

IZABELA M. BURDA

Politechnika Gdańska

KSZTAŁTOWANIE CIĄGŁOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH WE WSPÓŁCZESNYCH STRUKTURACH MIESZKANIOWYCH

Abstract: Public Space Continuity within Contemporary Housing Structures. The article concerns problems with shaping contemporary housing estates. By analyzing housing structures designed in recent years, the aim was to demonstrate the importance of creating the continuity of public spaces in order to achieve places seen as attractive and presenting features of high quality urban space. Essential for the research is the question about the conditions which should be fulfilled when creating the ideal residential place which then leads to a series of answers. These included indicating a good location with functional and aesthetic urban/architectural solutions. Environmental issues are important as well. Regardless of whether it is a multi-family dwelling or a single family house, a good neighborhood and its location in a well-connected place with necessary basic services within walking range are important. It is also significant how the public space was shaped and whether a natural network was created. Due to factors such as the specificity of the structure's location in the city and different surfaces of designed estates, as well as the variety of residential buildings being constructed, it is often difficult to assess them unambiguously. Importantly, this assessment also includes social and economic aspects as well as technical issues. However, by using multi-directional research it can be noted that the forms of public spaces within housing complexes play an important role in the creation of high-quality structures, perceived as attractive not only by the residents.

Keywords: Contemporary housing estates, quality of public spaces, public space continuity.

Wprowadzenie

Poddając analizom zaprojektowane w ostatnich latach zespoły mieszkaniowe, można zauważyć istotę znaczenia budowania ciągłości przestrzeni publicznych dla miejsc zamieszkania postrzeganych jako atrakcyjne, prezentujących cechy przestrzeni miejskiej wysokiej jakości. Istotny dla prowadzonych badań jest fakt, że pyta-

nie o warunki, jakie powinno spełniać idealne miejsce zamieszkania prowadzi do uzyskania wielu odpowiedzi. Wśród nich wymienić można takie, które wskazują na dobrą lokalizację oraz na funkcjonalne i estetyczne rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne. Jako ważne traktowane są także kwestie związane ze spełnieniem wymogów ochrony środowiska. Niezależnie, czy jest to mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej czy dom jednorodzinny, liczy się przede wszystkim dobre sąsiedztwo oraz położenie w miejscu dobrze skomunikowanym, gdzie w zasięgu pieszym znajdują się wszystkie niezbędne usługi podstawowe. Kluczowe okazuje się także to, w jaki sposób ukształtowana została przestrzeń publiczna oraz czy zadbano o zapewnienie ciągłości sieci natury. Zważywszy na czynniki, takie jak specyfika położenia w strukturze miasta oraz zróżnicowane powierzchnie projektowanych założeń, a także różnorodność realizowanych budynków mieszkalnych, niejednokrotnie trudno o ich jednoznaczną ocenę. Co istotne, na ocenę tę składają się także aspekty społeczne i ekonomiczne oraz kwestie techniczne. Dzięki wielokierunkowym badaniom daje się zauważyć, że formy przestrzeni publicznych zespołów mieszkaniowych odgrywają istotną rolę w tworzeniu wysokiej jakości założeń, postrzeganych jako atrakcyjne nie tylko przez samych mieszkańców.

1. Zagadnienie jakości przestrzeni publicznej

Dążąc do określenia czynników decydujących o jakości przestrzeni, zasadne jest posłużenie się poczynionymi już w tej kwestii badaniami. Przy okazji prowadzenia studiów poświęconych problemom współczesnych miast, opracowano bowiem do tej pory wiele publikacji, w których wskazane zostały konieczne do uwzględnienia wyznaczniki jakości. Do ważnych dokumentów, które sformułowano w ostatnim czasie, należy m.in. *Nowa Karta Ateńska*¹. Wizja przyszłości miast XXI w. przedstawiona w skorygowanej wersji tego dokumentu wskazuje na spójność jako na ważną cechę, która powinna charakteryzować współczesne miasta². W przywołanym dokumencie istotną rolę w dążeniu do realizacji tego założenia przypisano właśnie przestrzeni publicznej. Zagadnienia związane z jej kreowaniem i poprawą jakości zawarte zostały także w *Karcie Lipskiej* opracowanej na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich³.

Zważywszy na sposobność wartościowania jakości według obiektywnej oraz subiektywnej oceny stopnia zaspokojenia potrzeb, ważne jest wskazanie cech uniwersalnych, pozwalających stwierdzić, czy dane miejsce jest przestrzenią atrakcyjną. Cechy

¹ *Nowa Karta Ateńska* – dokument, w którym nakreślono zasady utrzymania i umacniania atrakcyjności przestrzeni miejskiej, opublikowany przez Europejską Radę Urbanistów w 1998 r.

² *Nowa Karta Ateńska...* [2003].

³ *Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich* – dokument przyjęty z okazji nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej w Lipsku, 24-25 maja 2007 r.

takich przestrzeni zostały określone m.in. w Karcie Przestrzeni Publicznej⁴. Przestrzeń publiczna określona w tym dokumencie jako dobro wspólne, zgodnie z przyjętymi założeniami, wymaga troski opartej na kilku najważniejszych zasadach jej organizowania i użytkowania. Wyrażone są one w formie postulatów, które można uznać za wyznaczniki wysokiej jakości przestrzeni. Należą do nich dostępność, ciągłość, bezpieczeństwo użytkowania oraz wrażenia estetyczne.

Równie istotne dla podjętego zagadnienia są badania dotyczące jakości przestrzeni miejskiej prowadzone przez Stowarzyszenie *Séminaire Robert Auzelle*⁵. Samo pojęcie *l'art urbain* [*Vocabulaire français...* 2010: 10], odnoszące się do przestrzeni miejskiej, opracowane przez Stowarzyszenie, choć często w świadomości społecznej zredukowane do określenia elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, definiowane jest jako *przestrzeń życia*. Oznacza ono „sztukę kreowania miasta” i tłumaczone jest jako *wielodyscyplinarny zespół działań służących poprawie jakości przestrzeni życia*⁶. W związku z tym ich ocena musi być dokonywana w kategoriach dotyczących zarówno kwestii jakości architektonicznej i jakości życia społecznego, jak również rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska. Zagadnienie sztuki kształtowania przestrzeni miejskiej, powszechnie postrzegane przede wszystkim w kategoriach estetycznych i kulturowych, *Séminaire Robert Auzelle* wzbogaca o wymiary ekologiczny, społeczny oraz ekonomiczny. Tak definiowana sztuka kreowania miasta ma na celu dążenie do świadomej organizacji przestrzeni, za jaką opowiadał się Robert Auzelle [*ibidem*: 12].

Rozważając kwestie jakości przestrzeni publicznych, konieczne jest także zwrócenie uwagi na sam proces ich projektowania oraz na jego efekty i związane z nimi wykreowane możliwości postrzegania otoczenia. Z tymi wiąże się niewątpliwie zagadnienie komponowania przestrzeni. Ważne elementy kompozycji oraz kryteria ich oceny przedstawił Greene [1992: 177-189]. Wyodrębnił cztery istotne wyznaczniki, do których należy funkcja przestrzeni – ze wskazaniem na ciągłość, różnorodność, bezpieczeństwo i komfort zapewniony wszystkim użytkownikom. Istotnym wskaźnikiem jest pozwalający na orientację i zrozumienie przestrzeni łąd przestrzenny, który ocenić można przez spójność, czytelność, ciągłość oraz równowagę. Greene wymienił także odzwierciedlającą cechy unikatowe tożsamość, która oceniana być może przez pryzmat przyciągania uwagi, jedności, charakteru oraz cech szczególnych. Ostatnim ze wskazanych elementów jest urok stanowiący cechę charakterystyczną projektu, powodującą że użytkownicy decydują się przebywać dłużej w danym miejscu. Na jego ocenę wpływ ma z kolei skala założenia, dopasowanie elementów, ich właściwy wybór, witalność oraz harmonia.

⁴ Dokument sporządzony w trakcie obrad III Kongresu Urbanistyki Polskiej w Poznaniu, w 2009 r.

⁵ *Séminaire Robert Auzelle* – działające od 1984 r. francuskie stowarzyszenie, powołane w celu promowania (i działania na rzecz) sztuki kształtowania przestrzeni miejskiej.

⁶ Tłumaczenie autorki.

Podkreślić zatem należy, że w celu uzyskania wysokiej jakości przestrzeni publicznych ważne jest zadbanie o zachowanie ich ciągłości, pozwalające uzyskać spójną sieć. Zapewnienie kontynuacji ciągów komunikacyjnych – przede wszystkim pieszych, jest jednym z kluczowych elementów pozwalającym realizować potrzebę tworzenia miejsc dostępnych dla wszystkich. Jak wynika z doświadczeń, ważne dla budowania ciągłości, a zatem także dla podnoszenia jakości przestrzeni publicznej jest uwzględnienie obecności wody. Co istotne, wynikające z wprowadzania wody oraz jej zrównoważonego wykorzystywania walory środowiskowe są przedmiotem badań w odniesieniu do różnych skal i zagadnień. Nie mniej istotne są problemy integrowania ciągów zielonych i niebieskich oraz wkomponowywania ich w układy przestrzeni publicznych. W każdym przypadku wymagają one opracowania specjalnych strategii. Na ten aspekt zwraca uwagę Nyka, która kwestie integracji przestrzeni w obrębie struktury miasta porusza w swoich publikacjach naukowych [Nyka 2007]. Prowadząc badania dotyczące struktur miejskich, wskazuje na elementy służące budowaniu kreatywnych miast [Nyka 2013: 11-14].

2. Kształtowane wspólnie zespoły mieszkaniowe

Odnosząc się do poczynionych spostrzeżeń, warto podjąć próbę wykazania znaczenia kształtowania ciągłości przestrzeni publicznych w obrębie powstających wspólnie zespołów mieszkaniowych. Z przeprowadzonych badań wynika, że wśród elementów decydujących o atrakcyjności miejsca zamieszkania, istotna jest właśnie jakość przestrzeni publicznych, a więc także przekładające się na jej poziom, zachowanie ciągłości. Wyodrębnienie cech takich przestrzeni pozwala wskazać zespoły mieszkaniowe spełniające najbardziej surowe kryteria. W wielu przypadkach dostrzec można szczególną dbałość o kompozycję projektowanych struktur, co sprzyja uzyskiwaniu ciągłości i niewątpliwie decyduje o jakości przestrzeni publicznych. Ważne dla uzyskania wysokiej jakości przestrzeni życia są również skala zabudowy odnosząca się do skali człowieka oraz spójność. Miejsca te wyróżniają się na tle tego typu obszarów za sprawą swoich walorów użytkowych oraz estetycznych. Rozwiązania w zakresie urbanistyki i architektury traktowane niejednokrotnie jako najważniejszy obiektywny wskaźnik jakości są ściśle powiązane z rozwiązaniami służącymi uzyskaniu ciągłości sieci natury wpisywanych w systemy przestrzeni publicznych. Można zauważyć, że inwestycje takie realizowane zarówno na terenach niezabudowanych, jak i na obszarach już zainwestowanych, podlegających transformacji, są wysoko oceniane w aspekcie dążenia do zrównoważonego rozwoju miast [Kowalewski 2006: 195].

Zwracając uwagę na problemy integrowania powstających zespołów mieszkaniowych z otoczeniem, w tym z obszarami natury, można uznać tworzenie wybra-

nych założeń za przykładowe działania służące budowaniu ładu przestrzennego. To właśnie m.in. przez budowanie relacji z elementami natury można osiągnąć oryginalne cechy przestrzeni oraz podnosić jakość terenów mieszkaniowych. Co więcej, ważne jest zapewnienie serii przestrzeni dostępnych oraz takich, gdzie dostępność będzie ograniczona, aby w ich obrębie mogły zaistnieć różne typy aktywności. Możliwość wykorzystywania przestrzeni na różne sposoby ma ogromny wpływ na jej atrakcyjność oraz intensywność użytkowania. Miejsca takie, przyjazne pieszym, w momencie włączenia ich w system przestrzeni publicznych miasta, stają się ważnymi fragmentami uzupełniającymi istniejące struktury.

2.1. Osiedle EKO-Park w Warszawie

Znakomitymi przykładami kształtowania ciągłości przestrzeni publicznych oraz wpisanych w nie systemów ekologicznych w obrębie struktur zabudowy mieszkaniowej mogą być zespoły już zrealizowane, jak i te pozostające jeszcze w fazie projektowej. Należy do nich powstałe na terenie niezabudowanym Osiedle EKO-Park w Warszawie, realizowane od 2000 r. według projektu Autorskiej Pracowni Architektonicznej Kuryłowicz & Associates. Całe założenie, zlokalizowane blisko centrum, oparte zostało na strategii planistycznej wskazującej na najbardziej istotne cechy i parametry zagospodarowania przestrzeni. Przestrzeń EKO-Parku zaaranżowana zgodnie z planem urbanistycznym autorstwa architekta Kuryłowicza, została zaprojektowana tak, aby wzmacniać relacje sąsiedzkie i generować poczucie wspólnoty [Kuryłowicz, Kuryłowicz 2010].

Mając na celu zapewnienie różnorodności, pozostawiono w ten sposób znaczną swobodę w kształtowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy. Strukturę osiedla zaprojektowano na terenie o powierzchni blisko 19 hektarów tak, aby umożliwić powstanie spójnego systemu przestrzeni otwartych, budując w ten sposób zachowującą ciągłość przestrzeń publiczną, powiązaną z terenami zieleni. W pierwszej kolejności ustalone zostały wielkości poszczególnych fragmentów obszarów i wyznaczone strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-komercyjną. W ten sposób powstało dziewiętnaście jednostek. Określając gęstość zabudowy oraz obrisy brył, pozostawiono swobodę w ostatecznym kształtowaniu poszczególnych kwartałów. Zachowanie w ich wnętrzach otwartych przestrzeni zielonych stało się istotnym elementem w budowaniu ciągłości systemów ekologicznych. Co warto podkreślić, w skali całego założenia, ogólnodostępne tereny zieleni zajmują ok. 25% powierzchni, a elementy natury uczyniono tu integralnymi komponentami budynków. Należą do nich m.in. zielone ściany i dachy, które umacniają ciągłości całej sieci.

Ustalone powierzchnie i wysokości budynków, odległości między nimi, czy też zapewnienie odpowiedniego nasłonecznienia stanowiły wytyczne, które doprowadziły do uzyskania wysokiej jakości rozwiązań. Jak podkreślają autorzy, do rozpoznania właściwej dla miejsca skali i gęstości zabudowy przyczyniły się eksperymenty reali-



Fot. 1. Osiedle Eko-Park



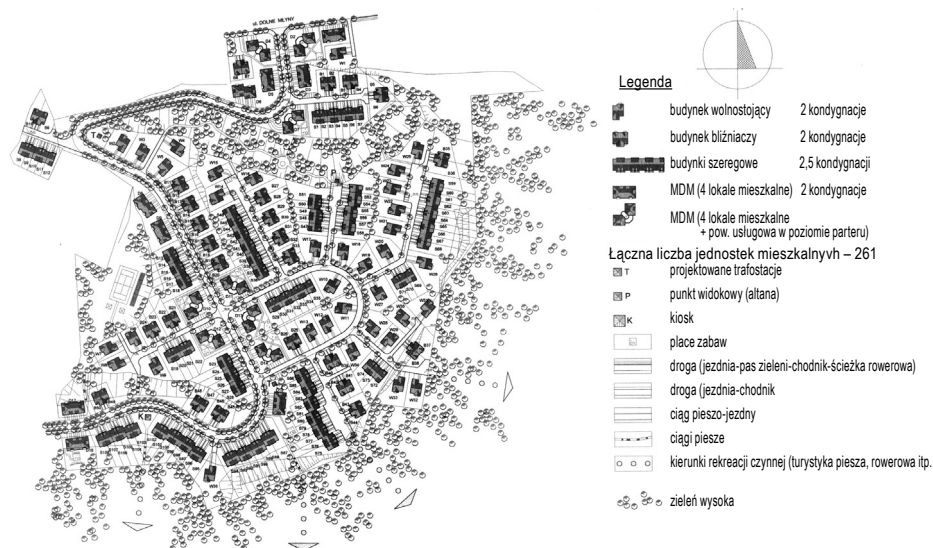
Fot. 2. Osiedle Eko-Park

Fot: APA Kuryłowicz & Associates (fot. 1, 2).

zowane w początkowej fazie projektu. Polegały one m.in. na *skanowaniu istniejących fragmentów miasta, modelowaniu różnej kumulacji i dystrybucji elementów programu czy badaniu odmiennych typologii zabudowy kwartałów*. Przyjęto w tym przypadku sprawdzony już w wielu miastach model działania, w którym zespół autorski, w tym przypadku Autorska Pracownia Architektoniczna Kuryłowicz & Associates, odgrywa rolę generalnego projektanta, natomiast opracowanie projektów poszczególnych kwartałów powierzono różnym pracowniom architektonicznym. Należą do nich Bulańda i Mucha Architekci, DDJM, KAPS Architekci oraz Grupa 5. Mimo różnorodności kształtowanych fragmentów zabudowy, cały zespół EKO-Park tworzy spójną, atrakcyjną strukturę miejską. Jest ona wysoko oceniana przez mieszkańców i określana jako osiedle luksusowe, wyróżniające się na tle osiedli wzniesionych w ostatnich latach jakością przestrzeni wspólnych i architektury. W 2010 r. osiedle zostało nagrodzone przez Architects' Council of Europe jako jeden z 20 przykładów najbardziej przyjaznych środowisku i zrównoważonych inwestycji w Europie. (fot. 1, 2)

2.2. Zespół mieszkaniowy Nowiec w Gdańsku

Także w przypadku aglomeracji gdańskiej, liczne analizy wskazują, że nieustannie wiele czynników – m.in. ekonomicznych, społecznych czy kulturowych sprawia, że do zamieszkania chętnie wybierane są miejsca oddalone od centrów miast. Wciąż spora grupa społeczności realizuje swoje pragnienie zamieszkania bliżej natury, decydując się na długi i często uciążliwy dojazd do centrum. Sąsiedztwo terenów zieleni służące codziennej rekreacji, ograniczenie hałasu, a także niższe ceny gruntów, wszystko to stale przyciąga nowych mieszkańców. Właśnie w odpowiedzi na powszechną chęć mieszkania w interesująco i poprawnie zagospodarowanym osiedlu, położonym w pobliżu terenów zielonych i posiadającym dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta, zrealizowano na terenie dzielnicy Brętowo, w zachodniej części Gdańska, zespół mieszkaniowy Nowiec (ryc. 1 i 2; fot. 3-5). Inwestycja ta jest



Ryc. 1. Koncepcja osiedla Nowiec w Gdańsku – wariant I; zwycięska koncepcja w konkursie ogłoszonym przez inwestora (autor części urbanistycznej: arch. J. Gujski)

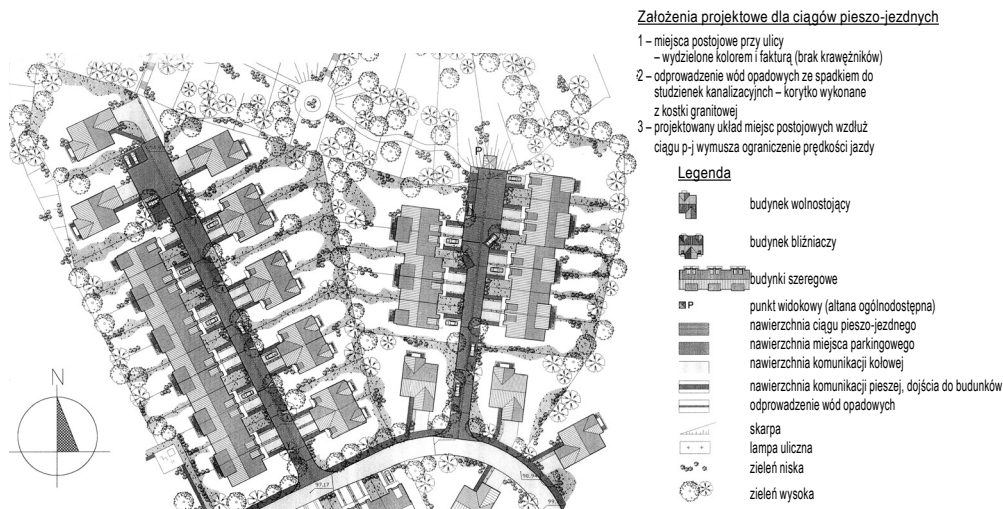
Źródło: Archiwum prywatne arch. J. Gujskiego (ryc. 1 i 2).

realizowana od 2003 r. przez Przedsiębiorstwo Budowlane Inpro. S.A. Wzniesionych tu w kilku etapach ponad 200 budynków mieszkalnych służy zaspokojeniu potrzeb ok. 1000 mieszkańców.

To ogólnodostępne osiedle, wkomponowane w otoczenie, jest zlokalizowane w miejscu stwarzającym znakomite warunki do zamieszkania i jednoczesnego wypoczynku. Znajduje się w rejonie pasma wzgórz morenowych, otaczających Gdańsk od strony zachodniej⁷. To powstałe na malowniczo położonym wzgórzu osiedle można uznać za przykład dobrej praktyki w dziedzinie planowania nowych zespołów mieszkaniowych. Usytuowana tu zabudowa mieszkaniowa łączy wiele zalet. Stwarza możliwość zamieszkania w kameralnym zespole, dającym poczucie bezpieczeństwa i komfortu. Można uznać, że w sytuacji, gdy przemieszczanie struktur miejskich na obrzeża miast nabiera coraz większej dynamiki, realizacja ta wypełnia przestrzeń w najbliższym sąsiedztwie istniejących struktur i jest ważnym krokiem w dążeniu do uzyskania ładu przestrzennego.

Nieruchomość położona jest w bardzo dobrym miejscu pod względem komunikacyjnym. Usytuowanie osiedla pozwala bowiem na szybki dojazd do centrum miasta. Nie bez znaczenia jest także sprawne połączenie z najważniejszymi szlakami drogowymi aglomeracji. Osiedle ograniczone jest: od północy, od strony wschodniej

⁷ Pod względem morfologicznym teren osiedla stanowi fragment wysoczyzny morenowej Pojezierza Kaszubskiego.



Ryc. 2. Koncepcja ukształtowania ciągów pieszo-jezdnych; Autor: arch. J. Gujski

i zachodniej – ciągami komunikacyjnymi, zaś od południa – terenami zieleni. Bogate ukształtowanie terenu wywarło istotny wpływ na kompozycję urbanistyczno-architektoniczną osiedla.

W celu uzyskania możliwie najlepszego rozwiązania układu struktury zespołu mieszkaniowego, inwestor w 2003 r. przeprowadził konkurs na projekt koncepcji osiedla. W konkursie wzięło udział sześć zespołów. Wymagania konkursowe były ściśle określone. Wynikały z zamierzeń inwestora oraz ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opracowanej na podstawie obowiązującego wówczas miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego. Nowe osiedle miała stanowić wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich możliwych formach oraz usługi towarzyszące, wprowadzone tylko w minimalnym zakresie. Zgodnie z przyjętymi założeniami, należało zaprojektować minimum 255 jednostek mieszkalnych z dokładnie ustalonym procentowym udziałem poszczególnych typów zabudowy. Zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową, wyznaczono odpowiednie wartości wskaźników urbanistycznych oraz parametrów zabudowy z intensywnością zabudowy 0,4. W miejscowym planie podkreślona została istotna rola obecności terenów zieleni będących częścią Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie.

Do szczegółowego opracowania wybrano koncepcję zespołu mieszkaniowego autorstwa architekta Janusza Gujskiego, wykonaną we współpracy z pracownią projektową Domus. Autor wybranego rozwiązania, proponując niską zabudowę osiedla w zorganizowanym układzie, w sposób optymalny wykorzystał zastane ukształtowanie terenu. Zwarta zabudowa umożliwiła pozostawianie większej powierzchni terenów otwartych oraz efektywną eksploatację infrastruktury technicznej i drogowej. Przez



Fot. 3. Widok ulicy Nowiec
Fot. I. Burda (fot. 3-5).



Fot. 4. Widok ulicy pieszo-jezdnej w północno-wschodniej części osiedla



Fot. 5. Zabudowa północnego fragmentu osiedla z widocznym ciągiem pieszym prowadzącym do wyżej położonej części osiedla

zaproponowane ukształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu doskonale udało się wykorzystać jego położenie oraz bogatą rzeźbę. Kompozycja i parametry zabudowy w sposób harmonijny pozwoliły wpisać projektowany zespół w krajobraz.

Opracowana koncepcja zakładała wykorzystanie różnych typów budynków mieszkalnych. W niepowtarzalnym otoczeniu przyrody, na 15 hektarach powierzchni, przewidziana została realizacja 261 jednostek mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych wolnostojących, w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz w małych domach mieszkalnych. Jako główny element w układzie komunikacyjnym osiedla zaprojektowana została droga tranzytowa, która pokonując 30 m różnicy wysokości, prowadzi do najwyższej położonej, centralnej części założenia. Ukształtowana została charakterystyczna pętla komunikacyjna, od której w sposób zorganizowany poprowadzone zostały drogi dojazdowe tzw. sięgacze, zakończone „ślepo” placem nawrotowym. Jak podkreśla autor rozwiązania, w trosce o bezpieczeństwo i wygodę użytkownika przestrzeni, układ wspomnianych sięgaczy został zaprojektowany w postaci *cul de sac*⁸. Taki sposób aranżacji przestrzeni został zastosowany, aby spowolnić ruch pojazdów i aby piesi, jako uprzywilejowani, mogli przemieszczać się swobodnie. Przyjęcie zasady zwanej systemem *woonerf* pozwoliło wykreować przestrzeń ulicy

⁸ *Cul de sac* – z fr. ślepa uliczka o charakterze pieszo-jezdnym.

pozbawioną krawężników i klasycznego podziału na jezdnię oraz chodnik. Służy to rozwiązaniu problemów związanych z zaprojektowaniem wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w sposób najmniej kolidujący z przestrzenią rekreacji i ciągów pieszych.

Istotne pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym dla przyjętego rozwiązania było zaprojektowanie sprawnego systemu komunikacji pieszej. Dążąc do wprowadzenia elementów harmonijnej i uporządkowanej kompozycji, które w sposób charakterystyczny definiują przestrzeń, projektant posłużył się akcentowaniem osi urbanistycznych. Domknięcia wewnątrz uzyskane zostały przez odpowiednie usytuowanie budynków. Zastosowane zostały również niezwykle ważne dla przestrzeni osiedla otwarcia widokowe. W swoim rozwiązaniu, autor wykazał dbałość o zachowanie ciągłości przestrzeni publicznych, wpisując w ich układ system terenów zielonych. Poprowadzone wewnątrz osiedla ciągi pieszo-jezdne oraz piesze, umożliwią sprawną komunikację i łatwe dojście do terenów rekreacyjnych.

Na pozytywny odbiór osiedla wpływa wiele czynników: ciekawy układ kompozycji całości założenia, jak również zachowanie ciągłości linii zabudowy i ukształtowanie brył budynków. O satysfakcjonującym poziomie zamieszkiwania decyduje także obecność na terenie osiedla małych punktów handlowych. Aby zapewnić mieszkańcom dostęp do usług osiedlowych, zaproponowano umieszczenie tych funkcji w parterach małych domów mieszkalnych, usytuowanych przy centralnie zlokalizowanym placu, uformowanym przez odpowiednie ustawienie zabudowy. O spójności całego zespołu decyduje jednorodna stylistyka. Ważne jest zastosowanie tych samych detali, charakterystycznych rozwiązań i kolorystyki. Mimo zwartości założenia, poszczególne mieszkania są w miarę możliwości wyizolowane przestrzennie, a przydomowe ogródki i rozległe tarasy dają możliwość ciągłego obcowania z otaczającą przyrodą.



Ryc. 3. Plan osiedla Nowiec ze zmianami wprowadzonymi przez pracownię Domus

Źródło: Materiały reklamowe firmy Inpro S.A.

Projekt planu realizacyjnego osiedla został przygotowany przez pracownię Domus (ryc. 3). Niestety do zwycięskiej koncepcji zagospodarowania terenu autorstwa architekta J. Gujskiego projektanci wprowadzili kilka niekorzystnych zmian. Wprowadzono m.in. ustawienie zabudowy szeregowej z przestrzenią rekreacyjną od strony północnej oraz z dojazdem i strefą wejściową od strony południowej. Mimo tych zmian, zabudowa dostosowana do skali człowieka, przyjemna w odbiorze architektura, a także ciekawe wątki kompozycyjne i uzyskanie ciągłości przestrzeni publicznej – wszystko to pozwoliło uzyskać atrakcyjne miejsce zamieszkania. Na tle realizowanych współcześnie, zespół mieszkaniowy Nowiec wyróżnia się zarówno pod względem rozwiązania urbanistycznego, jak i walorów architektury wzniesionych budynków. Dzięki swemu położeniu wśród zieleni, w bezpośrednim sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz oddaleniu od głównych arterii komunikacyjnych, osiedle nie jest narażone na uciążliwości miejskiego zgiełku. O wysokim standardzie zespołu decyduje jego doskonała lokalizacja, estetyka oraz walory funkcjonalne wzniesionych budynków, a także czytelny układ przestrzeni publicznych.

2.3. Projekt zespołu mieszkaniowego Politechniki Gdańskiej

Dbłość o harmonijnie zakomponowane sekwencje ulic i placów jako istotnych elementów zachowującej ciągłość przestrzeni publicznej, dostrzec można również w opracowaniach dotyczących osiedla mającego powstać w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Diabełkowo. Teren ten, obejmujący obszar o powierzchni 7,6 hektarów i będący własnością Politechniki Gdańskiej, jest znakomitym miejscem do realizacji struktury mieszkaniowej uzupełnionej o niezbędne usługi. Obecnie teren nie jest za-inwestowany i stanowi częściowo zadrzewione nieużytki. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni oraz nieużytki, na których w przyszłości, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ma zostać wzniesiona zabudowa o funkcji usługowej. Znako- mitym walorem obszaru jest północne sąsiedztwo Parku Królewskiego. Urozmaico- na rzeźba terenu oraz położenie na wysokości od 74 do 90 m nad poziomem morza stwarza możliwość uzyskania powiązań widokowych z odległym otoczeniem.

Aby uzyskać możliwie najlepsze rozwiązanie tego urbanistyczno-architekto- nicznego założenia, prowadzonych jest wiele prac studialnych ukazujących możliwo- ści aranżacji tej przestrzeni. Jednym z ważnych opracowań jest koncepcja powstała w pracowni ARCHITEKA prowadzonej przez architekta T. Karpowicza, autorstwa architektów I. M. Burda oraz T. Karpowicza. Projekt ten został zgłoszony na zor- ganizowany w 2014 r. przez Politechnikę Gdańską konkurs i uzyskał wyróżnienie specjalne za *stworzenie miejsca atrakcyjnego do zamieszkania, interesujące funkcjo- nalne i widokowe powiązania z otoczeniem oraz za wyróżniający się profesjonalny warsztat i rzetelne opracowanie graficzne projektu.*

Wykorzystując ukształtowanie terenu, autorzy tego rozwiązania zaproponowali zbudowanie założenia opartego na systemie ciągów przestrzeni publicznych wpisanych w „rdzeń kompozycyjno-funkcjonalny”, kształtowany z głównych ciągów i placów pieszych (ryc. 4 i 5). Usytuowana centralnie dominanta w postaci siedmiokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego widoczna jest na odcinkach 200-300 m z każdego kierunku dościa. To właśnie kompozycja całego zespołu pozwala użytkownikom zorientować się w każdym fragmencie przestrzeni. Tereny rekreacyjne wpisane w kształtowaną w sposób ciągły w obrębie planowanego założenia przestrzeń publiczną, dostępne są dla wszystkich, również dla niepełnosprawnych użytkowników. Wnętrza kwartałów zabudowy otwartych w kierunkach południowym i południowo-wschodnim stanowią przestrzenie o ograniczonej dostępności dla użytkowników z zewnątrz. Komunikacja kołowa oparta została na zasadzie tworzenia sięgaczy pieszo-jezdnych,



Ryc. 4. Projekt osiedla mieszkaniowego w Gdańsku – dzielnica Piecki–Diabełkowo opracowany w pracowni ARCHITEKA prowadzonej przez architekta Tomasza Karpowicza autorstwa architektów Izabeli M. Burda oraz Tomasza Karpowicza

Źródło: Archiwum pracowni ARCHITEKA (ryc. 4, 5).



Ryc. 5. Projekt osiedla mieszkaniowego w Gdańsku – dzielnica Piecki-Diabelkowo autorstwa architektów Izabeli M. Burda oraz Tomasza Karpowicza – ukształtowanie przestrzeni publicznej w centralnej części założenia

pozbawionych klasycznego układu: jezdnia, krawężnik, chodnik. Zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, opracowano system dróg pożarowych zewnętrznych i wewnętrznych z wykorzystaniem ciągów pieszo-jezdnych, zakończonych placami manewrowymi. Wybrane fragmenty przestrzeni publicznych służą jedynie komunikacji pieszej i rowerowej, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa.

Przylegające do głównego placu pieszego partery budynków mieszkalnych przeznaczone zostały na funkcje usługowe: handel, gastronomię, rzemiosło itp. Zakładając, że liczba mieszkańców planowanego osiedla będzie wahała się od ok. 1500 do 1800, wskazano miejsce lokalizacji przedszkola, usytuowane w niewielkiej odległości od centralnego placu, co zapewnia dogodny dostęp wszystkim mieszkańcom osiedla. W północnej części założenia, ze względu na obecność formy terenu w postaci ciek, uniemożliwiającej wznoszenie zabudowy, odcinek ciągu komunikacji został odchylony w kierunku północnym w stosunku do przebiegu proponowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tak zaprojektowany układ ulic pozwala możliwie najlepiej wykorzystać ukształtowanie terenu i uzyskać dogodny podział na parcele wraz z wygodnym dojazdem. Jest on korzystny także ze względów kompozycyjnych, ponieważ jego przebieg po istniejącej w terenie formie grzbietu umożliwia uzyskanie interesujących otwarcie widokowych. Dzięki temu możliwe jest uzyskanie struktury o wysokich walorach przestrzennych i funkcjonalnych.

Zgodnie z wytycznymi, zespół budynków jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych o wysokości 3 oraz 2,5-kondygnacji usytuowano w części północnej

osiedla. Budynki mieszkalne wielorodzinne zostały ukształtowane tak, aby możliwe było umieszczenie w nich maksymalnej liczby mieszkań o zróżnicowanej powierzchni. Aby najlepiej wykorzystać powierzchnię i ukształtowanie terenu, zaproponowano wzniesienie budynków sekcyjnych, połączonych z sekcyjno-korytarzowymi oraz budynków punktowych. Przestrzenie uzyskane w poszczególnych zespołach dają gwarancję odpowiedniego dystansu, a tym samym komfortu przyszłym mieszkańcom.

Autorzy opracowania podkreślają, że zaproponowane ukształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu pozwala uzyskać przestrzenne i funkcjonalne powiązania z otoczeniem. Wraz z utworzeniem powiązań widokowych – osi, ciągów i otwarć, zbudowane zostały ciągłości przestrzeni publicznych oraz ciągłości sieci terenów aktywnych biologicznie, istotne dla dobrego funkcjonowania osiedla. Uwzględniając istniejące w otoczeniu tereny zielone oraz planowany obszar rekreacyjny, usytuowany na zachód od projektowanego osiedla, zadbano o stworzenie nowych powiązań w strukturze miejskiej siatki zielonej. Wprowadzono również elementy siatki niebieskiej w postaci płytkich zbiorników wodnych oraz powierzchniowych elementów systemu retencji wód opadowych. Zbudowanie zrównoważonego systemu drenażu wraz z zastosowaniem możliwie największej powierzchni nawierzchni przepuszczalnych, ekologicznych materiałów wykończeniowych oraz rozwiązań pozwalających na samowystarczalność energetyczną zespołu, powinno zapewnić równowagę ekologiczną projektowanego założenia⁹. Tak zaprojektowane osiedle stanowić może spójny i harmonijny zespół zabudowy, wpisujący się doskonale w krajobraz miejsca. Zaproponowane rozwiązania dają szansę na stworzenie nowoczesnego osiedla o cechach zespołu atrakcyjnego do zamieszkiwania.

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że dążenie do zachowania ciągłości przestrzeni publicznych w kształtowanych współcześnie strukturach mieszkaniowych jest ważne nie tylko ze względu na ocenę dokonywaną w aspekcie przestrzennym – w sferze urbanistyki i architektury, ale także ze względu na wpływ na środowisko i zrównoważony rozwój struktur miejskich. Choć przywołane przypadki ukazują odmienne rozwiązania, to dostrzec można w nich podporządkowanie dążeniom do budowania połączeń, których zaistnienie uznawane jest za warunek tworzenia miejsc wysoko ocenianych przez użytkowników. Dla ich atrakcyjności nie-

⁹ Choć nietypowość przyjętych rozwiązań, umożliwiających oszczędność zużycia energii, wiąże się z przekroczeniem kosztów budowy o 20-30% w stosunku do kosztów wykonania zabudowy zgodnie z obowiązującymi w Polsce normami, koszt inwestycji zwróci się w ciągu ok. 20 lat w postaci oszczędności eksploatacyjnych. W tym przypadku, aby koszty te były możliwie najniższe, wykorzystano ukształtowanie terenu i zabudowę uformowaną w taki sposób, aby możliwe było umieszczenie instalacji modułów fotowoltaicznych na połaciach dachowych o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej oraz na powierzchni dachów płaskich.

wątpliwie istotna jest w dużej mierze różnorodność form zagospodarowania terenu i zabudowy. Tak zaaranżowane przestrzenie inspirują i pozwalają na różne sposoby ich użytkowania, sprzyjając zaistnieniu różnych aktywności.

Jak wynika z badań, budowanie ciągłości przestrzeni publicznych może również sprzyjać tworzeniu powiązań systemów krajobrazowych i ekologicznych. Dla uzyskania możliwie najwyższej jakości rozwiązań zasadna jest integracja projektowanych ciągów pieszych z elementami natury – fragmentami „siatek niebieskich i zielonych”. Można zauważyć, że na wielu odcinkach sieci natury pokrywają się z siecią przestrzeni publicznych, a ciągi piesze prowadzone przez zespoły mieszkaniowe przechodzą płynnie w obręb otaczających je struktur. Służy to podnoszeniu atrakcyjności przestrzeni, oddziałując jednocześnie na jakość obszarów położonych w sąsiedztwie.

Rozważając podjętą problematykę, dostrzec można, że o jakości przestrzeni publicznych decydują nie tylko elementy ich zagospodarowania i wyposażenia, ale także kompozycja kształtowanej zabudowy. Dopiero zdefiniowane przez zabudowę i zieleni przestrzenie sprzyjają uzyskaniu czytelności układu i przyczyniają się do zachowania ciągłości. Można także zauważyć, jak ważne dla kształtowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych jest projektowanie struktur mieszkaniowych w odniesieniu do skali człowieka. Formowanie ich jako zespołów otwartych, pozytywnie wpływa na integrację sąsiedzką, co ma swoje niezaprzeczalne walory socjologiczne.

Dostrzec można, że pod względem skali założeń, rozwiązań urbanistycznych, stylistyki i form zabudowy, obraz przestrzeni realizowanych współcześnie struktur mieszkaniowych ukazuje ogromną różnorodność. Można wśród nich wskazać zarówno struktury zwarte, zorganizowane, jak i formy o kompozycji swobodnej. Jednak to właśnie układy zwarte charakteryzują się czytelnym układem ulic, podkreślonym przez formy budynków oraz strefowaniem przestrzeni, wynikającym z podziału na przestrzenie publiczne i prywatne. Zastosowanie różnych figur urbanistycznych ułatwia w tych przypadkach orientację w terenie. Zwartość i uporządkowanie dają poczucie bezpieczeństwa, a łatwa identyfikacja przestrzeni sprzyja poczuciu tożsamości i budowaniu więzi społecznych. W przeciwieństwie do tego typu założeń, układy urbanistyczne swobodne charakteryzuje sytuowanie budynków w oderwaniu od układu drogowego oraz monotonia chaotycznie niejednokrotnie rozmieszczonej zabudowy. Identyfikacja takich przestrzeni staje się trudna.

Podkreślić zatem należy, że najbardziej efektywnym i ekonomicznym sposobem gospodarowania przestrzenią dla terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe jest realizacja zespołów o zorganizowanych formach zabudowy. Właśnie takie formy budownictwa stwarzają możliwość kompleksowej i spójnej realizacji nie tylko pojedynczych budynków, ale również zachowujących ciągłość przestrzeni publicznych tych osiedli. Co więcej, w sytuacji, gdy rozwój stref podmiejskich i rozpraszanie zabudowy jest zjawiskiem powszechnym, pozostającym niejednokrotnie w sprzecz-

ności z zasadą zrównoważonego rozwoju, realizacja takich osiedli, jak EKO-Park, czy Nowiec, w miejscach nieznacznie oddalonych od centrów, to ważne działania w dążeniu do uzyskania ładu przestrzennego.

Literatura

- Adamczewska-Wejchert H., 1985, *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*. Arkady.
- Burda I., 2016, *Między lądem i wodą. Kształtowanie połączeń lądu i wody na terenach przemysłowych*. Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Dymnicka M., 2013, *Przestrzeń publiczna a przemiany miasta*. Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- Gehl J., 1999, *Making Room for People*, [w:] *City and Culture*, L. Nystrom Kalmar: 236-237.
- Gehl J., 2010, *Cities for People*. Island Press (wydanie w jęz. polskim pt.: *Miasta dla ludzi*, RAM, Kraków, 2014).
- Grau D., Dreiseitl H., 2005, *New Waterscapes. Planning, Building and Designing with Water*. Birkhauser – Publishers for Architecture, Basel.
- Greene S., 1992, *Cityshape: Communicating and Evaluating Community Design*. Journal of American Planning Association, t. 58, nr 2.
- Gzell S., 2002, *Jakość przestrzeni publicznej a Nowe Planowanie*, [w:] *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, M. Kochanowski (red.). Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk: 249.
- Januchta-Szostak A., 2011, *Woda w miejskiej przestrzeni publicznej. Modelowe formy zagospodarowania wód opadowych i powierzchniowych*. Seria Rozprawy, nr 454, Wyd. Politechniki Poznańskiej, Poznań.
- Kochanowski M. (red.), 2005, *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*. „Urbanista”, Warszawa.
- Kowalewski A. T., 2006, *Społeczne, ekonomiczne i przestrzenne bariery rozwoju zrównoważonego*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków: 195.
- Kuryłowicz E., 1995, *Projektowanie uniwersalne: udostępnianie otoczenia osobom niepełnosprawnym*. Wyd. we współpracy z Fundacją Osób Niepełnosprawnych, Warszawa
- Kuryłowicz E., 2008, *Miasto jako przedmiot badań architektury*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, B. Jałowiecki (red.). Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- Kuryłowicz E., Kuryłowicz S., 2010, *Pasja i pragmatyzm. Człowiek. Architektura. Wolność.*, Wyd. Trygon/SARP.
- Lefèvre Ch., Roméra A. M., 2001, *Entre projets et stratégies. Le pari économique de six métropoles européennes*. Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région d'Île-de-France, Paris.
- Lorens P., 2009, *Pojęcia podstawowe, Współczesne tendencje rozwoju struktur miejskich. Znaczenie procesów przekształceń i rewitalizacji*, [w:] *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, P. Lorens, J. Maryniuk-Pęczek (red.). Miasto. Metropolia. Region, Wyd. „Urbanista”, Gdańsk: 7-20.
- Nowa Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI w.*, Lizbona, 2003.

- Nyka L., 2006, *Od architektury cyrkulacji do urbanistycznych krajobrazów*. Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Nyka L. (red.), 2007, *Water in Urban Strategies*. Bauhaus-Universität Weimar, Deutschland.
- Nyka L., 2012, *Przestrzeń miejska jako krajobraz*. „Architektura”, Czasopismo Techniczne, Wyd. Politechniki Krakowskiej, 1-A/2/2012, z. 1, rok 109: 52.
- Nyka L., 2013, *Architektura i woda – przekraczanie granic*. Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Szymańska D., 2008, *Urbanizacja na świecie*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Vocabulaire français de l'Art urbain*, 2010, Association pour l'Art Urbain sous la direction de Robert-Max Antoni, Certu.

Materiały źródłowe:

- Materiały z archiwum architekta Janusza Gujskiego.
- Materiały Przedsiębiorstwa Budowlanego Inpro S.A.
- Materiały APA Kuryłowicz & Associates.
- Materiały z archiwum pracowni ARCHITEKA.