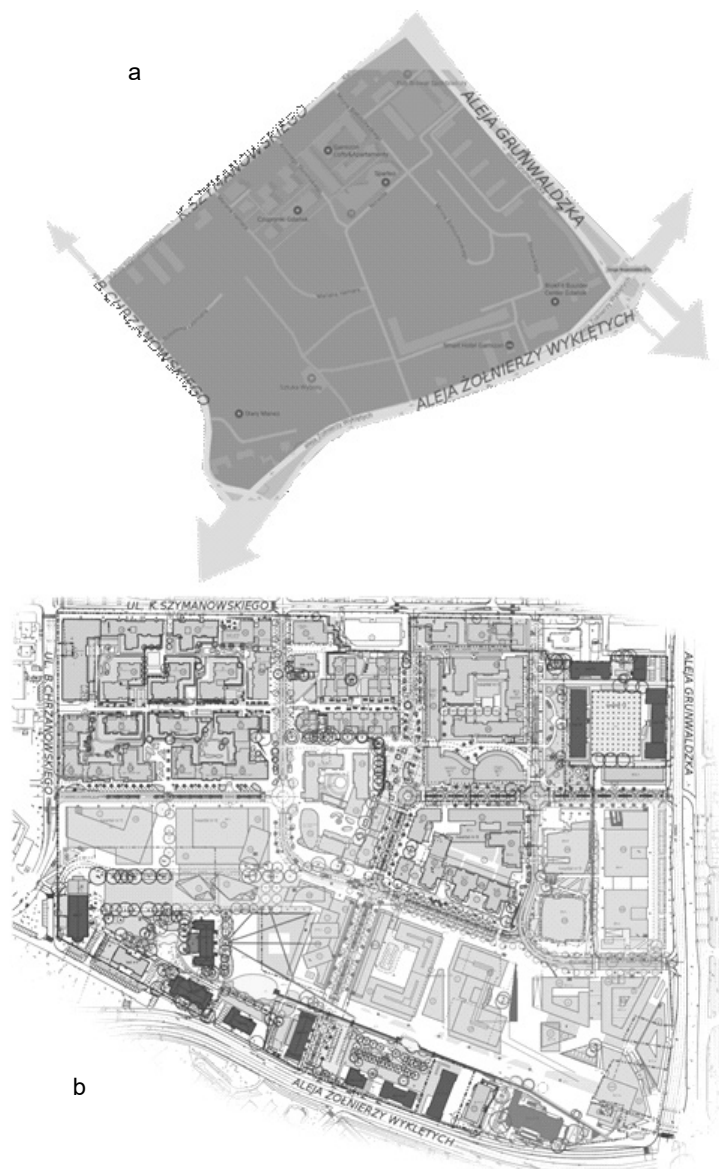
Z biegiem lat, wraz z rozwojem osiedla i bogaceniem się społeczeństwa, coraz śmielej dopuszczano funkcje usługowe, zarówno w subcentrach osiedla, jak i na głównej osi założenia: wzdłuż ulicy Przytulnej. Lokują się w nich przede wszystkim funkcje obsługujące mieszkańców, od spożywczych, przez usługi zdrowia, urody, po przedszkole. Obecnie realizowany etap tworzy już pierzeję w całości usługową w parterach ulicy Przytulnej. Planuje się także kolejne, bliżej przystanku PKM, z dużą ilością różnorodnych usług w zabudowie pierzejowej wzdłuż ulicy ograniczającej osiedle.

### 3.2. Dzielnica w śródmieściu

Zgoła inaczej od początku zarysowało się podejście do funkcji usługowych w *Garnizonie*. Oczywiście centralna lokalizacja, w sąsiedztwie Alei Grunwaldzkiej, głównej osi komunikacyjno-usługowej Trójmiasta, dawała szansę na myślenie o szerszym projektowaniu usług na terenie byłych koszar. Plan miejscowy dodatkowo wskazywał możliwość niestandardowego podejścia do charakteru zabudowy. Nieograniczona intensywność i powierzchnia zabudowy, wysokości od 16 do 30 m, minimalne wymogi powierzchni usług oraz dopuszczenie współbilansowania części miejsc postojowych były zachętą do myślenia o prawdziwie miejskiej dzielnicy. Ulice w takim miejskim, intensywnym obszarze wydają się być dobrą lokalizacją dla usług w parterach. Kształtowanie pierzei idzie w parze z wyborem funkcji. Ilość pierzei i powierzchni usługowych w *Garnizonie* wahała się przy kolejnych przybliżeniach i odsłonach masterplanu. Nie mamy twardej wiedzy ile powierzchni usług powinno być w stosunku do mieszkań, w każdej odsłonie było ich jednak sporo, zdecydowanie więcej niż zapotrzebowanie dla obsługi lokalnych mieszkańców. Wynika to z decyzji o miejskim charakterze. Aby zapewnić funkcjonowanie takiej ilości usług, należy stworzyć szansę na zwiększenie liczby użytkowników przestrzeni publicznych przy tych usługach. Sposobów jest wiele i wszystkie powinny być stosowane: włączenia komunikacyjne w identyfikowalne arterie miejskie jest najprostszym i bardzo skutecznym. Ułatwia zapuszczenie się ciekawskim, poszukiwaczom skrótów lub zbłądzenie i odkrycie nowych przestrzeni. To sposób na zaistnienie obszaru w świadomości mieszkańców (ryc. 3. a, b).

Innym, trudniejszym, ale też daleko bardziej subtelnym, może być promocja terenu przez wydarzenia kulturalne. Zdarzenia takie mogą pozytywnie wpływać na odbiór całego obszaru. Organizacja zdarzeń kulturalnych o wymiarze ponadlokalnym automatycznie ustawia obszar w rzędzie takich, do których warto się wybrać, więc może już nie jest osiedlem, ale dzielnicą miasta. Jeśli *Garnizon* zaczyna funkcjonować w świadomości mieszkańców Trójmiasta w ten sposób, to w dużej mierze dzięki organizowaniu imprez i koncertów w Starym Maneżu – zaadaptowanej historycznej ujeżdżalni na wielofunkcyjną salę eventowo-koncertową (fot. 7 i 8).

Deweloper zdecydował się zachować i wykorzystać potencjał zabytkowej hali tworząc założenie tzw. *Garnizonu Kultury*, zrealizowanego dzięki wykorzystaniu



Ryc. 3. a, b. Układ założenia *Garnizon* w Gdańsku Wrzeszczu

z atrakcyjnego finansowania na rewitalizację obiektów dla wsparcia kultury<sup>5</sup>. W budynku dodano antresolę, rozbudowano o część gastronomiczną, opatrzone infrastrukturą

<sup>5</sup> Projekt *Garnizon Kultury w Gdańsku* w ramach finansowania ze środków Inicjatywy JESSICA, [www.rpo.pomorskie.eu/documents/10184/22969/Inicjatywa%20JESSICA/0733bd5c-5e12-476c-a22b-914296da849d].

Fot. 7. i 8. Park i Maneż – założenie *Garnizon* w Gdańsku Wrzeszczu

tura zapewniającą dobrą jakość wielorakim zdarzeniom i wytwórną lokalnego piwa. W pobliżu powstał obiekt z funkcją ekspozycyjną: „Esprit house” z ciekawym miejscem klubokawiarnią „Sztuka Wyboru” animującym życie kulturalne przez organizowanie programu wystaw artystycznych, spotkań i odczytów, której prokulturalną działalność wzmocnił klub „Noce i Dnie” nowo otwarty w podziemiach budynku. Zespół ten stanowi kulturalne płuco *Garnizonu*, miejsce o zasięgu ponadlokalnym, rzutujące na korzystny wizerunek całego założenia. Miejsce przyciągające z zewnątrz ludzi do *Garnizonu*, tworząc z założenia miasto, bardziej niż osiedle. Możemy mieć na to nadzieję, jeśli całość obszaru jest zaprojektowana w sposób stwarzający możliwość spaceru oraz dający spacerowiczom gamę atrakcyjnych impulsów: jak dopracowana przestrzeń publiczna z elementami sztuki, zielenią, dbałością o ludzi, ciekawe witryny, miejsca do zatrzymania, oglądania, korzystania i co kluczowe w przestrzeni miejskiej: spotkania innych ludzi. Skąd brać tych ludzi? Oto największe zagadnienie w kreowaniu przestrzeni miejskiej.



Fot. 9a, b, c. Elementy sztuki w przestrzeni otwartej *Garnizonu*  
 a – fontanna i pergola w kwartale IV – Adam Stachowicz  
 b – instalacja „Szarża” – Jacek Świętnicki  
 c – rzeźba „Yoni” – Jerzy Dobrzański

### 3.3. Praca i mieszkanie

Kolejną szansą na umiastowienie nowego założenia mieszkaniowego jest wprowadzenie funkcji generujących miejsca pracy – wysoce efektywnie wykorzystujących powierzchnie biurowe. Powiązanie tej funkcji z jakością przestrzeni miejskiej dokonuje się przez osiągnięcie odpowiedniej liczby pracowników i interesantów – stałych użytkowników funkcji usługowych i przestrzeni otwartych w porze lunchu czy po pracy.

Realizację całego projektu *Garnizon* rozpoczęto od rewitalizacji kwartału budynków historycznych. Sąsiedztwo z główną osią usługowo-komunikacyjną Trójmiasta: Aleją Grunwaldzką, wysokość kondygnacji i pewna przemysłowość struktury tych budynków były podstawą do decyzji o adaptacji ich na funkcję biurową. Kolejne biurowce wplątane w strukturę *Garnizonu* znajdują miejsce w tym rejonie oraz w innych, najbardziej ruchliwych i identyfikowalnych częściach założenia. Projekt *Garnizon* jest w ciągłym tworzeniu i każdy następny etap, podążając za głównymi założeniami masterplanu, projektowany jest na dany moment i z doświadczeniem poprzednich etapów. Nie można więc dokładnie określić ostatecznego kształtu i ilości planowanych funkcji, w tym biurowych. Można natomiast stwierdzić, że dzięki współlistnieniu z innymi funkcjami, w tym z funkcją zamieszkania, można będzie uniknąć wrażenia parku biurowego. Struktura mieszana – miejska, choć mniej rozpoznawalna przez np. pośredników w branży nieruchomościowej, powoli staje się modna i atrakcyjna dla użytkowników. Jest dużo bardziej ciekawa, przyjazna i ekologiczna: Wykorzystanie zasobów (np. parkingowych) rozkłada się na więcej użytkowników. To zjawisko, które zwiększając liczbę użytkowników daje szansę usługom, jest jednocześnie racjonalizacją zasobów przestrzennych współdzieląc drogi, skwery, parkingi. Współdzielenie, jakkolwiek racjonalne i ekologiczne, stoi w opozycji do własności prywatnej, wymaga więc, na czas braku właściciela komunalnego, określonej organizacji własnościowej, o której napisano kilka słów nieco niżej.

W *Garnizonie* wielość funkcji dopełniają obiekty zamieszkania zbiorowego: hotele i bursy dla studentów. Takie powierzchnie, gromadzące ludzi mobilnych, ciekawych świata, nie zainteresowanych w zamykaniu się w swoich czterech ścianach wydają się być dość efektywne w tworzeniu użytkowników przestrzeni publicznej, oczywiście, znowu pod warunkiem odpowiedniego jej zaaranżowania.

## 4. Organizacja przestrzeni ogólnodostępnej

### 4.1. Prywatna, ogólnodostępna czy publiczna

Wspomniano już o konieczności specyficznej organizacji własnościowej przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym, dla umożliwienia autentycznego współdzielenia jej przez różnych użytkowników. Jakość przestrzeni publicznej jest nieodłączną potrzebą i cechą charakteru miejskiego. Prawdopodobnie najlepiej byłoby, gdyby

całość przestrzeni ogólnodostępnej w wielkoskalarnych założeniach deweloperskich stawała się przestrzenią publiczną – należała do gminy. Z wielu względów nie zawsze jest to możliwe. Plany miejscowe wyznaczają ściśle linie rozgraniczające ulice publicznych, które z reguły służą głównej komunikacji. W rejonie *Wiszących Ogrodów* to przede wszystkim ulice Przytulna i Sympatyczna. W obszarze *Garnizonu* nie wyznaczono żadnej obligatoryjnej przestrzeni publicznej, a wszystkie skwerki, place, ulice o charakterze publicznym pozostają własnością prywatną (fot. 10).

Obok ulic wyznaczonych planem miejscowym w większości inwestycji powstają dodatkowe, wewnętrzne ulice, a czasem też place, skwery i przejścia piesze, na terenach prywatnych. Deweloper z reguły sprzedaje te tereny w udziałach wspólnotom mieszkaniowym. Transakcje przebiegają według różnych schematów, zależnych od wielu czynników. Za najbardziej zaawansowany można uznać schemat zakładający wydzielenie przestrzeni o publicznym charakterze i sprzedawanie jej w udziałach poszczególnym wspólnotom korzystającym z tej przestrzeni. Można dodatkowo opatrzyć taką nieruchomości służebnościami na rzecz właścicieli okolicznych działek (jeśli jest się ich właścicielem), próbując tym samym zabezpieczyć szersze upublicznienie wydzielonego obszaru. Alternatywą może być przydzielenie terenów o charakterze publicznym do działek poszczególnych wspólnot i także opatrzenie tych fragmentów służebnościami na rzecz pozostałych wspólnot. Ten schemat może działać dobrze jedynie w sytuacji bardzo jednolitego zagospodarowania. Każdej wspólnotce przypada po kawałku drogi, podobna liczba lamp oświetleniowych, podobny plac zabaw. Nikt nie jest „uprzywilejowany” posiadaniem i utrzymywaniem specjalnych atrakcji służących innym, jak fontanny, duże centralne place, czy inne elementy infrastruktury.

Pierwszy z opisanych schematów podziału nieruchomości bardziej sprzyja więc dominantom kompozycyjnym w strukturze urbanistycznej, nadal jednak przekazuje przestrzenie publiczne określonym podmiotom, których interes nie zawsze idzie w parze z interesem ogółu społeczeństwa. Ponadto zbyt duże obszary wspólne dla wspólnot utrudniają etapową realizację zamierzenia: W późniejszych etapach może dojść do sytuacji, gdy realizuje się część przestrzeni publicznej, która ma już



Fot. 10. *Garnizon* – korytarz widokowy i skwer



współwłaścicieli w postaci pierwszych uwłaszczonych wspólnot. To zawsze utrudnia inwestowanie. W sytuacji terenów zakupionych od Skarbu Państwa niełatwo można sprzedać niezabudowane działki bez dodatkowych szykanów. Dlatego pierwsze etapy *Wiszących Ogródów* realizowane były organizacyjnie według drugiego schematu. Elementy przestrzeni publicznej przynależą tam do poszczególnych wspólnot mieszkańców i to pojedyncze wspólnoty o nich decydują. Dlaczego więc mała grupka mieszkańców miałaby płacić za eksploatację np. fontanny, która służy też innym? Czy wspólnota, a nawet grupa wspólnot zgodziłaby się na postawienie ogródka gastronomicznego przy usługach, pod swoimi oknami? Czy zacementowana w rozdrobnionej współwłasności przestrzeń ma szansę na rozwój i odpowiadanie na zmieniające się przez lata wyzwania funkcjonalno-przestrzenne?

Aby uniknąć takich pytań przy tworzeniu struktury o charakterze miejskim w *Garnizonie* deweloper powołał odrębny podmiot, będący właścicielem lub tylko administratorem wszystkich przestrzeni o charakterze publicznym. Jak wspomniano, plan miejscowy nie wydzielił żadnej drogi publicznej w tym terenie (było to duże ryzyko, bo nic nie stało na przeszkodzie zbudowania osiedla zamkniętego w rodzaju Mariny Mokotów). Brak takich regulacji pozwolił na swobodne kształtowanie przestrzeni publicznej zarówno w warstwie jej obszaru i kształtu, jak i w warstwie estetycznej. Brak regulacji ZDiZ ożywczo i twórczo wpływa na kształtowanie przestrzeni publicznej zarówno w zakresie priorytetów projektowych, jak i indywidualizacji poszczególnych rozwiązań od rodzaju nawierzchni po elementy wykończenia i oświetlenia. Obszary te potrzebują jednak spójnej administracji. Rolę tę przyjęła odrębna spółka, która od wszystkich właścicieli nieruchomości pobiera drobną opłatę za utrzymanie dróg, placów i przejść o charakterze publicznym. Być może kiedyś, jeśli zaistnieją sprzyjające okoliczności, tereny te lub ich część, przejmie gmina. Przejście od jednego podmiotu będzie łatwiejsze, niż od setek współwłaścicieli.

## 4.2. Aktywny parter

Tworząc nową dzielnicę miasta trzeba zadbać o jej atrakcyjność. Jedną z ról atrakcyjnego miasta jest zapewnienie dużej ilości wrażeń dla spacerujących ludzi. Jakość przestrzeni publicznej ma niebagatelne znaczenie, jednak w tym miejscu, chciałbym skupić się na lokalach usługowych w pierzejach ulic. W wielu osiedlach o ambicjach miejskich lokale te są elementem oferty dewelopera na sprzedaż. Można próbować zapewniać określony profil działalności, lecz po sprzedaży wpływ na taki lokal jest ograniczony. Właściciel niejednokrotnie wynajmuje taki lokal, a umieszczają się w nim funkcje nie zawsze wymarzone z punktu widzenia spacerowicza. Lokale typu: usługa medyczna, kosmetyczka, butik finansowy chętnie znajdują swoje miejsce w osiedlach mieszkalnych. Nie są to jednak funkcje otwarte. Ich działanie z natury rzeczy wymaga intymności, a nie wystawienia się na ulicę. W efekcie zaprojektowane witryny stają się często powierzchnią wyklejonej reklamy i identyfikacji,

odcinając wzrok przechodniów od wnętrza. Podobnie zdarza się nawet ze sklepami spożywczymi, które nie chcąc eksponować tyłów regałów zaklejają witryny zdjęciami produktów. To powszechna praktyka na osiedlach mieszkaniowych, tak też wyglądają usługi na *Wiszących Ogrodach*. Wydaje się, że odcinając życie wnętrza od przestrzeni publicznej nie przysparzają one szczególnych wrażeń spacerowiczom, a więc mimo że pozostają usługami i nawet przyciągną pojedynczych klientów, nie uczestniczą w pełni w synergii zdarzeń, nie tworzą więc miasta. Aby uniknąć podobnego losu w *Garnizonie* deweloper, w swej godnej podziwu świadomości miasta, zdecydował się, na pewnym etapie realizacji projektu, na wstrzymanie sprzedaży lokali usługowych i wprowadzenie aktywnej polityki wynajmu. Jest to najskuteczniejszy sposób na kształtowanie wizerunku tego, co za witrynami usług. Elementami tej polityki powinny być: wyodrębnienie kluczowych wizerunkowo miejsc w przestrzeni oraz aktywna polityka cenowa. Preferencyjne ceny najmu dla garstonomii i innych funkcji, które swoje wnętrza i działalność otwierają na wzrok przechodniów, zwiększa ilość impulsów i wrażeń dla spacerowiczów, tworząc tym samym bardziej atrakcyjną przestrzeń dla nich. Przeznaczenie określonych miejsc na określone funkcje daje szansę na komplementarny program, którym można zaciekawic grupy potencjalnych klientów.

### 4.3. Parkowanie

Kolejną kwestią związaną z organizacją przestrzeni i jej wyrazu miejskiego lub osiedlowego, jest problem miejsc postojowych. Osoby, które nie chcą płacić za miejsca postojowe wewnątrz budynków w garażach podziemnych oczekują, że będą mogły zaparkować na zewnątrz. Deweloperzy różnie sobie z tym radzą. Na *Wiszących Ogrodach*, poza pierwszymi etapami, gdzie planowany był parking poza terenem, ok. 30-40% miejsc postojowych to miejsca zewnętrzne – ogólnodostępne, mimo że na prywatnych działkach wspólnot. Projekt małej architektury zabezpiecza podwórka, place i przejścia piesze przed wtargnięciem aut, ale i tak odnosi się wrażenie dominacji samochodów w przestrzeni publicznej, szczególnie wzdłuż ulic wewnętrznych i publicznych. To bolączka praktycznie wszystkich osiedli. Wymogi parkingowe planów miejscowych rzadko schodzą poniżej 1,2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie. Liczba miejsc możliwych do sprzedania w cyklu sprzedaży budynku wewnątrz garaży podziemnych rzadko przekracza 70-80% liczby mieszkań w standardowych założeniach, przy czym ich cena z reguły nie generuje zysku z budowy podziemia, szczególnie jeśli zaczyna ono znacznie wychodzić poza obrys kondygnacji nadziemnych. Dodatkowo przepisy pożarowe wprowadzają kolejne sztyki dla większych założeń parkingów kubaturowych. Te wszystkie przesłanki powodują stan opisany powyżej.

Inaczej dzieje się w inwestycjach typowo miejskich, także plombowych. Teren jest zbyt cenny, aby marnować go na parkingi zewnętrzne, o ile można go zabudować. W tej sytuacji ogromna większość miejsc postojowych ląduje w podziemiach.

Tak też został zaprojektowany *Garnizon*. Trzeba jednak pamiętać, że dla wygody użytkowników usług i biur możliwość zaparkowania w pobliżu jest istotnym atutem. Z tego powodu w wielu kwartałach górny poziom parkingu podziemnego został zaprojektowany jako parking publiczny – ogólnodostępny. Nie można na nim miejsca kupić. Na sprzedaż przeznaczono parkingi położone głębiej. Jednak można wykupić abonament, co stałym użytkownikom ułatwia parkowanie, będąc jednocześnie bardzo elastyczną formą wykorzystania przestrzeni parkingowej. Parkingi publiczne muszą być administrowane i nie mogą być częścią wspólną nieruchomości mieszkaniowej o wielu właścicielach. Dlatego trzeba wydzielić je jako odrębny lokal. Polityka podatkowa nie sprzyja obecnie takiemu rozwiązaniu: Podatek od nieruchomości za taki parking liczy się jak za lokal usługowy, jest więc znacznym kosztem w użytkowaniu dużych przestrzeni. Jednak aby uniknąć dominacji aut w przestrzeni publicznej jest to jedyne wyjście. Istotne jest bardzo czytelne oznakowanie tych parkingów wraz z zajętością miejsc i regulaminem opłat, aby przełamywać bariery kierowców przed wjeżdżaniem do takich parkingów. Wzdłuż ulic znajdują się nieliczne zatoczki postojowe, ale są to miejsca płatne, a cena za ich używanie przekracza koszt parkowania w parkingu podziemnym.

## Podsumowanie

Zamiłowanie do nadawania miejskiego charakteru nowym strukturom mieszkaniowym nie zawsze przynosi podobne do opisanych powyżej efekty. Zabudowa o miejskim charakterze, różnorodna, o artykulacjach i kompozycji dających spacerowiczom ciekawe doznania, jest pozytywnie odbierana, jako czytelny język przestrzenny, ale nie wystarczy do stworzenia charakteru miasta. Istotna jest także różnorodność funkcji oraz odpowiednia organizacja struktury własnościowej zapewniająca możliwości współdzielenia przestrzeni otwartej. Bez zadbania o te wszystkie aspekty z dołożeniem szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznej, trudno jest osiągnąć autentyczne wrażenie miasta, czy żywotnego satelitarne-go miasteczka.

Na obszarach peryferyjnych trzeba liczyć się z zamrożeniem kapitału realizując lokale usługowe w pierwszych etapach inwestycji. Łatwiej zaczynać od obrzeżnej zabudowy generując masę krytyczną w liczbie mieszkańców, po której przystępować do realizacji centralnych fragmentów założenia, kluczowo odpowiedzialnych za miejski wizerunek. Sprawia to określone trudności realizacyjne, wymaga determinacji i jasnej wizji, co w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości nie jest łatwe.

Działające w Polsce firmy deweloperskie dziś stać już w większości na próby odejścia od prostych projektów „osiedli-sypialni“. Ćwierć wieku doświadczeń, odpowiedni kapitał, umożliwiający większą skalę przedsięwzięć dają nadzieję na coraz lepsze, zrównoważone i ekologiczne satelitarne miasteczka.

## Literatura

- Dymnicka M., 2013, *Przestrzeń publiczna a przemiany miasta*. Wyd. Scholar, Warszawa.
- Gzell S., 2008, *Miasto jako przedmiot badań urbanistyki*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań naukowych w XXI wieku*, B. Jałowiecki (red.). Wyd. Scholar, Warszawa.
- Jałowiecki B. (red), 2008, *Miasto jako przedmiot badań naukowych w XXI wieku*. Wyd. Scholar, Warszawa.
- Kuryłowicz E., 2008, *Miasto jako przedmiot badań architektury*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań... op. cit.*
- Rembarz G., 2010, *The HOPUS Project in Gdańsk*, [w:] *Housing for Europe. Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building*, C. Clemente, F. de Matteis (red.). Roma, [[http://research.arc.uniroma1.it/xmlui/bitstream/handle/123456789/16/Urbact\\_Clemente\\_Rid1.pdf?dostęp 10.10.2017](http://research.arc.uniroma1.it/xmlui/bitstream/handle/123456789/16/Urbact_Clemente_Rid1.pdf?dostęp%2010.10.2017)].
- Sudjic D., 2017, *Język miast*. Wyd. Krakter, Kraków.
- Woyciechowski M., 2017, *Garnizon Przyszłości – Miasto Trójmiasta*, [w:] *Od Czarnych Huzarów do Niebieskich Beretów*. Wyd. KFP, Gdańsk, 2018.

### Strony www:

[<http://garnizon.pl/strona-glowna.html>].

[<http://www.hossa.gda.pl/wiszaceogrody>].