

STRESZCZENIE

Celem niniejszej pracy jest uświadomienie istoty społecznego aspektu rewitalizacji. W związku z rosnącą popularnością działań rewitalizacyjnych w celu odnowy polskich miast, należy zwrócić uwagę na problem niewystarczającej ilości i jakości przestrzeni publicznych oraz jak powyższe problemy przekładają się na funkcjonowanie społeczeństwa. Praca podzielona została na dwie części. W części teoretycznej prześledzono zawitości w zakresie definiowania procesu rewitalizacji, jej najważniejsze ujęcia wynikające z definicji ustawowej oraz omówiono rodzaje degradacji struktur miejskich, ze szczególnym wskazaniem na degradację społeczną. Kolejne rozdziały służą przybliżeniu problematyki kształtowania przestrzeni publicznych oraz zaprezentowaniu przykładów ilustrujących poruszone zagadnienia. Część projektowa to próba realizacji postulowanych zasad tworzenia przestrzeni społecznie przyjaznej. Obejmuje ona koncepcję wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego, realizowanego w ramach rewitalizacji terenów postoczniowych na obszarze Młodego Miasta w Gdańsku. W projekcie starano się uwzględnić potrzeby przyszłych użytkowników oraz zastany kontekst historyczny. Koncepcję ubrano w nowoczesną architekturę z odwołaniami do zabytkowych hal przemysłowych.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, odnowa miast, przestrzeń publiczna, miejsce, obszar zdegradowany, społeczeństwo, społeczny, socjologia miast

Dziedzina nauki i techniki zgodnie z wymogami OECD: nauki inżynierskie i techniczne, inżynieria architektury, inżynieria lądowa

ABSTRACT

The aim of this study is to raise awareness of the essence of the social aspect of revitalization. Due to the growing popularity of revitalization activities aimed at the renewal of Polish cities, attention should be paid to the problem of insufficient quantity and quality of public spaces and how the above problems translate into the functioning of society. The work was divided into two parts. The theoretical part examines the intricacies in defining the revitalization process, its most important concepts resulting from the statutory definition, and discusses the types of degradation of urban structures, with particular emphasis on social degradation. The following chapters are intended to present the issues of shaping public spaces and to present examples illustrating the issues raised. The design part is an attempt to implement the postulated principles of creating a socially friendly space. It includes the concept of a multifunctional housing estate, implemented as part of the revitalization of post-shipyard areas in the area of the Young City in Gdańsk. The project tried to take into account the needs of future users and the existing historical context. The concept was dressed in modern architecture with references to historic industrial halls.

Keywords: revitalization, urban renewal, public space, place, degraded area, society, social, sociology of cities

Field of science and technology (OECD classification): engineering and technology, architecture, environmental engineering

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ TEORETYCZNA

1. Wstęp i cel pracy	7
2. Rewitalizacja w ujęciu teoretycznym	8
2.1. Definicja ustawowa	8
2.2. Rodzaje degradacji struktur miejskich	9
3. Aspekty rewitalizacji	11
3.1. Aspekt techniczny	11
3.2. Aspekt przestrzenny	12
3.3. Aspekt ekonomiczny	13
3.4. Aspekt społeczny	14
4. Przestrzeń a miejsce – postrzeganie.....	17
4.1. Definicja przestrzeni	17
4.1.1. Przestrzeń publiczna	19
4.1.2. Przestrzeń prywatna	20
4.2. Definicja miejsca	21
5. Kształtowanie przestrzeni jako społeczny wymiar rewitalizacji	22
6. Przykłady rewitalizacji w wymiarze społecznym	24
6.1. Opactwo Cystersów w Lubiążu - SLOT Art. Festiwal	24
6.1.1. Kontekst historyczny	24
6.1.2. Istota działań	25
6.1.3. Realizacja aspektu społecznego	27
6.2. Browary Warszawskie	28
6.2.1. Kontekst historyczny	28
6.2.2. Istota działań	29
6.2.3. Realizacja aspektu społecznego	30
6.3. Garnizon w Gdańsku	31
6.3.1. Kontekst historyczny	31
6.3.2. Istota działań	32
6.3.3. Realizacja aspektu społecznego	33
7. Podsumowanie	36
CZĘŚĆ PROJEKTOWA	
1. Opis koncepcji	37
2. Projekt zagospodarowania terenu.....	38
2.1. Podstawa opracowania	38
2.2. Przedmiot inwestycji	38
2.3. Opis stanu istniejącego zagospodarowania działki	40
2.4. Projektowane zagospodarowanie działki	40
2.5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej	42

2.6. Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia.....	42
3. Część opisowa – architektura	44
3.1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego	44
3.2. Zestawienie pomieszczeń	44
3.3. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy	52
3.4. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe	52
3.5. Zapewnienie dostępu do obiektu osobom niepełnosprawnym.....	53
3.6. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego.....	54
3.7. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	54
3.8. Uwagi końcowe	54
4. Informacja BIOZ	56
5. Informacja o oddziaływaniu obiektu	61
Wykaz literatury	62
Wykaz rysunków.....	63
Wykaz tabel	64

1. WSTĘP I CEL PRACY

Od początku wieku można zauważyć rosnącą popularność terminu „rewitalizacja”. Niestety fakt ten wynika nie tylko z rzeczywistej częstotliwości realizacji procesu - chociaż należy zwrócić uwagę, że w istocie działania na rzecz odnowy miast co raz częściej są podejmowane przez organy administracji publicznej – ale również nadużywania pojęcia w stosunku do inicjatyw nie będących rewitalizacją lub stanowiących tylko narzędzie do jej przeprowadzenia. O popularności tematu oraz potrzebie uświadamiania w jego zakresie świadczy mnogość opracowań, badań naukowych, artykułów, a także uchwalenie długo wyczekiwanej ustawy o rewitalizacji.

Mimo, że koncepcja rewitalizacji nie jest zupełnie nowa i była realizowana już od II połowy XIX wieku – w tym miejscu należałoby wymienić między innymi wielką przebudowę Paryża zainicjowaną przez Georges’a Hausmana w latach 50. XIX wieku oraz przykład brytyjskiego miasta Westminster, gdzie w latach 60. podjęto się odnowy dzielnic robotniczych – w Polsce rewitalizacja ma nie dłuższą niż kilkunastoletnią tradycję. Wspomniane wcześniej uchwalenie ustawy o rewitalizacji miało miejsce zaledwie pięć lat temu, z czego łatwo wywnioskować, że działania z zakresu odnowy miast podejmowane od początku XXI wieku pozbawione były podstaw planistycznych, organizacyjnych oraz finansowych, a samo pojęcie nie zostało wystarczająco zdefiniowane. [M. Rajek-Kwiatek] Być może właśnie ten brak odpowiednich podstaw do scharakteryzowania procesu rewitalizacji wpłynął na zamienne jego stosowanie w języku polskim z pojęciami opisującymi wszelkie remonty, adaptacje, modernizacje, renowacje. Natomiast rewitalizacja jest pojęciem znacznie szerszym, łączy w sobie wszystkie z powyższych narzędzi, dodając do nich działania na rzecz odnowy przestrzeni, jej ożywienia w kontekście gospodarczym i społecznym, mające na celu polepszenie jakości życia osób daną przestrzeń zamieszkujących oraz odwiedzających.

Niniejsza praca ma na celu uświadomienie w zakresie społecznego wymiaru rewitalizacji i wpływu jaki ten aspekt procesu ma na powodzenie przedsięwzięcia. W pracy uwzględniono najważniejsze zagadnienia wiążące się z kształtowaniem przestrzeni publicznych o wysokiej jakości, będącymi nieodzowną częścią współczesnej struktury miejskiej.

2. REWITALIZACJA W UJĘCIU TEORETYCZNYM

W artykule Dariusza Bartosiewicza w Gazecie Wyborczej profesor Uniwersytetu Jagiellońskiego Krzysztof Skalski tłumaczy, czemu nieprawidłowym jest określać remont pojedynczego budynku czy wyposażenie placu miejskiego w elementy małej architektury mianem rewitalizacji, definiując ją jako „...kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dawnej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja to połączenie działań technicznych – jak np. remonty – z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej”. Definicja przytoczona przez profesora na łamach Gazety jest w zasadzie zbieżna z definicją ustawową, na której skupią się kolejne podrozdziały.

2.1. Definicja ustawowa rewitalizacji

Jak wskazano we wstępie, do tej pory pojęcie rewitalizacji w języku polskim zastępowało znacznie węższe w znaczeniu pojęcia. Nie powinno to dziwić, gdyż polski system prawny nie dawał w tym obszarze dobrego przykładu – z uwagi na brak podstaw prawnych dotyczących procesu rewitalizacji, jako akt prawny według którego była realizowana uważano Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, w której to posługiwano się terminem „rehabilitacji” jako tożsamym z pojęciem rewitalizacji. [Parysek, 2016b: s. 18-19]

W 2005 roku uchwalono jednak Ustawę o rewitalizacji, która definiuje ją jako: „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”. [Dz. U. 2015 poz. 1777]

W powyższej definicji w oczy rzuca się pięć kluczowych czynników, które pozwalają nam działania na rzecz odnowy miast mianować rewitalizacją. Ustawa wskazuje w pierwszej kolejności na reaktywny charakter procesu rewitalizacji – ma on być realizowany jako reakcja na sytuację kryzysową. Po drugie istotna jest kompleksowość oraz integralność podejmowanych działań. Interwencja w ramach programu rewitalizacji musi być skoncentrowana przestrzennie, o czym mowa jest w zasadzie dwukrotnie – już na początku definicji poprzez wskazanie jako przedmiot rewitalizacji „obszaru zdegradowanego”. Ostatnią cechą charakterystyczną procesu jest współpraca różnych podmiotów (publicznych i niepublicznych) oraz aktywny współdział w tworzeniu i realizacji polityki rewitalizacyjnej przez różnych interesariuszy. [Kołsut, Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna]

Wczytując się dalej w treść ustawy łatwo znaleźć, czym jest wspomniany „obszar zdegradowany” oraz jakie są przesłanki do uznania, że ów znalazł się w „sytuacji kryzysowej”. W art. 9 przytoczanej Ustawy znajduje się zapis: „[...] obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze

szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk [...]”.

Parafrazując – stanem kryzysowym nazywamy koncentrację negatywnych zjawisk społecznych na danym obszarze, jednak żeby był on predysponowany do wyznaczenia jako obszar zdegradowany ponadto powinien charakteryzować się wystąpieniem przynajmniej jednej z wymienionych dalej w ustawie kategorii zdarzeń problematycznych. W kolejnych rozdziałach powyższe kwestie zostaną omówione szerzej.

2.2. Rodzaje degradacji struktur miejskich

Obszary zdegradowane będące przedmiotem działań rewitalizacyjnych mogą mieć różną genezę. I tak wśród głównych rodzajów degradacji struktur miejskich wyróżniamy:

- degradację infrastrukturalną objawiającą się znacznymi brakami lub ubytkami w istniejącej infrastrukturze, które spowodowane są zniszczeniami oraz wieloletnimi zaniedbaniami, a które skutkują zablokowaniem ciągłego rozwoju terenów; do tego typu obszarów z całą pewnością można zaliczyć tereny przemysłowe oraz portowe, które stanowią największy odsetek wśród przestrzeni poddawanych odnowie;
- degradację materialną, która obejmuje w głównej mierze stan techniczny budynków oraz rodzaj wyposażenia technicznego terenów;
- degradację funkcjonalną oraz kompozycyjną obejmujące nieefektywne procesy przekształceń na danym terenie, które doprowadziły do wykształcenia nieczytelnych struktur kompozycyjnych i braku realizacji ich funkcji;
- degradację moralną związaną przede wszystkim z wizerunkiem danego miejsca, przejawiającym się między innymi w braku poczucia bezpieczeństwa w danej przestrzeni;
- degradację społeczną wyrażoną przez utratę dotychczasowego statusu i pozycji obszaru na skutek załamania norm społecznych ludności go zamieszkującej;

Istotnym dla realizacji tematu niniejszej pracy jest pochylenie się nad specyfiką degradacji społecznej. Obszary zdegradowane, jak to wskazano w ustawie, to takie, na których kumulują różnorodne problemy, dotyczące kondycji lokalnej społeczności między innymi bezrobocie, zwłaszcza długotrwałe, ubóstwo, przestępczość, wykluczenie z uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Powyższe negatywne zjawiska powiązane są ze sobą w tak zwaną „spirale degradacji” [A. Jadach-Sępioło.]. Ich wspomniana koncentracja na danym obszarze, określona jako wystąpienie sytuacji kryzysowej, doprowadza do stanu, w którym egzekucja płatności za usługi publiczne staje się utrudniona, a czasem wręcz niemożliwa. Skłania to zatem organy administracji publicznej do częściowego wycofania świadczenia usług publicznych w obszarze zdegradowanym, co potęguje zjawisko degradacji przez pogłębienie problemów

infrastrukturalnych, komunikacyjnych, wizerunkowych (przez zmniejszenie bezpieczeństwa w dzielnicach). To natomiast wywołuje w lokalnej społeczności przekonanie, że zawarta pomiędzy władzą lokalną a mieszkańcami niepisana umowa społeczna została zerwana, wobec czego stosowanie się do niej nie obowiązuje już żadnej ze stron. Ubodzy mieszkańcy dzielnic zdegradowanych przyjmują postawę „jeźdźca na gapę” (*free rider*) – ten model postępowania został szerzej opisany przez Aleksandrę Jadach-Sępiolo w artykule „Program rewitalizacji jako rodzaj umowy społecznej”. W tym samym artykule autorka tłumaczy mechanizm transformacji umowy społecznej wraz z wycofywaniem się władzy lokalnej. W oczach mieszkańców jest to naruszenie umowy na płaszczyźnie społeczność – zwierzchnik, które uzasadnia zmianę charakteru umowy pomiędzy członkami danej społeczności – mieszkańcy zgodnie odrzucają nałożone „zasady gry”. Proces ten jest rozciągnięty w czasie, a znaczenie ma właśnie to, jak długo trwa. Jego kresem jest sytuacja skrajna, w której władza lokalna wycofuje się całkowicie ze świadczenia usług o pożądanej jakości i ilości, co doprowadza do niemego porozumienia pomiędzy wrogo nastawioną do zwierzchnika społecznością i w efekcie do powstania tak zwanych slumsów.

3. ASPEKTY REWITALIZACJI

Zgodnie z definicją ustawową, aby obszar został uznany za zdegradowany poza występowaniem na nim koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, opisanych szerzej w poprzednim rozdziale, dany teren powinien zmagać się z co najmniej z jednym z wymienionych kategorii problemów:

- gospodarczymi, przejawiającymi się niskim stopniem przedsiębiorczości oraz słabą kondycją lokalnych przedsiębiorstw
- środowiskowymi, które dotyczą przede wszystkim przekroczenia standardów jakości środowiska oraz obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla naturalnego ekosystemu i zdrowia ludzi
- przestrzenno-funkcjonalnymi, które przejawiają się między innymi niskim stanem infrastruktury technicznej lub jej całkowitym brakiem, niedostosowaniem jej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz do zmieniających się funkcji obszaru, brakiem przestrzeni publicznych o odpowiedniej jakości oraz niezapewnieniem odpowiedniej jakości usług podstawowych
- technicznymi, w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Jak wspomniano wcześniej, działania rewitalizacyjne mają charakter reaktywny, wystąpienie powyższych zjawisk w połączeniu z negatywnymi procesami społecznymi predysponuje teren do przeprowadzenia na nim interwencji skutkujących zwalczaniem przyczyny degradacji i zapobieżeniu wystąpienia podobnych problemów w przyszłości. Każdy z obszarów problematycznych należy w pierwszej kolejności odpowiednio zdiagnozować, wskazując na przyczynę jego wystąpienia, jego natężenie oraz możliwość reorganizacji funkcjonalnej przestrzeni, która spowoduje zmniejszenie skali problemu. Konkretnie sformułowanie celów działań rewitalizacyjnych oraz narzędzi do ich realizacji następuje w Miejscowym planie rewitalizacji.

3.1. Aspekt techniczny

Aspekt techniczny dotyczy przede wszystkim stanu ogólnego w jakim znajduje się obiekt i otaczająca go infrastruktura. W tym kontekście podejmowane są wszelkie działania związane z naprawami i modernizacjami struktur oraz działania konserwatorskie, mające na celu zachowanie substancji obiektu w dobrym stanie. W tabeli 3.1. zebrano najważniejsze pojęcia z tym związane, które bardzo często błędnie są stosowane jako synonimy terminu rewitalizacja, mimo iż z przytoczonych definicji wynika jednoznacznie ich wyraźnie węższe znaczenie.

Tabela 3.1. Pojęcia związane z technicznym aspektem rewitalizacji. Opracowanie własne [na podstawie K. Piątkowska i G. Bukal]

Termin	Definicja
konserwacja	zabiegi mające na celu utrzymanie zabytku w dobrym stanie, ochranianie przed zużyciem lub zniszczeniem; podstawowy rodzaj prac mający na celu przedłużenie egzystencji obiektu tzn. jego substancji przez regenerację fizyczną bez zmiany w wyglądzie, struktury, układu konstrukcyjnego
restauracja	(wł. restauratio – odbudowa) różne działania polegające na odnowieniu, naprawie, poprawie stanu technicznego i estetyki budynku; częścią bywają zabiegi zabezpieczające; w efekcie restauracji często dochodzi do zmian w strukturze i formie zabytku; aktualny jest postulat minimalizacji i odwracalności działań;
rekonstrukcja	Odtworzenie całkowicie zniszczonego budynku lub jego utraconej części w tym samym miejscu, w kształcie identycznym z formą oryginalną, z materiałów identycznych jak dawne; rekonstrukcja jest działaniem pozakonserwatorskim, gdyż przedmiotem nie jest zabytkowa substancja obiektu; w przypadku rekonstrukcji części obiektu może być traktowana jako fragment reintegracji lub odbudowy; rekonstrukcja jest sprzeczna ze współczesnymi zasadami konserwatorskimi, toteż z tego punktu widzenia usprawiedliwiona w ostateczności;
reintegracja	przywrócenie okaleczonemu zabytkowi jego kształtu – zartej/zintegrowanej formy poprzez odtworzenie utraconych części lub usunięcie bezwartościowych dodatków; okaleczenie – efekt zniszczeń lub utylitarnych przebudów i adaptacji; problem – co wolno usunąć i czym można to zastąpić; pojęcie jest szerokie i wykracza poza zakres zabytków architektury – reintegracja rzeźby czy malarstwa;
restrukturyzacja	(transformacja, metamorfoza) ma na celu działania naprawcze i działania mające na celu zagospodarowanie terenów zurbanizowanych oraz nadanie im nowych funkcji społecznych i gospodarczych;
rewaloryzacja	odpowiednik restauracji w odniesieniu do zdegradowanych zespołów zabytkowych; dotyczy zarówno zespołów „żywych” jak i „martwych”; przywrócenie i wyeksponowanie wartości kulturowych, użytkowych i estetycznych;

3.2. Aspekt przestrzenny

Aspekt przestrzenny rewitalizacji powinien opierać się w głównej mierze na przesłankach urbanistycznych, w których na szczególne uwzględnienie zasługują zmiany jakościowe przestrzeni miejskiej obejmujące nie tylko problemy standardów architektoniczno-urbanistycznych, ale także szeroko pojętej jakości przestrzeni poddawanej rewitalizacji, przede wszystkim jej estetyki, klimatu społecznego, tworzenia przestrzeni bezpiecznej i ukształtowania podstaw do integracji społecznej. Odnosząc się do ideologii działaczy Bauhaus'u, architekt powinien być projektantem życia społecznego. Źle zaprojektowana przestrzeń utworzy barierę w rozwoju kolejnego istotnego aspektu, na którym powinny skupiać się działania w zakresie rewitalizacji – aspektu społecznego. Inspiracji do realizacji postulatów przestrzennych należałoby szukać w praktyce oraz dorobku naukowym teoretyków urbanistyki, choćby takich jak Kevin Lynch czy Kazimierz Wejchert. Drugi z nich w swojej pracy zatytułowanej „Elementy kompozycji

architektonicznej” zawarł wskazówki dotyczące między innymi poprawnego kształtowania wnętrza placów miejskich, ulic, definiując jak proporcja pomiędzy ścianami takiego wnętrza a szerokością jego podłogi wpływa na odczucia przestrzeni. Odwołując się natomiast do przykładów empirycznych, oprócz można się zarówno na tych dobrych jak i złych, wyciągając z nich naukę na przyszłe projektowanie miast – w tym miejscu warto wspomnieć chociażby o koncepcjach Le Corbusier’a, mimo że pionierskich, to nieprzystosowanych w skali do funkcjonowania człowieka, co natomiast doprowadziło do innych istotnych problemów, jak na przykład zburzenie zasad współżycia społecznego.

Rewitalizacja sprzyja ograniczeniu niekontrolowanego rozrastania się miast, redukując nadmierny popyt na infrastrukturę komunalną. Istotne w kontekście urbanistycznym jest również to, jak z pomocą rewitalizacji można realizować zasady zrównoważonego rozwoju. Jedną z nich jest tak zwana „strategia 4R” – zakłada ona ponowne wykorzystywanie zasobów (*reuse*), zastosowanie materiałów z recyklingu oraz podatnych na odzysk (*recycle*), korzystanie ze źródeł odnawialnych (*renewable*) oraz ograniczenie zużycia zasobów i energii (*reduce*). Największe zastosowanie w przypadku rewitalizacji ma postulat ponownego użycia zarówno materiałów, jak i terenów. Takie podejście jest zgodne ze strategią *dead is dead*, zakładającą, że rozsądniej jest intensyfikować zabudowę w miejscach, w których próg pojemności środowiska został już przekroczony, niż rozpoczynać ją w nowym miejscu i stwarzać kolejne zagrożenie. [Szulczewska, 2002, s.114] Dobrze i wyraziście odzwierciedla także tę ideę przeciwstawienie koncepcji zagospodarowania terenów już zajętych przez miasto, tzw. *brown fields*, zamiast wolnych, otwartych przestrzeni – *green fields*.

Powyższe przykłady oraz mnogość opracowań dotyczących wpływu kształtowania tkanki miejskiej na inne dziedziny życia dają dowód na to jak istotne jest skupienie sił na odpowiednim modelowaniu przestrzeni miejskiej.

3.3. Aspekt ekonomiczny

Zgodnie z definicją problemy ekonomiczne obszarów rewitalizowanych przejawiają się niskim poziomem przedsiębiorczości na danym terenie oraz niewystarczającymi warunkami do jej rozwoju. W związku z tym działania w ramach procesu powinny skupiać się na naprawie tych uwarunkowań. W Polsce obszary rewitalizowane często zamieniane są w wielofunkcyjne osiedla, w których obiekty zabytkowe adaptowane są do funkcji usługowych, a w ich otoczeniu powstają nowe struktury zdominowane przez funkcję mieszkaniową. Z punktu widzenia ekonomii taki model działań wydaje się być najrozsądniejszy. Wykorzystanie historycznie ukształtowanych struktur wpływa na tożsamość miejsca, wymieszanie funkcji natomiast jest korzystne w kontekście postulowanego modelu kształtowania współczesnych miast – *compact city*.

Taki sposób przeprowadzania rewitalizacji często prowadzi do zjawiska nazywanego gentryfikacją. W pierwotnym rozumieniu pojęcie gentryfikacji oznaczało przejmowanie i renowację przez klasę średnią zdegradowanych zasobów mieszkaniowych w robotniczych dzielnicach miasta oraz wypieranie dotychczas zamieszkującej tam klasy niższej do innych

części miasta [Glass, 1964, s. 132–158]. Współcześnie funkcjonuje wiele definicji, wyszczególniono różne rodzaje gentryfikacji, w tym również gentryfikację ekonomiczną, która wydaje się być najbardziej trafna dla opisanego skutków przedstawionego modelu rewitalizacji. Gentryfikacja ekonomiczna oznacza nadanie większej wartości materialnej danemu obszarowi. Dokonuje się na przykład przez działania na rzecz poprawy warunków życia, usytuowanie prestiżowych inwestycji, wprowadzenie zieleni, czyli wszystko, co wpływa na zwiększenie atrakcyjności tego miejsca. Wymienione działania skutkują uzasadnionym drożeniem terenu, co natomiast w określony sposób selekcjonuje następnych inwestorów i użytkowników. [M. Szaja, 2016]

Planując działania rewitalizacyjne nie należy zapominać o głównym jej celu, czyli zapobieżeniu wykluczeniu społecznemu. Niekontrolowany proces gentryfikacji może skutkować segregacją lokalnej przestrzeni, dlatego istotnym jest, aby rewitalizacja poprzedzona była dogłębną diagnozą nie tylko uwarunkowań, ale również skutków jej przeprowadzenia.

3.4. Aspekt społeczny

Aby zintegrowane programy rewitalizacji były skuteczne, niezbędna jest zarówno odpowiednia diagnoza problemu, jak i szeroka wiedza na temat potrzeb wszystkich grup zainteresowanych rewitalizacją, nazywanych w ustawie interesariuszami. Należy zaznaczyć, że istnieje ogólny wymóg uspołecznienia procesu rewitalizacji. Ważnym jego zadaniem jest uruchomienie potencjału ludzi i miejsca poprzez propagowanie aktywnych postaw wśród mieszkańców. Postulat uspołeczniania rewitalizacji uwidoczniony został w ustawie, która wskazuje, że rewitalizację należy przeprowadzać angażując interesariuszy na zasadach partycypacji społecznej. W artykule 5 szczegółowo opisano na czym powinna ona polegać, jakie są jej cele i w jaki sposób powinny być realizowane. Poniżej zamieszczono cytat z ustawy o rewitalizacji, w którym mowa o wymienionych kwestiach.

2. Przygotowanie, prowadzenie i ocena rewitalizacji, o których mowa w ust. 1, polegają w szczególności na:

- 1) poznaniu potrzeb i oczekiwań interesariuszy oraz dążeniu do spójności planowanych działań z tymi potrzebami i oczekiwaniami;*
- 2) prowadzeniu, skierowanych do interesariuszy, działań edukacyjnych i informacyjnych o procesie rewitalizacji, w tym o istocie, celach, zasadach prowadzenia rewitalizacji, wynikających z ustawy, oraz o przebiegu tego procesu;*
- 3) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami oraz ich integracji wokół rewitalizacji;*
- 4) zapewnieniu udziału interesariuszy w przygotowaniu dokumentów dotyczących rewitalizacji, w szczególności gminnego programu rewitalizacji;*
- 5) wspieraniu inicjatyw zmierzających do zwiększenia udziału interesariuszy w przygotowaniu i realizacji gminnego programu rewitalizacji;*

6) zapewnieniu w czasie przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji możliwości wypowiedzenia się przez interesariuszy.

3. Formami konsultacji społecznych są:

1) zbieranie uwag w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej;

2) spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjny, ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich lub zbieranie uwag ustnych.

Mimo tego, że w ustawie poświęcono sporo miejsca zagadnieniom partycypacji społecznej, w tym zakresie w Polsce należy wykonać jeszcze dużą pracę, poprzedzoną przede wszystkim otwarciem się władz na udział społeczeństwa w procesach odnowy miast. Warto zauważyć, że większość omówionych form partycypacji w rzeczywistości opiera się na uczestnictwie biernym, które dotyczy głównie działań informacyjnych. Społeczeństwo musi mieć pełną wiedzę na tematy, w które będzie się angażować, więc etap informowania to pierwszy i niezbędny krok do inicjacji partycypacji.

Nadzieję na ustawowe poszerzenie zakresu uczestnictwa w przyszłości dają coraz częściej podejmowane próby pełnego angażowania lokalnej społeczności. Partycypacja czynna jest rzeczywistą formą interakcji między inicjatorami procesu a jego uczestnikami. Formą na pograniczu pomiędzy partycypacją czynną a bierną są wymienione w ustawie konsultacje społeczne – konsultacje nie muszą jednak oznaczać negocjacji, a tym bardziej rozstrzygnięcia, są natomiast sposobem uzyskiwania opinii, stanowisk i propozycji od podmiotów, których dotyczy zmiana. Sposobami zapewnienia udziału społeczności lokalnej w procesie podejmowania decyzji przestrzennych jest model współdecydowania oraz upoważniania. Pierwszy realizowany jest przez włączenie społeczeństwa w realne podejmowanie decyzji, np. dając możliwość głosowania na projekty konkursowe po wstępnym wyłonieniu laureatów przez przedstawicieli władz. Angażowanie społeczeństwa w projekty konkursowe może rozpocząć się też przed ogłoszeniem konkursu – dobrze ilustruje to przykład konkursu na plac Pięciu Rogów w Warszawie, który został poprzedzony konsultacjami, w których zebrano informacje o potrzebach przyszłych użytkowników i stworzono na ich podstawie wytyczne do przeprowadzenia konkursu. Model upoważniania jest najwyższą formą partycypacji, realizowaną np. przez budżety obywatelskie, które są inicjatywą obywateli i przegłosowywane są również przez obywateli. Kompetencja władzy w tym zakresie polega na weryfikacji zgodności koncepcji z przepisami i możliwości realizacji w ramach przeznaczonych funduszy.

Zaangażowanie społeczne jest niezbędne w tworzeniu przywiązania do miejsca i jego poszanowania, budowaniu tożsamości. Dodatkowo zapewnienie udziału społecznego w negocjowaniu rozwiązań dotyczących przestrzeni, czyli dobra wspólnego, wpływa na wzrost demokratyzacji, a tym samym na wzrost zaufania do organów władzy. To z kolei rzutuje na umocnienie się umowy społecznej, o której mowa była w podrozdziale 1.2. Partycypacja społeczna daje również szansę na koordynację procesów rewitalizacji w różnych skalach,

obszarach i zakresach tematycznych oraz umożliwia rozważenie rozwiązań, które wcześniej nie były brane pod uwagę.

4. PRZESTRZEŃ A MIEJSCE

Odpowiedzialnym za zdefiniowanie różnic pomiędzy przestrzenią a miejscem jest geograf chińskiego pochodzenia wykładający na amerykańskich uniwersytetach – Yi-Fu Tuan. Jest on szczególnie popularny w środowisku antropologów kulturowych, socjologów miast czy psychologów, wśród nich szcycąc się mianem klasyka teorii przestrzeni. Definiując przestrzeń Yi-Fu Tuan mówi o niej: „Otwarta przestrzeń nie ma wydeptanych ścieżek i znaków drogowych. Nie stosują się do niej utarte wzory ustalonych dla człowieka znaczeń. Jest jak pusta karta, której znaczenie dopiero można nadać”.

Szczególnie ciekawe jest ostatnie zdanie przytoczonego cytatu – zdaje się, że w nim właśnie zawiera się istota rzeczy, niedopowiedziane rozróżnienie pomiędzy przestrzenią a miejscem. Przestrzeń w sensie semiotycznym jest bardziej abstrakcyjna niż miejsce. To, co na początku jest przestrzenią, staje się jednak miejscem w miarę poznawania i nadawania mu wartości. Znaczy to mniej więcej tyle, że przestrzeń jest pewnym zbiorem, naczyniem, w którym kształtują się miejsca o konkretnych właściwościach, ustalonych cechach, regułach. Idąc dalej przestrzeń możemy nazwać bezosobową materią o niejasno określonych granicach – bo jak opisać, gdzie dokładnie kończy, a gdzie zaczyna się przestrzeń – która na skutek antropomorfizacji staje się już całkiem fizycznym, łatwym do zdefiniowania za pomocą konkretnych parametrów, miejscem. W związku z tym intuicyjnym zamykaniem miejsc w określonych ramach, będącym przeciwieństwem postrzegania przestrzeni, w umysłach ludzi ukształtowała się konkretna symbolika dla obu tworów – przestrzeń to wolność, sugerująca ogrom możliwości, ale nie definiowana konkretnymi regułami budzi również niepokój i rodzi zagrożenia, podczas gdy miejsce w swoim zamknięciu budzi skojarzenia raczej melioratywne, związane z bezpieczeństwem, pewnym stopniem przewidywalności przez ustalone zasady panujące wewnątrz, zależnie od specyfiki.

Z powyższych dywagacji można zatem wysnuć kolejny wniosek – istnienie przestrzeni jest bezsprzeczne, niezależne od zewnętrznych uwarunkowań, funkcjonowanie człowieka jest w niej osadzone, ukształtowanej tak czy inaczej. Natomiast miejsca są konkretnym elementem danej przestrzeni, bez niej nie ma możliwości kształtowania miejsc.

4.1. *Klasyfikacja przestrzeni*

Określone formy przestrzenne definiowane są przez działania ludzi w danych warunkach. Przestrzeń w tym kontekście nazywamy produktem społecznym ukształtowanym przez realnie i historycznie wytworzone struktury społeczne. Specyfika przeznaczenia i funkcji, jaką pełni dana przestrzeń pozwala na sklasyfikowanie jej w pięciu kategoriach:

- przestrzeń produkcji, w której to kategorii wyróżnia się dwa podtypy – rolnicze oraz nierolnicze
- przestrzeń konsumpcji, czyli taka, w której osadzone są wszelkie formy związane z korzystaniem z wytworzonych w przestrzeni produkcyjnej dóbr i usług
- przestrzeń władzy opisywana jako terytorium kontrolowane przez instytucje władzy oraz wypełniona obiektami administracji publicznej

- przestrzeń symboliki obejmująca zarówno obszary mające znaczne wartości związane z historią i dziedzictwem społeczeństwa, jak również przestrzenie kultu, czy związane z manifestacją ideologii
- przestrzeń wymiany rozumiana w sensie dosłownym, jako tereny i urządzenia służące wymianie *stricte* towarowej a także obszary o różnorodnej wielkości i funkcji powiązane z przemieszczaniem się dóbr, informacji oraz ludności

Poza klasyfikacją funkcjonalną przestrzeni w literaturze i świadomości ludzi funkcjonuje podział ze względu na jej dostępność. Zależnie od opracowania znaleźć można kategoryzacje bardziej lub mniej rozbudowane. Charakteryzując przestrzeń należy jednak uwzględnić jej główny podział na przestrzeń prywatną oraz publiczną. Podstawowa różnica pomiędzy powyższymi to sposób ograniczeń w dostępie, który wpływa na zasady funkcjonowania społeczeństwa w danej przestrzeni oraz konieczność przestrzegania ogólnoprzyjętych, często niepisanych zasad. Dla lepszego zobrazowania istoty tej klasyfikacji poniżej przedstawiono tabelę zaczerpniętą z tekstu Małgorzaty Dymnickiej *Przestrzeń publiczna a przemiany miasta*. (Rys. 4.1.)

Tabela 1. Rodzaje przestrzeni

Podział i cechy przestrzeni	Prywatna	Półprywatna (Semi-private)	Półpubliczna (Semi-public)	Publiczna	Wydzielona
Typowi użytkownicy	bardzo nieliczni: – mieszkańcy – osoby zaproszone	nieliczni: – mieszkańcy – osoby zaproszone	liczni: – mieszkańcy – osoby zaproszone – osoby postronne	bardzo liczni: – wszyscy chętni	wybrani: – tylko osoby uprawnione
Dostęp do przestrzeni (Access to spaces)	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – wg zasad mieszkańców dla osób zaproszonych	zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – częściowo ograniczony dla osób zaproszonych	niezróżnicowany: – podobny dla wszystkich	równy: – nieograniczony lub – na równych zasadach dla wszystkich	ograniczony: – niedostępny bez szczególnych uprawnień
Dostęp do aktywności (Access to activities)	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – wg zasad mieszkańców dla osób zaproszonych	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – wg zasad mieszkańców dla osób zaproszonych	zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców i zaproszonych – ograniczony dla postronnych	niezróżnicowany: – na równych zasadach dla wszystkich	limitowany: – na zasadach zarządzającego
Dostęp do informacji (Access to information)	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – wg zasad mieszkańców dla pozostałych	zróżnicowany – ograniczany przez mieszkańców	zróżnicowany – całkowity dla „swoich” – ograniczony dla pozostałych	niezróżnicowany: – na równych zasadach dla wszystkich	specjalny: – limitowany na zasadach zarządzającego
Dostęp do zasobów (Access to resources)	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – brak dostępu dla pozostałych	bardzo zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – wg zasad mieszkańców dla osób zaproszonych	zróżnicowany: – całkowity dla mieszkańców – ograniczony dla osób zaproszonych	niezróżnicowany: – taki sam dla wszystkich	limitowany: – na zasadach zarządzającego
Typowe formy przestrzenne	– dom – mieszkanie	– taras – loggia – balkon – wydzielony hall wejściowy, klatka schodowa – ogród za domem – wydzielone podwórko, dziedziniec	– otwarty hall wejściowy, klatka schodowa – klub osiedlowy – przedogródek – plac zabaw, podwórko – place osiedlowe	– świątynia – biblioteka – muzeum, galeria – teatr, kino – urząd – dworzec – galeria handlowa – ulica, plac – park, skwer – ciągi piesze – tereny sportowe i rekreacyjne – park rozrywki	– fabryka, zakład pracy – koszary, więzienie – plac budowy – grodzone osiedla*
Formy imitujące	– taras – loggia – balkon	– przedogródek – wspólny taras – plac zabaw, podwórko			

Opracowanie: Małgorzata Dymnicka, Roman Ruczyński.

* Osiedla grodzone dla osób, które w nich nie zamieszkują, stanowią przestrzenie wydzielone, natomiast mieszkańcy struktur grodzonych „odkrywają” wewnętrzny podział na przestrzenie prywatne i publiczne wraz z ich odcieniami.

Rys. 4.1. Tabela klasyfikująca rodzaje przestrzeni [M.Dymnicka, R.Ruczyński]

4.1.1. Przestrzeń publiczna

Zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestrzeń publiczna jest obszarem o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. [Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717] Z przytoczonej definicji jasno wynika potrzeba tworzenia przestrzeni publicznych w strukturze miasta dla ogólnie przyjętego interesu społecznego, pobudzenia integracji oraz stworzenia platformy dla szeroko pojmowanej aktywności społecznej. Dążenie do osiągnięcia wymienionych skutków wydaje się szczególnie ważne w dobie globalizacji, gdzie interakcje zwyczajowo osadzone w określonej czasoprzestrzeni zostały przeniesione do świata wirtualnego. Szczególnie ostatnie lata pokazały, że tworzenie przestrzeni publicznych wysokiej jakości jest działaniem pożądanym i spotyka się z bardzo pozytywnym odzewem ze strony lokalnych społeczności. Pierwsza dekada XXI wieku jawi się jako czas swoistego zachłyśnięcia pręźnie rozwijającą się technologią, możliwościami jakie daje internet, co natomiast skutkowało upadkiem tradycyjnych modeli nawiązywania kontaktów, zmianą nawyków związanych ze sposobami spędzania wolnego czasu, przez co częściową utratą znaczenia przestrzeni publicznych. Można z całą pewnością uznać jednak, że trend ten ulega odwróceniu. Sytuacja związana z zagrożeniem epidemiologicznym, z którym zmagają się cały świat, uzmysłowiła większości społeczeństwa, jak ważne jest budowanie relacji w wymiarze „rzeczywistym” i oparcie ich na kontakcie twarzą w twarz. Ludzie pozbawieni wolności w dostępie do przestrzeni odczuli, jak istotne zajmuje ona miejsce w kształtowaniu codzienności.

Tradycyjna przestrzeń publiczna to centrum miasta z siecią ulic i placów, zbiorem ważnych budowli, pomników, obecnością zieleni. To przestrzeń otwarta dla najróżnorodniejszych form kontaktu i zachowań codziennych oraz odświętnych. [M. Dymnicka, 2013, s. 53] Istotą funkcjonowania przestrzeni publicznych jest ich ogólna dostępność i powszechność. Te jednak nie wyrażają się w całkowitym braku ograniczeń, przesądza natomiast rodzaj ograniczenia. [ibid.] W ramach pojęcia przestrzeni publicznej można dokonać kolejnej klasyfikacji – na przestrzeń wewnętrzną oraz zewnętrzną. Przestrzeń publiczna zewnętrzna nazywana bywa również przestrzenią otwartą ze względu na jej specyfikę. I tak w skali urbanistycznej do tego typu przestrzeni zaliczyć możemy place miejskie, skwery, ulice, ciągi piesze i inne tego typu elementy tkanki miejskiej, dla ruralistyki charakterystyczne będą natomiast obszary ukształtowane w większości naturalnie, a stanowiące przestrzeń publiczną, czyli lasy, jeziora, rzeki czy pasy linii brzegowych. Przestrzeń publiczna wewnętrzna to natomiast obszary zamknięte – oczywiście nie w kontekście ich dostępności, a czysto fizycznym – czyli między innymi budynki użyteczności publicznej takie jak muzea, biblioteki czy obiekty kultu religijnego.

Skupiając się na aspekcie powszechności i likwidowaniu ograniczeń w dostępie do przestrzeni publicznych należałoby poruszyć również praktyczny wymiar zagadnienia. Mimo braku odpowiednich podstaw prawnych w polskim prawodawstwie w tym zakresie, na popularności zyskuje strategia projektowania uniwersalnego. Zakłada ona projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich w

możliwie jak największym stopniu, bez konieczności adaptacji lub stosowania specjalistycznych rozwiązań. Koncepcja projektowania uniwersalnego jest oparta na zasadzie równości w większym stopniu niż koncepcja ogólnej dostępności dla osób z obniżoną funkcjonalnością; rozwiązania zgodne z ideą projektowania uniwersalnego powodują iż podstawowe działania będą z założenia odpowiadały potrzebom wszystkich użytkowników i nie będą wymagały specjalnych rozwiązań; jednym z głównych celów jest promowanie równości i zapewnienie pełnego uczestnictwa w życiu społecznym osobom z obniżoną funkcjonalnością poprzez usuwanie barier i zapobieganie tworzeniu się nowych. [Projektowanie uniwersalne – Objasnienie koncepcji, 2007, Ministerstwo Ochrony Środowiska Norwegia, Biuro Pełnomocnika Rządu ds. Osób Niepełnosprawnych, Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej, Warszawa]

4.1.2. Przestrzeń prywatna

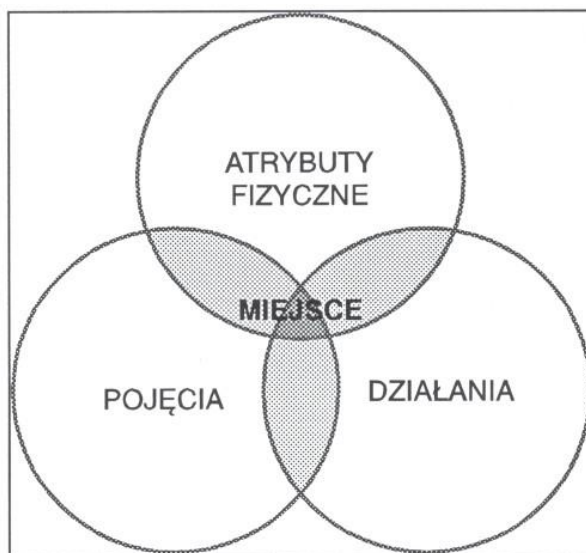
Istota przestrzeni prywatnej polega na możliwości jej zawłaszczenia i użytkowania przez właściciela przy wykluczeniu innych osób. Takie jej postrzeganie jest integralnie związane z pojęciem własności prywatnej, czyli przynależnej konkretnej jednostce. Wiąże się to z możliwością podejmowania decyzji, co do przeznaczenia i wyglądu tejże przestrzeni. Należy jednak pamiętać, że własne nie zawsze oznacza „dobrze zagospodarowane”. Z tego względu prawo własności również podlega ograniczeniom – wykonywanie prawa własności może zostać ograniczone przez wzgląd na ważny interes innych ludzi, między innymi ich dobrostan, zdrowie i wolność, na interes środowiska, w tym przede wszystkim jego nadmierne zużycie oraz ze względu na dobro publiczne. Problematyka przestrzeni prywatnej w tkance miejskiej jest skomplikowana. Pojęcie prywatności wywodzi się z łaciny i jest wieloznaczne – słowo *privatio* oznacza uwolnienie, *privo* pozbawić, uwolnić, natomiast *privatus*, jako termin najbardziej zbliżony do polskojęzycznej formy, znaczy prywatny, osobisty, własny, pospolity, zwyczajny. Opierając się tylko na etymologii pojęcia można sformułować definicję, według której przestrzenią prywatną byłaby przestrzeń osobista, własna, do której pozbawia się dostępu osoby postronne, a w której właściciel może czuć się wolny, nie podlegając zewnętrznej kontroli. W kontekście mieszkań czy domów, miejsc wydzielonych w sensie dosłownym, aspekt prywatności nie budzi żadnych wątpliwości. Więcej komplikacji pojawia się w przypadku przestrzeni prywatnych zewnętrznych takich jak przydomowe ogródki, balkony, loggie, tarasy itp. Zastrzeżenia może budzić wspomniany „brak kontroli zewnętrznej”. Dyskusja społeczna odnośnie tego co wolno, a co nie we własnym ogródku nie cichnie od lat. Nie dziwi to jednak, jeżeli zastanowić się nad miejscem przestrzeni prywatnej w strukturze miasta. Współcześnie budowane osiedla mieszkaniowe często posiadają w ofercie mieszkania w parterze doposażone w prywatny taras. To miły dodatek, element wiejskości przemycony do typowo miejskiego stylu życia, jednak często poczucie intymności jest zapewnione tylko pozornie. Mimo zachowania wymaganych przepisami odległości od ciągów pieszych, śmietników, placów zabaw, rzeczy te obowiązują tylko w teorii. W praktyce nie istnieją skuteczne sposoby, aby zapobiec skracaniu sobie drogi przez osiedle pod oknami sąsiada, czy wymożenie na dzieciach, aby bawiły się tylko w obszarze, który został w projekcie przewidziany na plac zabaw. To powoduje, że przestrzenie stają się prywatne z pozoru, ponieważ

w rzeczywistości właściciel ograniczony jest przez przyjęte normy społeczne, które obowiązują go w stopniu zbliżonym do tego, jak gdyby poruszał się w przestrzeni publicznej.

Dodatkowo dyskusyjna pozostaje również kwestia, na ile można sobie pozwolić w nadawaniu indywidualnego charakteru przestrzeni prywatnej osadzonej w strukturze miejskiej. Czy właściciel powinien w pierwszej kolejności dbać o dobro ogółu czy siebie, jako jednostki? Czy ważniejsze jest zachowanie spójności elewacji budynku lub ogólnego krajobrazu osiedla, czy estetyczne upodobania właściciela przestrzeni? Takie wątpliwości powodują zatarcie się granic dla zewnętrznych przestrzeni prywatnych osadzonych w strukturze miasta i powstawanie przestrzeni pseudo-prywatnych, których funkcjonalność nie jest wykorzystywana w pełni ze względu na powstające ograniczenia.

4.2. Miejsce

Zgodnie z informacjami przytoczonymi we wstępie do rozdziału miejsce ma charakter wielopłaszczyznowy. W jednej ze swoich publikacji profesor Józef Krzysztof Lenartowicz, zajmujący się między innymi zagadnieniami psychologii architektury, za najbardziej trafne zdiagnozowanie problematyki wspomnianej wielowymiarowości miejsca uznaje podejście Canter'a. Píše on: „Canter traktuje miejsce jako agregat co najmniej trzech przestrzeni: przestrzeni fizycznej, przestrzeni pojęciowej i przestrzeni zachowań, które są z danym miejscem związane lub kojarzone, a które składają się na tożsamość miejsca.” [K. Lenartowicz, 2008] Poniższa grafika (Rys. 4.2.1.), zaczerpnięta z cytowanej publikacji, przedstawia schematycznie płaszczyzny w jakich należy przede wszystkim rozważać miejsce.



Rys. 4.2.1. Diagram metaforyczny [Lenartowicz, 2007]

Tak jak to podkreślił profesor w swojej publikacji, ten wymiar niematerialny miejsca przeważa zdecydowanie nad ujęciem fizycznym i to on świadczy o jego tożsamości. Fizyczny wymiar miejsca schodzi na dalszy plan jeśli wziąć pod uwagę subiektywne postrzeganie przestrzeni, o której pisano wyżej – należałoby zastanowić się, czy kawałek wybetonowanego placu będzie miejscem czy tylko elementem przestrzennym? Na tym przykładzie łatwo unaocznic

istotę wartościowania przestrzeni oraz wpływ niematerialnych atrybutów miejsca na jego postrzeganie.

Place są integralną częścią krajobrazu miejskiego, niektóre stają się wizytówką miasta, wiążą się ściśle z zabudową historyczną, czy też są częścią dawniej ukształtowanej struktury urbanistycznej, inne natomiast powstają wynikowo, jako węzły, niezagospodarowany, ale utwardzony teren, czy po prostu pozostałość po dawnej zabudowie. O ile pierwsze „na starcie” mają swoją tożsamość związaną z dziedzictwem kulturowym, wspieraną najczęściej przez turystykę i pamięć pokoleń, tak drugie pozostają anonimowymi bytami w tkance miasta. Mimo to równie dobrze mogą stać się miejscem – wystarczy, że czyjeś drogi będą przecinać się na tym właśnie placu, aby stało się ono dla nich *miejscem spotkań*. Tak po krótko można w praktycznym wymiarze opisać tezę postawioną we wstępie do rozdziału, że miejsce powstaje w ramach poznawania i osvajania przestrzeni. Ponadto przykład ten wskazuje, że miejsce jako element przestrzeni może być postrzegane zarówno indywidualnie, czyli być nim jako takim tylko dla określonej, wąskiej grupy osób, jak również interpersonalnie, czyli wspólnie przez większą część społeczeństwa – np. wspomniane miejsca związane z dziedzictwem kulturowym mające znaczenie regionalne lub ponadlokalne.

Powyższe rozważania na temat istoty miejsca prowadzą do kolejnej tezy. Sposób w jaki zostanie potraktowana dana przestrzeń, jej aranżacja, ma wpływ na to, czy będzie miała ona potencjał stać się miejscem dla szerszego grona odbiorców, czy pozostanie tylko bezosobowym obszarem „przygarniętym” przez nielicznych, którzy nadadzą mu znaczenie, czyniąc *swaim miejscem*.

5. Społeczne znaczenie kształtowania przestrzeni

Przestrzeń w tkance miejskiej postrzegana jest jako scena dla stosunków społeczno-gospodarczych. Duński architekt i urbanista, Jan Gehl, w swojej książce „Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych.” bardzo wnikliwie przedstawia związki pomiędzy sposobem kształtowania typowej struktury miejskiej a zachowaniami społeczności ją zamieszkującej. Jego pragmatyczne rozważania niejednokrotnie odwołują się do specyfiki zagadnień czysto socjologicznych, opisując skomplikowane relacje na osi człowiek-miasto. Gehl wskazuje na odpowiedzialność z jaką wiąże się kształtowanie przestrzeni, pisze że „[...] fizyczne planowanie ma wielki wpływ na wymiar i charakter aktywności pozadomowej. Tak jak możliwe jest stworzenie określonej palety kolorystycznej miasta przez dobór materiałów i kolorów, tak poprzez decyzje projektowe można wpływać na formy zachowań, tworząc dobre lub złe warunki dla wydarzeń w zewnętrznej przestrzeni pozadomowej, a zarazem kreując miastatętniące życiem lub go pozbawione”. [Gehl, 1971, s.31] Autor w swojej książce opisuje również związki pomiędzy jakością przestrzeni zewnętrznej a aktywnością pozadomową ludzi. Wyróżnił trzy typy takiej aktywności – konieczną, opcjonalną i społeczną. Działania konieczne to takie, które są mniej lub bardziej obowiązkowe – chodzenie do szkoły, do pracy, robienie zakupów, oczekiwanie na autobus – innymi słowy wszystkie czynności, których wykonywanie jest od ludzi w mniejszym lub większym stopniu wymagane. Działania opcjonalne to takie, które zależne są od uwarunkowań

zewnątrznych. Zachodzą wtedy, kiedy powstaje do nich chęć i jeśli czas oraz miejsce na nie pozwalają – np. spacer, podziwianie otoczenia czy opalanie się. Działania społeczne warunkowane są obecnością innych ludzi w przestrzeni publicznej. Wśród nich wymienić można zabawy dzieci na placu zabaw, powitania i rozmowy a także kontakty pasywne polegające tylko na świadomości istnienia innych jednostek w tej samej przestrzeni. Ten typ aktywności można nazwać wynikowym, ze względu na to, że zazwyczaj podstawą do jej inicjacji są pozostałe dwa rodzaje. [ibid.]

Na podstawie rozważań Gehl'a widać wyraźny wzrost różnorodności zachowań wraz ze wzrostem jakości przestrzeni. Źle zaprojektowane otoczenie będzie skłaniało do opuszczenia go jak najszybciej, wykonania przez jednostkę obowiązkowych zadań i „ucieczki” do miejsc oswojonych, bezpiecznych, przyjemnych w odbiorze. Uatrakcyjnienie przestrzeni przez dodanie elementów małej architektury, zieleni, stworzenie przyjaznego wnętrza wydłuży czas aktywności koniecznej – człowiek będzie skłonny zatrzymać się w drodze z pracy do domu, przysiąść, przystanąć, aby podziwiać otoczenie. Taka aktywność zostanie już zakwalifikowana do kategorii działań opcjonalnych, które są podstawą do rozpoczęcia interakcji w przestrzeni, w przypadku napotkania innych ludzi – tu zaczyna się aktywność społeczna.

Zgodnie z informacjami z wcześniejszych rozdziałów, ulica jest jednym z najtrwalszych symboli przestrzeni publicznej. Pojawia się w literaturze zarówno ściśle urbanistycznej, jako element strukturalny – przede wszystkim K. Wejchert i K. Lynch – w rozważaniach socjologów miejskich i psychologów architektury jako miejsce interakcji społecznej. W miejskości ulica jest elementem obowiązkowym, spaja ze sobą dzielnice, na ulicach tworzą się węzły, ulicami podróżujemy do pracy, szkoły, spotykamy znajomych, współpracowników, przecinają się drogi różnych ludzi w różnych kierunkach, przypadkowe spotkania są platformą do nawiązywania kontaktów. Ulica to nie tylko obiekt reprezentujący miejską formę i tradycję – to również społeczna relacja stworzona z pomieszczenia lokalnych więzi i anonimowych relacji. [S. Tonnelat, 2010] Być może dlatego we współczesnej urbanistyce co raz częściej mówi się o powrocie do ulic. Nie powinno się tego traktować jednak w znaczeniu pejoratywnym, jako powrót do modelu miasta wielopiętrowych budynków, przeciętego siatkami ulic, miasta dla samochodów, nie dla ludzi. Wręcz przeciwnie, aktualnie obserwuje się zjawisko „uczłowieczania ulic” – co raz popularniejsze w tkance miejskiej stają się woonerfy, będące swoistym kompromisem pomiędzy ruchem pieszym, rowerowym a koniecznym transportem kołowym, pięknie urządzone parklety wypierające samochody z osiedlowych uliczek, czy oddawanie lokalnej społeczności szerokich traktów i deptaków, zagospodarowywanych przez miejscowe usługi, głównie gastronomiczne.

6. Przykłady społecznej rewitalizacji

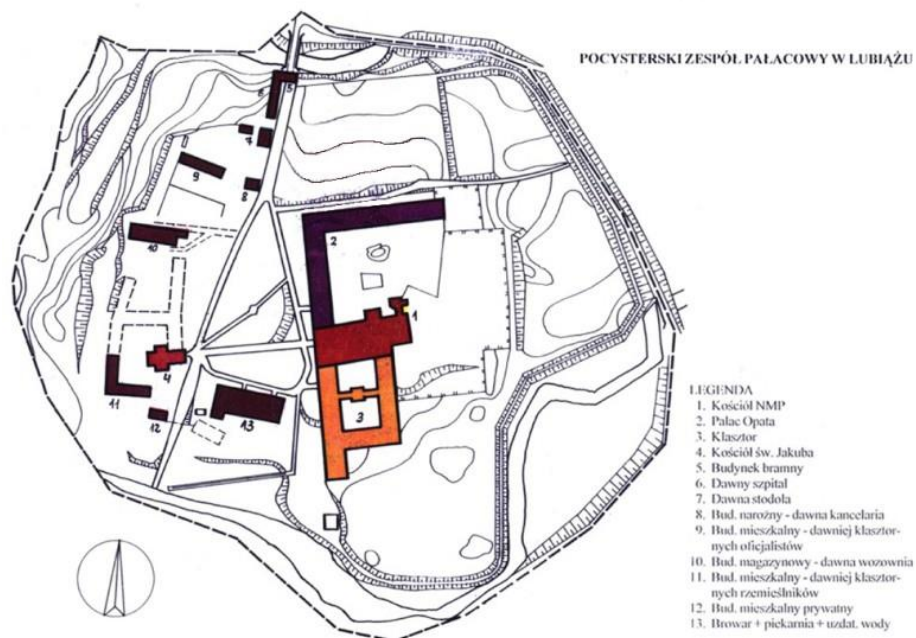
6.1. SLO Art. Festiwal

„Właściwie dwa zdania wystarczyłyby, by opisać, jak niezwykłym zabytkiem jest klasztor w Lubiążu. Pierwsze mówiłoby o tym, że to największe opactwo cysterskie na świecie. A drugie, że to arcydzieło śląskiego baroku, jest zabytkiem klasy zero. Już na marginesie można by dodać, że jest to drugi co do wielkości obiekt sakralny na świecie, z powierzchnią dwa i pół razy większą od zamku na Wawelu.” [National Geographic]

Na wstępie należy zaznaczyć, że ten przykład nie jest rewitalizacją w ujęciu typowym. Mimo spełniania kryteriów odnoszących się do ożywienia gospodarczego i społecznego, odnowy w aspekcie technicznym oraz działań przestrzennych, przedsięwzięcie ma charakter okresowy, brakuje mu przymiotu trwałości. Z punktu widzenia niniejszej pracy istotne są działania w kontekście społecznym, a ten przykład, z racji specyfiki formy, na tym właśnie się skupia. Socjalny wymiar imprezy realizowanej cyklicznie w zabytkowym otoczeniu staje się przyczynkiem do przemian na innych płaszczyznach.

6.1.1. Kontekst historyczny

Od 2001 roku Festiwal odbywa się na terenie Opactwa Cystersów w Lubiążu pod Wrocławiem. Nazywane jest ono arcydziełem śląskiego baroku. Co ciekawe zespół klasztorny jest drugim co do wielkości obiektem sakralnym na świecie, a wyprzedza go tylko zespół pałacowo-klasztorny położony niecałe 45 kilometrów na północny-zachód od stolicy Hiszpanii. Historia klasztoru sięga połowy XII wieku, kiedy to w Lubiążu osiedlili się benedyktyni. Opuścili oni jednak osadę niecałe 15 lat później, a na ich miejscu zadomowili się cystersi. Zbudowany przez nich kompleks kościołów i klasztor spłonął na początku XV wieku, po odbudowie przeszedł w ręce świeckie, a już na początku kolejnego wieku wrócił na dobre w ręce mnichów. Ci przeprowadzili gruntowną odnowę klasztoru po zniszczeniach spowodowanych wojnami husyckimi i latami zaniedbań, ufortyfikowali również cały kompleks. W kolejnych latach kompleks ponownie musiał zmierzyć się ze skutkami powodowanymi przez wojny i niszczące reformy. Okres największej świetności klasztoru zapoczątkował opat Freiberg inicjując barokową przebudowę obiektu. Stabilizacja polityczna i ekonomiczna na przełomie XVII i XVIIIw. pozwoliła na barokizację istniejących obiektów, prace nad budynkami reprezentacyjnymi, uzupełnienie kompleksu o budynki gospodarcze. Lata później, w związku z licznymi zmianami kontekstu politycznego, zakon był wielokrotnie grabiony, niszczone, ze względu na znaczne rozmiary co najmniej dwukrotnie zamieniany był na szpital. Mimo wszystkich problemów, z którymi mierzył się zespół klasztorny w Lubiążu, działania opata Freiberg'a doprowadziły kompleks do formy, w jakim znamy go współcześnie.



Rys. 6.1. Plan sytuacyjny zespołu klasztornego [oficjalna strona Fundacji Lubiąż]

Warto wspomnieć o parametrach fizycznych kompleksu. Powierzchnia dachów zajmuje obszar ponad dwóch hektarów, a długość fasady wynosi 223 metry w której osadzono ponad 600 okien – jest to najdłuższa fasada barokowa w Europie. Na grafice zamieszczonej powyżej (Rys. 6.1.) przedstawiony jest plan sytuacyjny zespołu z uwzględnieniem funkcji poszczególnych budynków za czasów stacjonowania na Śląsku cystersów, czyli do początku XIXw. Zgodnie z informacjami na stronie internetowej Fundacji Lubiąż zespół od 1989 roku jest konsekwentnie konserwowany i odnawiany – między innymi odrestaurowano więźby dachowe i pokryto je nową dachówką, wzmocniono konstrukcję budynku klasztornego przez wprowadzenie prawie czterystu kotew stalowych, zeszkłono okna, odrestaurowano sale reprezentacyjne. Celem statutowym fundacji jest całkowite wyremontowanie opactwa, adaptację do nowych funkcji oraz przywrócenie go do stanu dawnej świetności.

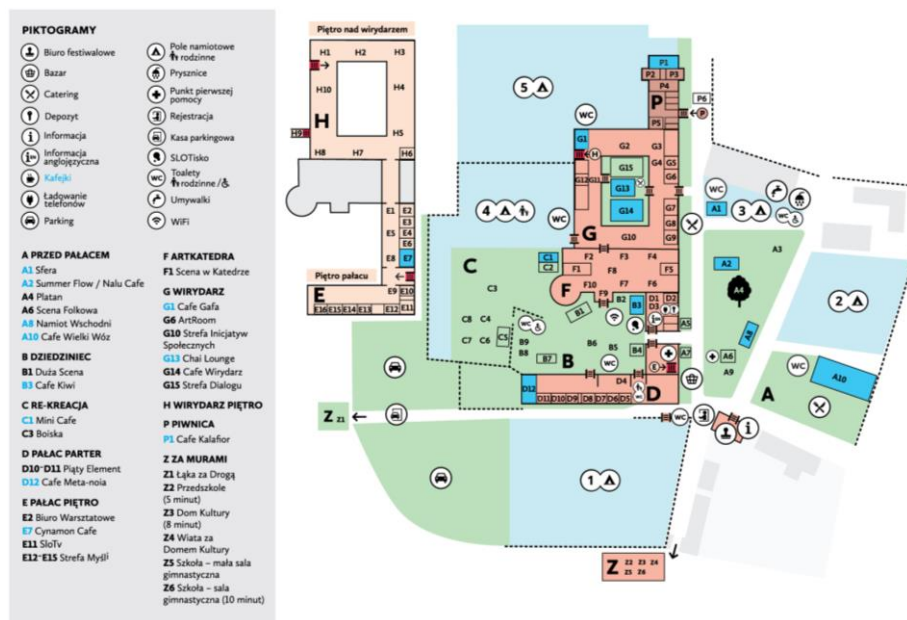
6.1.2. Istota działań

Wieś Lubiąż zamieszkiwana jest przez nieco ponad dwa tysiące mieszkańców. Od początku wieku na 5 dni w roku populacja wsi zwiększa się pięciokrotnie. Dzieje się tak za sprawą organizowanego cyklicznie w lubiąskim opactwie festiwalu kultury alternatywnej nazywanego SLOT-em. Pierwsza edycja, organizowana na Mazurach, zgromadziła zaledwie 80 osób, w kolejnych latach odnotowano systematyczny wzrost liczby zainteresowanych. Obecnie jest to średnio 8 000 uczestników rocznie, zjeżdżających się na Śląsk z różnych zakątków kraju i Europy.



Rys. 6.2. Zdjęcie satelitarne zespołu klasztornego

Wybór opactwa na „siedzibę” festiwalu zdaje się być bardziej niż trafiony. Zdjęcie satelitarne (Rys. 6.2.) pokazuje jak wielka przestrzeń pozostaje do dyspozycji organizatorów i festiwalowiczów. Teren wokół klasztoru to jednak w większości połacie zieleni poprzecinanej gdzieniegdzie wydeptanymi, nieutwardzonymi ścieżkami biegnącymi pomiędzy licznymi drzewami. W trakcie imprezy cały ten teren to tętniące życiem małe miasto. Użycie słowa „miasto” w tym kontekście jest nieprzypadkowe – przestrzeń klasztoru oraz otaczające go tereny zielone funkcjonują jako samowystarczalna, wielofunkcyjna jednostka, ze swoim centrum, mnogością usług, zapleczem mieszkaniowym i sanitarnym. Dla uzmysłowienia o jakiej różnorodności mowa poniżej grafika zaczerpnięta z oficjalnej strony festiwalu ilustrująca plan sytuacyjny. (Rys. 6.3.)



Rys. 6.3. Plan sytuacyjny festiwalu SLOT Art.

6.1.3. Realizacja aspektu społecznego

Przykład festiwalu SLOT Art. ilustruje omówioną w niniejszej pracy antropomorfizację przestrzeni, która staje się zbiorem miejsc w miarę nadawania jej znaczenia. Okazuje się, że impreza organizowana w historycznym kontekście może być żywym dowodem na to, że miejsca tworzone są przez ludzi i dla ludzi. Od wewnątrz można obserwować, jak otaczająca otwarta przestrzeń formuje się w konkretne, określone funkcjonalnie miejsca na podstawie zachowań użytkowników. Mapa zamieszczona na stronie festiwalu jest pewnego rodzaju sugestią, pomaga uczestnikowi poruszać się na jego terenie. Wskazuje punkty stałe dla pewnych aktywności, których lokalizacja często podyktowana jest względami czysto praktycznymi – np. węzeł sanitarny zlokalizowany na uboczu, scena główna na dziedzińcu (otaczające budynki tworzą pewnego rodzaju barierę akustyczną), czy punkt pierwszej pomocy i administracja zlokalizowana przy głównym wejściu do kompleksu. Są jednak elementy widoczne tylko dla obserwatorów wewnętrznych. Patrząc na plan sytuacyjny nie widać, że rozłożysty platan, oznaczony symbolem A4, jest swoistym centrum życia społecznego (Rys. 6.4.) – uczestnicy ukończyli sobie odpoczynek w jego cieniu, spotykają się pod nim w drodze na liczne warsztaty i koncerty, rozrzucone po całym klasztorze, przy okazji odpoczynku w większej grupie spontanicznie inicjują różne aktywności, które ściągają jeszcze większą ilość osób. Na planie nie widać również górkę przed sceną główną, która jest od niej nieco oddalona, ale jest fantastycznym punktem obserwacyjnym dla tych, którym nie zależy, by znaleźć się jak najbliżej artysty. Z oczywistych względów nie ma również informacji o jedynym sklepie we wsi – parking przed nim na 5 dni w roku, każdego ranka, staje się miejscem wymiany poglądów i planów na nadchodzący dzień. Przy okazji koniecznej aktywności, jaką jest robienie zakupów spożywczych, uczestnicy nawiązują kolejne kontakty jednocząc się w tym samym celu i wykorzystując okazję.



Rys. 6.4. Centrum życia społecznego festiwalu – Platan [materiały własne]

Jak wspomniano, nie jest to przykład typowy, brak w tych działaniach trwałości. Jednak podczas tych pięciu wakacyjnych dni w klasztor wstępuje niesamowita energia ludzi, których być może jedynym punktem wspólnym jest uczestnictwo w tej samej imprezie. Podczas festiwalu rozwijają się nie tylko usługi zorganizowane tylko na jego potrzebę, choć należy wspomnieć, że część z nich funkcjonuje na co dzień, z siedzibami w miastach właściwych właścicielom. Oczywiście jest, że lubiąski sklep notuje olbrzymi wzrost dochodów w tym krótkim okresie festiwalowym. Poza tym uczestnicy chętnie korzystają z możliwości zwiedzania klasztoru z przewodnikiem, część z nich chętnie wraca w te strony również po zakończeniu festiwalu. Wpływy ze SLOT-u z pewnością pomagają w realizacji zadań własnych Fundacji Lubiąż i są szansą na konsekwentne przeprowadzenie kosztownych napraw w obiekcie.

6.2. Browary Warszawskie

„Od początku naszym założeniem było, że najważniejsze rzeczy w Browarach Warszawskich będą się działy pomiędzy budynkami: na skwerach, placach, w restauracjach i na ulicach. Dlatego tak wiele wysiłku wkładamy w przestrzeń publiczną, która musi zapraszać do przebywania w niej, a także wyznaczać standardy dobrego projektowania miasta przyjaznego dla człowieka. Czujemy się współodpowiedzialni za to, jak rozwija się Warszawa i jakie wyzwania stoją przed współtwórcami przestrzeni społecznych.” [Michał Gerwat]

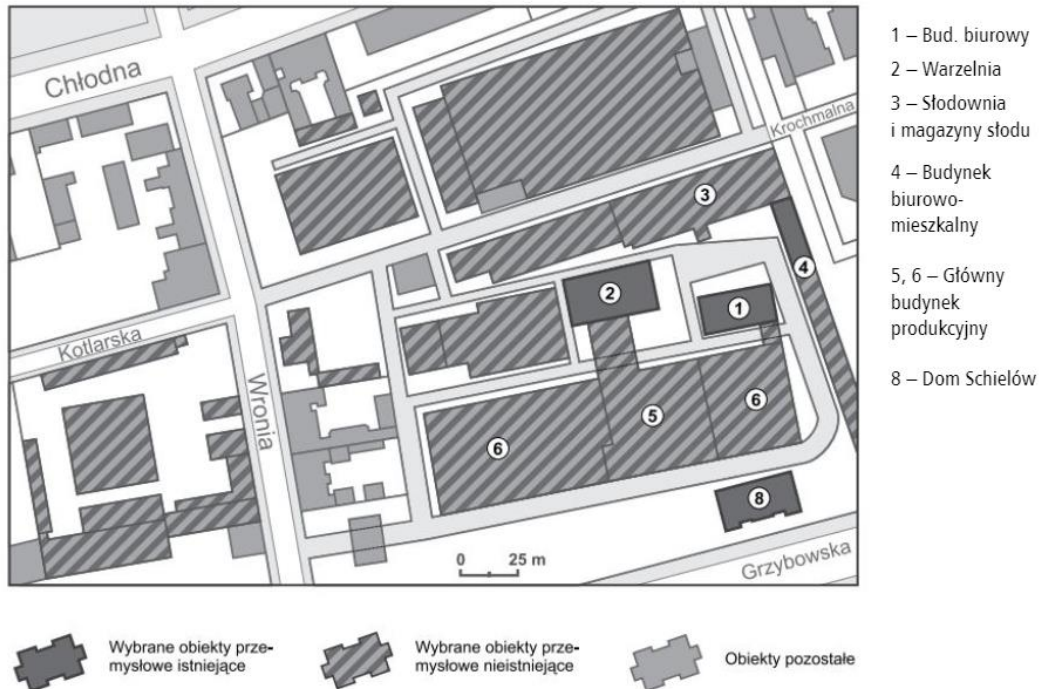
6.2.1. Kontekst historyczny

Opowieści o nie działających już Browarach Warszawskich sięgają roku 1846, jednak historia obiektu sięga początków XVIII wieku. We wspomnianym 1846 roku Konstanty Schiele i Błażej Haberbusch zakupili istniejący przy ulicy Krochmalnej browar Shaffera i Gampfa. Szybko zaczęli odnosić sukcesy na skalę międzynarodową, co zmusiło ich do stałej rozbudowy i modernizacji zakładów. Zaraz po wygranej licytacji właściciele zakupili sąsiednią nieruchomość, a w 1899 roku do zakładów dołączono sąsiedni browar Kijoka przy ulicy Żelaznej 44. W 1919 roku stale rozrastający się koncern wchłonął trzy kolejne browary. Zakłady zjednoczono w jedno przedsiębiorstwo działające od tamtego momentu pod wspólną nazwą „Zjednoczone Browary Warszawskie”. O ile zakład przetrwał oblężenie Warszawy w 1939 roku, o tyle upadek powstania warszawskiego skutkowało zniszczeniem większości zabudowań. Po zakończeniu wojny zakład znacjonalizowano i przystąpiono do jego odbudowy.

W 2. połowie XIX wieku na tym terenie istniało kilka mniejszych browarów. W szczytowym okresie browar Haberbuscha zajmował rozległy teren między ulicami Żelazną, Grzybowską, Towarową i Chłodną. Do niedawna na terenie fabryki znajdowało się jeszcze osiem zachowanych budynków. Obecnie w wyniku prowadzonych w ciągu ostatnich lat wyburzeń z kompleksu pozostały tylko relikty i dwa całe budynki mieszkalne. Najstarszą częścią zabudowań browaru są pozostałości słodowni, przylegające do budynku administracyjno-mieszkalnego, zwanego willą Haberbuscha. Największym zachowanym budynkiem jest natomiast Warzelnia, której główny korpus powstał podczas rozbudowy zakładu w latach 80. XIX wieku.

Zniszczenie zabudowań browaru, bez przeprowadzonych dokładnie badań architektonicznych, bez pomysłu na rewitalizację, pozbawiło Warszawę jednego z najciekawszych zespołów architektury przemysłowej. [M. Krasucki, 2014, s.236]

Poniższa grafika (Rys. 6.5.) ukazuje plan sytuacyjny Browarów z uwzględnieniem wybranych obiektów przemysłowych istniejących oraz wyburzonych.



Rys. 6.5. Plan sytuacyjny Browarów Warszawskich [M. Krasucki, 2014]

6.2.2. Istota działań

Rewitalizacja terenów dawnych Browarów Warszawskich realizowana jest we współpracy biura architektonicznego JEMS Architekci z deweloperem Echo Investment. Projekt zakłada powstanie między ulicami Grzybowską, Wronią, Chłodną i Krochmalną wielofunkcyjnego kwartału mieszkaniowo-usługowego. Istniejące obiekty zabytkowe zostaną pieczołowicie odrestaurowane i zaadaptowane na nowe funkcje, poza tym powstanie jedenaście niezależnych, zróżnicowanych architektonicznie nowych budynków – miejsc do pracy, mieszkania i spędzania wolnego czasu oraz ogólnodostępne przestrzenie publiczne. Architekci łączą w projekcie tożsamość miejsca z nowoczesnością charakterystyczną dla sąsiadującego nowego śródmieścia Warszawy. Przywiązanie do wartości historycznych przejawia się nie tylko w odnowie obiektów zabytkowych, ale również w subtelnych nawiązaniach, jak nazewnictwo nowych obiektów, np. Apartamenty przy Warzelnii, czy Plac Brama Browarów. Całkowita powierzchnia terenu zajętego przez inwestycję to prawie 4,5 ha, a powierzchnia zabudowy wynosi aż 100 000 metrów kwadratowych.



Rys. 6.6. Wizualizacja placu przed oderestaurowaną zabytkową Warzelnią

6.2.3. Realizacja aspektu społecznego

W sumie na terenie Browarów Warszawskich ma powstać prawie 16 tys. mkw. przestrzeni publicznej w postaci pięciu placów spajających ze sobą miejsca pracy i mieszkania. Największym z placów będzie Rynek Warzelnia, którego 30% powierzchni zajmie las ekologiczny. Jego wielkość jest porównywalna z rynkiem Starego Miasta. Największą przestrzenią zieloną będzie jednak zlokalizowany przy Willi Haberbuscha Ogród Centralny, zamknięty od północy pierzeją budynków biurowych. Zajmie on aż 1 500 metrów kwadratowych. Założony nad Piwnicami dawnej Leżakowni pomieści imprezy plenerowe i kameralne pikniki. Tym, co uczyni inwestycję wyjątkową na tle innych realizowanych obecnie w Warszawie, jest dbałość o rozwiązania tworzące zdrowy klimat miasta i wspierające jego zrównoważony rozwój. [Tygodnik Polityka, 2019]

Projekt pracowni JEMS Architekci zakłada płynne połączenie miejsca pracy z rekreacją, odpoczynkiem, ogólnodostępną kulturą i rozrywką. Inwestycja nazywana jest również Dzielnicą Smaków i Spotkań dzięki mnogości kawiarni, restauracji oraz koktajlbarów na najwyższym poziomie skłaniających użytkownika do wyjścia z domu i spotkania się w przestrzeni o wysokiej jakości. Architekci opisując swoją koncepcję mówią o „oddaniu miasta mieszkańcom”, co zdaje się, że udało się w pełni zrealizować. W kontekście Warszawy można mówić o pewnym pionierstwie tej inwestycji – struktura miejska stolicy wydaje się być dość uboga w przestrzenie sprzyjające interakcji społecznej na taką skalę. Koncepcja zakłada również powstanie woonerfu Haberbusch’a i Shiele’go (Rys. 6.7.) – będzie to pierwszy woonerf w tym mieście.



Rys. 6.7. Woonerf Haberbusch'a i Shiele'go – grafika z oficjalnej strony inw estycji

6.3. Garnizon, Gdańsk

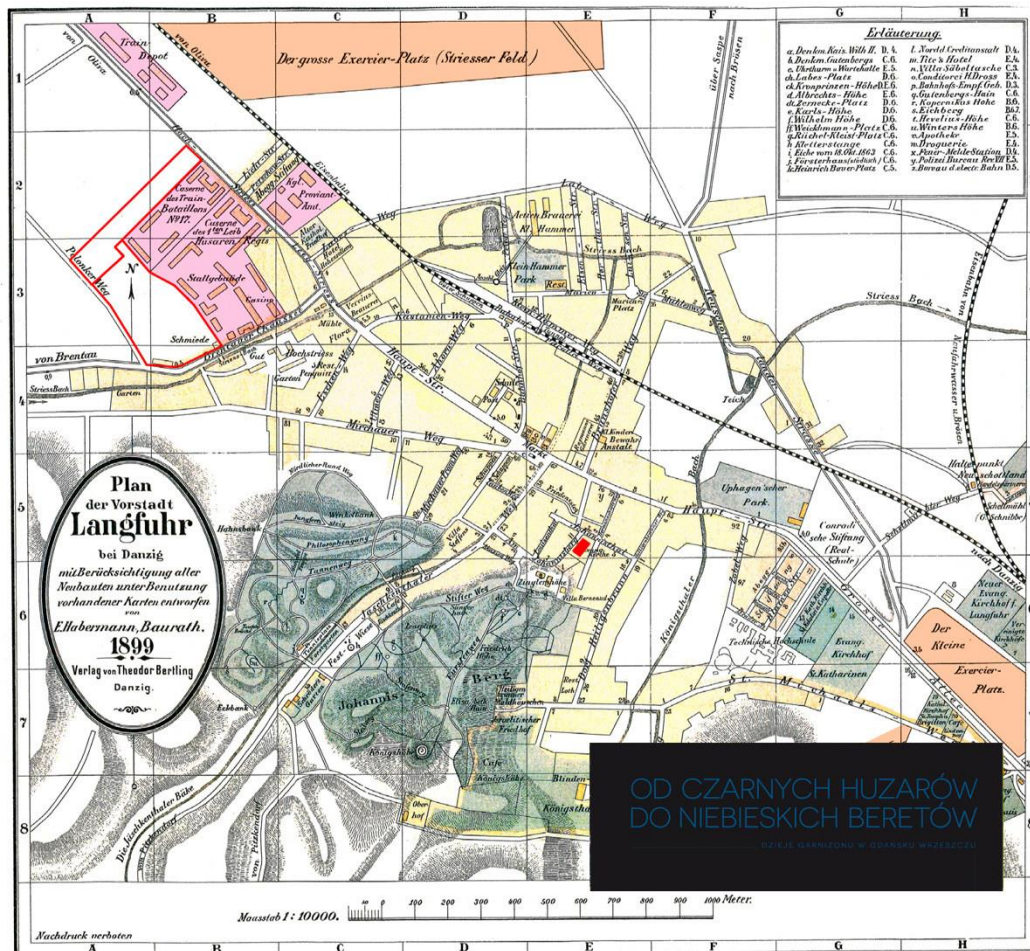
"Moim marzeniem jest to, aby w przyszłości Garnizon, bo tak zgodnie z tradycją miejsca nazywamy całą inwestycję, zaistniał jako wielofunkcyjna dzielnica centralna metropolii trójmiejskiej. Z przestrzeniami dla szeroko rozumianego handlu, ale i terenem dla kultury, z miejscami dla edukacji, ale i rozrywki, z budynkami, w których znajdą sobie stanowiska pracy zacne firmy, ale i z obszarami dla artystycznej bohemy, z enklawami do mieszkania, ale i z miejscami rekreacji zarówno duchowej, ruchowej, jak i tej techczącej podniebienie, a wszystko to dobrze skomunikowane, harmonijnie powiązane zielenią, uliczkami i kameralnymi placami, wspólnie się wspierające i nie przeszkadzające sobie nawzajem." [arch. Marcin Woyciechowski]

6.3.1. Kontekst historyczny

Pod koniec XIX wieku w Gdańsku stacjonowały pruskie wojska, dla których w latach 1893-1901 we Wrzeszczu, w kwartale ulic Słowackiego, Szymanowskiego, Chrzanowskiego i głównej arterii Trójmiasta, alei Grunwaldzkiej, wybudowano koszary. Wybór lokalizacji podyktowany był względami praktycznymi – płynący obok potok Strzyża zapewniał dostęp do wody, położenie przy drodze głównej możliwość szybkiego transportu, a teren był na tyle duży, by można było umieścić na nim jednostkę konną. Koszary budowano w dwóch etapach – do 1896 powstał kompleks dla I jednostki husarskiej, a w roku 1901 oddano do użytku część przeznaczoną dla II Pułku Huzarów. Razem tereny tworzyły największy kompleks koszarowy w Gdańsku, zajmując łącznie prawie 30ha. Na terenie koszar, obok kwater dla żołnierzy i podoficerów, znajdowały się stajnie, kasyno, sklep, zaplecze sanitarne. (Rys. 6.8.) Magazyny furazu i żywności

znajdowały się w nowo powstałych budynkach u zbiegu obecnej al. Grunwaldzkiej i ul. Kościuszki, mających rampę kolejową. [gedanopedia, hasło:koszary]

W okresie Wolnego Miasta w koszarach stacjonowały jednostki policji bezpieczeństwa. Przyjmowano tam interesantów, zlokalizowano również siedzibę Sztabu Komendy. Po wojnie przez pewien okres w koszarach stacjonowały wojska radzieckie, następnie miał miejsce szereg rotacji obsady. Z czasem następowała reorganizacja wewnętrzna i rozbudowa koszar oraz odnawianie budynków i wznoszenie nowych obiektów. Decyzję o likwidacji jednostek wojskowych i garnizonu we Wrzeszczu podjęto dopiero w połowie lat 90. ubiegłego wieku.



Rys. 6.8. Plan koszar w ojskow ych z 1899 roku

6.3.2. Istota działań

Dawne koszary w ramach przetargu nabyła grupa inwestycyjna HOSSA w 2005 roku. Od tego czasu nowy właściciel odrestaurował 7 zabytkowych budynków, które wchodzą w skład wielofunkcyjnej dzielnicy w centrum Wrzeszcza. Planem inwestora było stworzenie żywej, atrakcyjnej dla szerokiego grona odbiorców inwestycji. Teren dotychczas niedostępny, wyizolowany z tkanki miejskiej i oddzielony murami za sprawą rewitalizacji stał się miejscem przystępnym i otwartym dla mieszkańców i odwiedzających.



Rys. 6.9. Plan sytuacyjny osiedla Garnizon w Gdańsku

Zamieszczony powyżej plan osiedla (Rys. 6.9.) pokazuje jak wiele nowych budynków zostało zrealizowanych do tej pory, a ile jeszcze jest w planach. Wyraźnie widoczna jest różnorodność funkcjonalna i ilość wprowadzonej do wnętrza zieleni. Co odróżnia dzielnicę Garnizon od innych, realizowanych w Polsce osiedli mieszkaniowych, to odejście od praktyki tworzenia osiedli grodzonych. To posunięcie koresponduje z głównym założeniem ogólnej dostępności Garnizonu.

6.3.3. Realizacja aspektu społecznego

Mimo, że budynki mieszkalne nie wyróżniają się wyjątkowo spośród innych budowanych obecnie na nowoczesnych osiedlach w całej Polsce – nowoczesna forma rozbita balkonami i loggiami, biel fasady przełamana elementami ceramicznymi lub z surowego betonu – to na duże uznanie zasługuje urbanistyka założenia. Wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej powstały dziedzińce, w których nie szczędzono zieleni. (Rys. 6.10.) Pieszne trakty, pozbawione samochodów, z każdej strony otoczone są żywopłotami, trawami i niewysokimi drzewkami. Wzmaga to poczucie kameralności, której oczekuje się od osiedla mieszkaniowego, a która nie jest łatwa do osiągnięcia w założeniach o takiej skali.



Rys. 6.10. Wnętrze jednego z kwartałów mieszkaniowych na osiedlu Garnizon

Na uwagę zasługuje również okazałych rozmiarów przestrzeń publiczną otoczoną trzema odrestaurowanymi obiektami zabytkowymi, a nazywana Garnizonem Kultury. (Rys. 6.11.) To tam skupia się życie kulturalne i rozrywkowe osiedla. Dlatego znajdujące się tutaj budynki historyczne zaadaptowano na funkcje usługowe – budynek dawnej przychodni wojskowej stał się siedzibą szkoły tańca, niegdyś ujeżdżalnia to aktualnie, mimo niedługiego istnienia dobrze znany mieszkańcom Trójmiasta, klub Stary Maneż, natomiast stary budynek koszarowy dał schronienie olbrzymiej klubokawiarni z książkami i produktami polskich projektantów nazwanej Sztuką Wyboru. Wszystkie trzy budynki łączy motyw czerwonej cegły oraz skorodowanej blachy, czyli cortenu. Działki pomiędzy nimi jest przestrzenią zieloną i wspólną. W jej obszarze podjęto próbę wydobywania na powierzchnię rzeczki Strzyży, która tworzy dwa niewielkie zbiorniki wodne, które czynią to miejsce jeszcze bardziej atrakcyjnym.

Całe osiedle poprzecinane jest siatką ulic, zapewniających dostęp do licznych budynków biurowych i mieszkaniowych. Drogi te mają jednak typowo „deptakowy” charakter – całe osiedle znajduje się w strefie ograniczonego ruchu, więc większość ulic to w zasadzie woonerfy, których głównymi użytkownikami są piesi i rowerzyści. Szerokie trakty częściowo zajęte są przez ogródki letnie lokali gastronomicznych znajdujących się w parterach budynków. Ogrom możliwości spędzania wolnego czasu oferowany przez osiedle Garnizon jest niesamowity. Inwestycja jest na ukończeniu, więc już teraz można obserwować pomyślną realizację pierwotnych założeń architekta, Marcina Wojciechowskiego.



Rys. 6.11. Garnizon Kultury z widocznym budynkiem Starego Maneżu.

7. Podsumowanie

W związku z rosnącą popularnością procesu rewitalizacji w Polsce szczególnie istotne jest uświadamianie w zakresie jego społecznego znaczenia. Obecne zapisy występujące w stosunkowo młodej jeszcze Ustawie o rewitalizacji ukierunkowują działania w stronę społecznego zaangażowania, jednak wydają się być niewystarczające i niedostatecznie szerokie w ujęciu problematyki. Mimo to pojawienie się aktu prawnego określającego wymagania dotyczące rewitalizacji wskazują na potrzebę usystematyzowania tych działań wyływającą z powoli rosnącego udziału inwestycji przeprowadzanych na terenach zdegradowanych w ogólnej liczbie inwestycji budowlanych w Polsce.

Podwalin do realizacji zadań związanych ze społeczną rolą rewitalizacji szukać należy przede wszystkim w socjologii miast. Dopiero dogłębne zrozumienie czynników kształtujących społeczeństwo oraz schematy jego zachowań pozwalają na odpowiednie kreowanie przestrzeni, która będzie odpowiedzią na potrzeby odbiorcy. Ideałem, do którego warto i należy dążyć, jest projektowanie *miejsc* – przestrzeni o określonej wartości i znaczeniu. Rewitalizacja, jako proces który niejednokrotnie wiąże się z przekształceniem obszarów przemysłowych lub zdegradowanych terenów o bogatej historii, szczególnie sprzyja szukaniu utraconej tożsamości, nadawaniu jej od nowa korzystając z dorobku przeszłości. Należy pamiętać, że jakość przestrzeni publicznych ma bezpośrednie przełożenie również na wydajność ekonomiczną inwestycji, co pokazują przykłady miast takich jak Kopenhaga, w której planowym i przemyślanym rewitalizacjom tkanki miejskiej towarzyszą inicjatywy zmierzające do poprawy warunków życia w mieście. Dużą nadzieją napawa co raz większa ilość przeprowadzonych z sukcesem rewitalizacji w Polsce – wspomniany w niniejszym opracowaniu projekt pracowni JEMS Architektki, zakładający przekształcenie terenów dawnych Browarów Warszawskich w multifunkcyjną dzielnicę, czy osiedle Garnizon w samym sercu gdańskiego Wrzeszcza to tylko dwa z wielu projektów obfitujących w świetne jakościowo przestrzenie publiczne i nietuzinkową architekturę, które spokojnie mogą konkurować z inicjatywami zagranicznymi.

Niniejsza praca jest próbą udowodnienia, że przesłanki czysto techniczne i ekonomiczne, być może najważniejsze dla inwestorów, nie są najważniejszymi aspektami rewitalizacji, a aspekt społeczny jest równie wielowątkowy i złożony jak sam proces rewitalizacji.

CZĘŚĆ PROJEKTOWA

1. Opis koncepcji

Głównym założeniem dla projektowanego wielofunkcyjnego osiedla na terenach postoczniovych w Gdańsku było stworzenie nowoczesnej architektury nawiązującej do kontekstu architektonicznego i urbanistycznego miejsca. Moduł powtarzalny jest prostą bryłą składającą się z dwóch prostopadłościanów – części zasadniczej i nadbudówki. Część zasadnicza stanowi bezpośrednie nawiązanie do kształtu i architektury hal przemysłowych znajdujących się w sąsiedztwie. Parter segmentu jest wyraźnie wyższy niż kondygnacje mieszkalne (podobnie jak w halach stosunek wysokości wynosi 3:5), zaznaczony został typowy rytmiczny podział elewacji oraz cofnięcie wnek okiennych względem lica ściany. Prostopadłościan stanowiący część zasadniczą wykończony został klinkierem w kolorystyce zbliżonej do klasycznej cegły wykorzystywanej do wzniesienia hal stoczniovych. Nadbudówka segmentu jest wycofana względem lica ścian części zasadniczej oraz obudowana konstrukcją imitującą rusztowanie, dzięki czemu wydaje się być znacznie lżejsza, o industrialnym, jednak znacznie bardziej współczesnym wyrazie. Okna tej części zlicowane są ze ścianą wykończoną tynkiem imitującym beton. Rytmiczny podział elewacji powtórzony został w słupkach konstrukcji zewnętrznej. Takie ukształtowanie bryły budynku sprawia, że na pierwszy plan wysuwa się część zasadnicza, znacznie bardziej przysadzista i nawiązująca wyrazem do istniejących budynków przemysłowych.

W układzie urbanistycznym założenia widocznych jest więcej cytatów z historii obszaru – zarówno tej nieodległej związanej z działalnością NSZZ Solidarność, jak również dawniejszej związanej z funkcjonowaniem stoczni przed wiekiem, a nawet czasów sprzed jej powstania. W ciągach pieszych łączących budynki uwidocznił się układ szyn kolejowych, służących transportowi m.in. materiałów do budowy statków, zgodnie z ich historycznym przebiegiem. W miejscu nieistniejącej już stołówki zakładowej powstał pawilon sztuki – nowoczesna bryła na planie zgodnym z planem zburzonego budynku. Tradycja izolowania obszaru jako terenu zamkniętego zakładu przemysłowego została potraktowana dwójako – przy wspomnianym pawilonie zamiast typowego ogrodzenia barierę stanowi strumień, którego przebieg zbliżony jest do tego, znanego z map sprzed 1900r., natomiast po przeciwnej stronie założenia zaprojektowano ogrodzenie w postaci muru ceglanego będące integralną częścią zaprojektowanego w tej części kameralnego parku. Strumień, biegnąc wzdłuż istniejącej Drogi do Wolności poza stawianym w domyśle ogrodzeniem, pełni również funkcję atraktora łączącego tereny przy Europejskim Centrum Solidarności i Placem Solidarności z projektowanymi terenami zielonymi.

Założenie oparte jest na osiach: północ-południe biegnących od hal przemysłowych w kierunku klatek schodowych istniejącego budynku hali U-Bootów oraz wschód-zachód zbieżnej z układem komunikacyjnym z końca XIXw.

2. Projekt zagospodarowania terenu

2.1. Podstawa opracowania

- Opracowania historyczne dostępne w archiwach oraz literaturze przedmiotu
- Mapa do celów projektowych

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - UCHWAŁA NR XXVIII/903/04 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 30 września 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności

- Aktualne przepisy, m.in.:
 - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 13 września 2018r.
 - Dz.U.2019.0.1065 t.j. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zmianami)

2.2. Przedmiot inwestycji

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest budowa osiedla mieszkaniowego, składającego się łącznie z 15 budynków z halą garażową podziemną i infrastrukturą towarzyszącą.

Lokalizacja

Inwestycja obejmuje działki nr 141, 151/26, 151/27, 151/29, 151/30 i 151/40 w obrębie nr 0068. Teren inwestycji położony jest w Gdańsku w obszarze Młode Miasto w dzielnicy Młyniska. Ograniczony jest ulicami: ul. ks. J. Popiełuszki od północy, ul. Rybaki Górne od wschodu, ul. Gazowniczą od południa oraz ul. Doki od zachodu.

Spełnienie wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenu:

zaprojektowano zabudowę wielorodzinną średniowysoką z usługami w parterze, warunek spełniony

Zasady ochrony środowiska, przyrody krajobrazu:

funkcja budynku wpisuje się w tereny mieszkaniowo-usługowe, brak obiektów i działalności, które mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej, warunek spełniony

Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:

na terenie znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach kulturowych przy ul. Wałowej nr 19 i 23 ul. Gazowniczej nr 7b, ul. Lisia Grobla nr 1, 2 i 3 oraz ul. Rybaki Górne nr 1, 2, 3 i 4 ; ochronie podlegają charakter budynków oraz ich detal architektoniczny; wymienione budynki znajdują się poza obszarem opracowania; nie dotyczy

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Intensywność zabudowy – powierzchnia całkowita projektowanych budynków 143 223m² współczynnik intensywności zabudowy: $143\ 223\text{m}^2/63\ 976\text{m}^2=2.24>2.0$, warunek spełniony

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów

- wysokość budynków – najniższy z budynków wchodzących w skład zespołu mierzy 16m – IV kondygnacje nadziemne, najwyższy natomiast liczy VIII kondygnacji nadziemnych, 30m wysokości, warunek spełniony

c) rodzaj dachu – zaprojektowano dach płaski, warunek spełniony

d) formy zabudowy

budynki znajdujące się bezpośrednio przy ul. ks. J. Popiełuszki usytuowane są względem niej prostopadle, tworząc pierzeję z otwarciami w kierunku zabudowy historycznej śródmieścia Gdańska, warunek spełniony

e) linie zabudowy – projektowany budynek nie przekracza nieprzekraczalnej linii zabudowy, warunek spełniony

f) powierzchnia zabudowy: zaprojektowano łącznie 15 segmentów o powierzchni zabudowy:

segment powtarzalny A (7 budynków) – 840m²

segment B – 2200m²

segment C (2 budynki) – 360m²

segment D (2 budynki) – 1136m²

segment E – 360m²

segment F – 240m²

segment G (2 budynki) – 1420m²

Łączna powierzchnia działek będących obszarem opracowania – 63 976m²

Łączna powierzchnia zabudowy wszystkich segmentów – 14 512m²

Projektowany współczynnik powierzchni zabudowy: $14\ 512\text{m}^2/63\ 976\text{m}^2=23\%>20\%$, warunek spełniony

g) powierzchnia biologicznie czynna: 23 875m²

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 37,31% > min. 25% powierzchni działki budowlanej, warunek spełniony

h) zaprojektowano teren rekreacyjny o powierzchni 2 275m²

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w §6 ust. 2
brak tablic i urządzeń reklamowych – nie dotyczy

Zasady obsługi infrastrukturą:

a) Zaprojektowano dojazd z drogi publicznej ul. ks. J. Popiełuszki poprzez projektowany dojazd, warunek spełniony

b) Wymagania parkingowe

Przyjęto współczynnik wg MPZP §10 ust. 1 pkt. 4 i 5, tj. 1m.p./1 mieszkanie, dla fragmentu objętego szczegółowym opracowaniem zaprojektowano 275 mieszkań i tym samym 275 miejsc postojowych w hali garażowej; pozostałe miejsca zlokalizowane w hali garażowej (24m.p.) przeznaczone są dla użytkowników usług, warunek spełniony

2.3. Opis stanu istniejącego

Ukształtowanie terenu

Teren objęty opracowaniem jest niemal w całości płaski, nie wymaga wykonywania makro- i mikroniwelacji na potrzeby realizacji inwestycji.

Sąsiedztwo

Teren inwestycji znajduje się w dzielnicy Młyniska sąsiadującej z historycznym śródmieściem miasta Gdańsk. Na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki o znaczeniu historycznym, m.in. budynek Dyrekcji stoczni, hala U-Boot'ów, sala BHP, brama nr 2 oraz pomnik poległych stoczniovców.

Sąsiedztwo stanowią hale przemysłowe, znajdujące się po drugiej stronie ulicy ks. J. Popiełuszki, wpisane w znakomitej większości do rejestru zabytków oraz nowo powstała inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna, granicząca z obszarem projektowym od południa.

Zabudowa istniejąca

Na działkach inwestycyjnych brak zabudowy istniejącej.

Zieleń istniejąca

Na terenie przedmiotowej działki nie występują gatunki roślin i zwierząt podlegające ochronie gatunkowej. Istniejące nasadzenia wzdłuż ulicy Gazowniczej przeznaczono do zachowania i uzupełnienia.

Dojazd oraz dojście do obiektu

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Projektuje się zjazd z działki drogowej nr 151/17 na działkę 151/26 oraz zjazd z działki drogowej nr 151/34 na działkę 151/40, które obsługiwać będą przedmiotową inwestycję. Projektowany obszar będzie znajdował się w strefie ograniczonego ruchu z zapewnieniem dojazdu w celu obsługi dostaw do lokali usługowych oraz do hal garażowych dla mieszkańców.

Infrastruktura techniczna

Obiekt będzie posiadał dostęp do sieci energetycznej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, deszczowej i ciepłowniczej.

2.4. Opis stanu projektowanego

Zabudowa projektowana

Projektuje się 14 budynków wielorodzinnych mieszkalnych z usługami zlokalizowanymi w parterach 10 z nich oraz 1 budynek w całości usługowy, obsługiwanych przez dwie hale garażowe. Projektuje się obiekty o zmiennej ilości kondygnacji – od IV do VIII kondygnacji maksymalnie. Wszystkie segmenty z dachami płaskimi, poza obrysem części nadziemnych, nad halą garażową zaprojektowano stropodach zielony. Wejścia do wszystkich segmentów poprzedzone są wiatrołapem. Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało zaprojektowane jako pomieszczenie Ogólnodostępne miejsca postojowe dla rowerów zaprojektowano częściowo w parterze segmentu C i częściowo na dz. 151/26 przy terenach rekreacyjnych.

Kategoria geotechniczna i warunki posadowienia

W oparciu o wykonane badania geotechniczne stanowiące załącznik w części formalno-prawnej dokumentacji, zgodnie z Rozporządzeniem ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki

Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 25 kwietnia 2012r. rozpoznano złożone warunki gruntowe. Obiekty zaliczamy do II kategorii geotechnicznej.

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi - zaopatrzenie w media

Zakłada się wykonanie przyłączy i instalacji:

- Instalacja wodociągowa
- Kanalizacja sanitarna
- Sieć ciepłownicza
- Sieć energetyczna
- Sieć deszczowa - w celu zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestycji zaprojektowano nachylenie od granic działek sąsiednich niepozwalających na zalewanie ich wodami opadowymi.

Układ komunikacyjny

Projektuje się nowe zagospodarowanie terenu i układ komunikacyjny. Projektuje się zjazd z drogi publicznej (dz. nr 151/17) ul. ks. J. Popiełuszki w północnej części inwestycji. Zjazd obsługiwać będzie zachodnią część inwestycji. Kolejny zjazd projektuje się dla obsługi wschodniej części inwestycji (dz. dr. 151/34). Oba zjazdy będą jednocześnie zapewniać dostęp do hal garażowych podziemnych. W bezpośrednim sąsiedztwie zjazdu z ul. Popiełuszki zaprojektowano miejsca postojowe naziemne dla osób niepełnosprawnych. Tereny utwardzone projektuje się z płyt betonowych.

Wejście na teren inwestycji zaprojektowano w formie placu centralnego przyległego do drogi publicznej. Ciągi piesze na działce zaprojektowano z lekkimi spadkami. Brak schodów terenowych.

Ukształtowanie terenu i zieleni

Projektuje się trawniki na terenie oraz stropodach zielony nad halą garażową. Szczegółowy projekt zieleni wraz ewentualnymi nasadzeniami zastępczymi wg odrębnego opracowania.

Przy skrzyżowaniu ulic Rybaki Górne z ul. ks. J. Popiełuszki zlokalizowano teren rekreacyjny, którego min. 30% powierzchni stanowi powierzchnia biologicznie czynna. Zaprojektowany teren rekreacyjny posiada nieregularny kształt i spełnia §40 p. 3 Warunków Technicznych, tj. granica tego terenu znajduje się w odległości min. 10m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od linii rozgraniczających ulice i od miejsc gromadzenia odpadów. W granicach terenu rekreacyjnego znajduje się zieleń projektowana w postaci drzew, których gatunek i odmiana zostaną dobrane na podstawie wytycznych Ogrodnika Miasta Gdańska (wg odrębnego opracowania), a także nawierzchnia trawiasta. W teren rekreacyjny wpisuje się również projektowany plac zabaw. W granicach terenu rekreacyjnego zaprojektowano elementy małej architektury, takie jak ławki, tablica informacyjna, kosz na śmieci.

Kolejny znaczny rozmiarów teren rekreacyjny znajduje się po przeciwnej stronie założenia, pomiędzy projektowaną zabudową a budynkiem Europejskiego Centrum Solidarności. 80% tego terenu stanowi powierzchnia biologicznie czynna. W obrębie zaprojektowanego terenu

rekreacyjnego znajduje się obiekt gastronomiczny nawiązujący formą do wyburzonej stołówki Stoczniowej.

Przeciwożarowe zaopatrzenie w wodę do celów ppoż.

Zgodnie z projektem zabezpieczeń przeciwożarowych załączonym do dokumentacji.

2.5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

rodzaj powierzchni	[m ²]
działki budowlane	nr 141 – 10 909; nr 151/26 – 12 115; nr 151/27 – 1 535; nr 151/29 – 30 771, nr 151/30 – 3 829, nr 151/40 – 4 817 łącznie- 63 976

powierzchnia biologicznie czynna: 23 875m² (37,31% pow. działki inwestycyjnej)

inne powierzchnie:

- a) kostka brukowa – m²
- b) zielona (100% pbc) – 15 400m²
- c) zielona (50% pbc) – 8 475m²
- d) utwardzona (chodniki + drogi) – 17 590m²

*pbc – powierzchnia biologicznie czynna

Charakterystyczne parametry budynków projektowanych:

powierzchnia zabudowy: 14 512m²

powierzchnia całkowita: 143 223m²

Łączna powierzchnia użytkowa: 114 578m²

Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej: 68 747m²

Wysokość: minimalna 15m, maksymalna 30m

Liczba kondygnacji nadziemnych: minimalna 4, maksymalna 8

Miejsce gromadzenia odpadów

Dla potrzeb projektowanej inwestycji przewidziano miejsce gromadzenia odpadów w formie

Liczba, rodzaj i pojemność pojemników na odpady stałe została dobrana zgodnie z wytycznymi Uchwały nr XVII/423/19 Rady miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska

2.6. Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia.

Projektowana inwestycja ze względu na swój rodzaj i charakter oddziaływania nie stwarza zagrożenia dla środowiska. Projektowany obiekt budowlany nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, powietrza oraz wód podziemnych

i powierzchniowych. Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieści się w granicach terenu inwestycji.

Tylko w trakcie realizacji wystąpią zakłócenia związane z typowym funkcjonowaniem budowy. Uciążliwości skupią się głównie na hałasie powstałym przy pracach mechanicznych i pyleniu, które będą zredukowane poprzez zastosowanie osłon.

Zmiany w środowisku wynikające z prowadzenia prac budowlanych będą miały charakter bezpośredni, krótkotrwały i odwracalny. Tym samym oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy standardów jakości środowiska poza granicami terenu, na którym będzie realizowane oraz nie spowoduje uciążliwości innych terenów.

Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych inwestycji przewiduje się:

- wyłożenie dróg budowlanych płytami drogowymi
- zapobieganie zanieczyszczeniu powierzchni ziemi organizacją placu budowy, w taki sposób aby na jego terenie i w okolicy nie pozostawały resztki materiałów budowlanych, takich jak beton, farby czy masy bitumiczne, które mogłyby powodować zanieczyszczenie gruntu
- działania zmierzające do zapewnienia należytego stanu technicznego wykorzystywanych maszyn i urządzeń w celu zminimalizowania możliwości wycieku z nich substancji niebezpiecznych (olei, benzyn)
- czasowe składowanie w miejscach do tego przeznaczonych odpadów komunalnych i budowlanych, które zostaną przekazywane do unieszkodliwienia i odzysku poza teren przedsięwzięcia; gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami
- zaplanowanie prowadzenia robót w sposób uwzględniający potrzeby ochrony gatunków zwierząt i roślin podlegających ochronie prawnej na etapie planowania, realizacji, funkcjonowania i likwidacji inwestycji

Na etapie inwentaryzacji i opracowywania dokumentacji projektowej nie stwierdzono występowania w granicach inwestycji siedlisk chronionych gatunków ptaków. Nie stwierdzono też otwartych szczelin lub otworów, gdzie mogłyby się zasiedlić. W przypadku stwierdzenia faktu zasiedlenia w trakcie prac budowlanych – należy uzyskać zgodę dyrektora RDOŚ w Gdańsku (zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16-04-2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. nr 151 poz. 1220 z późn. zm.)). Na czas prac wszystkie otwory w elewacjach należy zaślepić i odkryć po zakończeniu robót budowlanych

3. Część opisowa – architektura

Opis dotyczy architektury segmentu powtarzalnego oraz zespołu budynków mieszkalno-usługowych ze wspólną halą garażową oznaczonych na planie zagospodarowania terenu obwiednią oznaczoną w legendzie jako „obszar podlegający opracowaniu szczegółowemu”.

3.1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, składającego się z 15 budynków z halą garażową podziemną i infrastrukturą towarzyszącą w Gdańsku przy ul. ks. J. Popiełuszki, dz. nr 141, 151/26, 151/27, 151/29, 151/30 i 151/40 w obrębie nr 0068.

W segmencie powtarzalnym A zaprojektowano 55 mieszkań – 11 na kondygnacji II, 12 na kondygnacji III oraz po 10 na kondygnacji IV, V i VI.

Kompleks budynków objęty opracowaniem szczegółowym składa się łącznie z pięciu obiektów – dwóch segmentów powtarzalnych, segmentu mieszkalnego 8-kondygnacyjnego na planie kwadratu, segmentu usługowego oraz łącznika mieszczącego funkcję mieszkaniową.

Charakterystyczne parametry techniczne

Powierzchnia użytkowa netto – 3781,30 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – 2081,83 m²

3.2. Zestawienie pomieszczeń:

Tabela 3.2. Zestawienie pomieszczeń

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ						
	numeracja mieszkań	kondygnacja	numeracja pomieszczeń	nazwa pomieszczenia	m2	suma
SEGMENT A1	przestrzenie ogólnodostępne	parter	A1.1	wiatrołap	8,60	72,65
			A1.2	komunikacja ogólna	21,51	
		I piętro	A1.3	komunikacja ogólna	21,27	
		II piętro	A1.4	komunikacja ogólna	21,27	
	M1	parter	M1.1	komunikacja	3,36	38,14
			M1.2	łazienka	4,34	
			M1.3	salon + aneks kuch.	30,44	
	M2	parter	M2.1	komunikacja	2,47	35,48
			M2.2	salon + aneks kuch.	28,67	
			M2.3	łazienka	4,34	

M3	parter	M3.1	komunikacja	4,06	47,82
		M3.2	łazienka	3,75	
		M3.4	salon + aneks kuch.	40,01	
M4	parter	M4.1	komunikacja	3,86	36,66
		M4.2	salon + aneks kuch.	28,40	
		M4.3	łazienka	4,40	
PUM PARTERU					158,10
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH PARTERU					188,21
M5	I piętro	M5.1	komunikacja	3,39	37,73
		M5.2	łazienka	4,27	
		M5.3	salon + aneks kuch.	30,07	
			BALKON:	3,08	
M6	I piętro	M6.1	komunikacja	2,46	35,13
		M6.2	łazienka	4,34	
		M6.3	salon + aneks kuch.	28,33	
			BALKON:	3,19	
M7	I piętro	M7.1	komunikacja	4,06	52,12
		M7.2	salon + aneks	44,31	
		M7.3	łazienka	3,75	
			BALKON:	3,08	
M8	I piętro	M8.1	komunikacja	4,34	47,01
		M8.2	łazienka	4,08	
		M8.3	salon + aneks kuch.	38,59	
			BALKON:	6,41	
			BALKON:	3,08	
PUM I PIĘTRA					171,99
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH I PIĘTRA					193,26
M9	II piętro	M9.1	komunikacja	3,39	35,08
		M9.2	salon + aneks kuch.	27,42	
		M9.3	łazienka	4,27	
			BALKON:	3,08	
M10	II piętro	M10.1	komunikacja	2,46	35,13
		M10.2	łazienka	4,34	
		M10.3	salon + aneks kuch.	28,33	
			BALKON:	3,19	
M11	II piętro	M11.1	komunikacja	4,06	52,15
		M11.2	salon + aneks kuch.	44,34	
		M11.3	łazienka	3,75	

			BALKON:	3,08	
M12	II piętro	M12.1	komunikacja	4,70	47,05
		M12.2	łazienka	3,76	
		M12.3	salon + aneks kuch.	38,59	
			BALKON:	6,41	
			BALKON:	3,08	
PUM II PIĘTRA					193,26
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH II PIĘTRA					190,68
SUMA PUM					499,50
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH					572,15

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ						
	numeracja mieszkań	piętro	numeracja pomieszczeń	nazwa pomieszczenia	m2	suma
SEGMENT A2	przestrzenie ogólnodostępne	parter	A2.1	wiatrołap	3,84	65,76
			A2.2	komunikacja ogólna	20,64	
		I piętro	A2.3	komunikacja ogólna	20,64	
		II piętro	A2.4	komunikacja ogólna	20,64	
	M1	parter	M1.1	komunikacja	1,83	43,20
			M1.2	łazienka	4,05	
			M1.3	salon + aneks kuch.	27,04	
			M1.4	garderoba	10,28	
	M2	parter	M2.1	komunikacja	2,70	33,94
			M2.2	salon + aneks kuch.	27,25	
			M2.3	łazienka	3,99	
	M3	parter	M3.1	komunikacja	2,95	34,73
			M3.2	łazienka	3,95	
			M3.4	salon + aneks kuch.	27,83	
PUM PARTERU						111,87
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH PARTERU						136,35
M4	I piętro	M4.1	komunikacja	1,83	42,89	
		M4.2	salon + aneks kuch.	26,83		
		M4.3	łazienka	3,95		
		M4.4	garderoba	10,28		
			BALKON:	3,08		

M5	I piętro	M5.1	łazienka	3,99	41,86
		M5.3	salon + aneks kuch.	37,87	
			BALKON:	3,08	
M6	I piętro	M6.1	komunikacja	2,70	34,37
		M6.2	łazienka	3,84	
		M6.3	salon + aneks kuch.	27,83	
			BALKON:	3,08	
PUM I PIĘTRA					119,12
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH I PIĘTRA					139,76
M7	II piętro	M7.1	komunikacja	1,83	42,89
		M7.2	salon + aneks kuch.	26,83	
		M7.3	łazienka	3,95	
		M7.4	garderoba	10,28	
			BALKON:	3,08	
M8	II piętro	M8.1	salon + aneks kuch.	37,87	41,86
		M8.2	łazienka	3,99	
			BALKON:	3,08	
M9	II piętro	M9.1	komunikacja	2,70	34,37
		M9.2	salon + aneks kuch.	27,83	
		M9.3	łazienka	3,84	
			BALKON:	3,08	
PUM II PIĘTRA					139,76
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH II PIĘTRA					139,76
SUMA PUM					350,11
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH					415,87

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ						
	numeracja mieszkań	piętro	numeracja pomieszczeń	nazwa pomieszczenia	m2	suma
SEGMENT B1	przestrzeń ogólnodostępna	parter	B1.1	wiatrołap	4,24	76,70
			B1.2	komunikacja ogólna	20,17	
		I piętro	B1.3	komunikacja ogólna	17,43	
		II piętro	B1.4	komunikacja ogólna	17,43	
		III piętro	B1.5	komunikacja ogólna	17,43	
	M1	parter	M1.1	salon + aneks kuch.	37,09	40,52
			M1.2	łazienka	3,43	
		M2	parter	M2.1	salon + aneks kuch.	46,03

		M2.2	łazienka	3,58	
M3	parter	M3.1	komunikacja	4,16	52,94
		M3.2	łazienka	4,00	
		M3.3	garderoba	9,85	
		M3.4	salon + aneks kuch.	34,93	
PUM PARTERU					143,07
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH PARTERU					167,48
M4	I piętro	M4.1	salon + aneks kuch.	45,72	52,51
		M4.2	łazienka	3,71	
			BALKON:	3,08	
M5	I piętro	M5.1	salon + aneks kuch.	51,79	55,37
		M5.2	łazienka	3,58	
			BALKON:	2,09	
			BALKON:	1,98	
M6	I piętro	M6.1	komunikacja	4,16	52,70
		M6.2	łazienka	4,00	
		M6.3	garderoba	9,61	
		M6.4	salon + aneks kuch.	34,93	
			BALKON:	1,04	
			BALKON:	1,98	
PUM I PIĘTRA					160,58
PUM I PIĘTRA					178,01
M7	II piętro	M7.1	salon + aneks kuch.	45,72	49,43
		M7.2	łazienka	3,71	
			BALKON:	3,08	
M8	II piętro	M8.1	salon + aneks kuch.	51,78	55,36
		M8.2	łazienka	3,58	
			BALKON:	2,09	
			BALKON:	1,98	
M9	II piętro	M9.1	salon + aneks kuch.	48,68	52,68
		M9.2	łazienka	4,00	
			BALKON:	1,04	
				1,98	
PUM II PIĘTRA					174,90
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH II PIĘTRA					174,90
M10	III piętro	M10.1	salon + aneks kuch.	45,72	49,43
		M10.2	łazienka	3,71	
			BALKON:	3,08	

M11	III piętro	M11.1	salon + aneks kuch.	51,78	55,36
		M11.2	łazienka	3,58	
			BALKON:	2,09	
			BALKON:	1,98	
M12	III piętro	M12.1	salon + aneks kuch.	48,68	52,68
		M12.2	łazienka	4,00	
			BALKON:	1,04	
			BALKON:	1,98	
PUM III PIĘTRA					157,47
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH III PIĘTRA					174,90
SUMA PUM					618,59
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH					695,29

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ						
	numeracja mieszkań	piętro	numeracja pomieszczeń	nazwa pomieszczenia	m2	suma
przestrzeń ogólnodostępne		parter	B2.1	wiatrołap	3,98	83,32
			B2.2	komunikacja ogólna	21,83	
		I piętro	B2.3	komunikacja ogólna	19,17	
		II piętro	B2.4	komunikacja ogólna	19,17	
		III piętro	B2.5	komunikacja ogólna	19,17	
M1	parter	M1.1	komunikacja	6,10	48,96	
		M1.2	łazienka	4,88		
		M1.3	garderoba	8,24		
		M1.4	salon + aneks kuch.	29,74		
M2	parter	M2.1	komunikacja	4,60	40,46	
		M2.2	łazienka	3,94		
		M2.3	garderoba	10,75		
		M2.4	salon + aneks kuch.	21,17		
M3	parter	M3.1	komunikacja	2,78	55,59	
		M3.2	łazienka	4,30		
		M3.3	salon + aneks kuch.	48,51		
PUM PARTERU					145,01	
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH PARTERU					170,82	
M4	I piętro	M4.1	komunikacja	5,67	60,89	
		M4.2	łazienka NPS	5,85		
		M4.3	garderoba	6,69		

		M4.4	jadalnia+aneks	17,35	
		M4.5	salon	25,33	
			BALKON:	1,98	
			BALKON:	3,08	
M5	I piętro	M5.1	komunikacja	4,60	40,25
		M5.2	łazienka	3,88	
		M5.3	garderoba	10,75	
		M5.4	salon + aneks kuch.	21,02	
			BALKON:	5,33	
M6	I piętro	M6.1	komunikacja	2,78	54,93
		M6.2	łazienka	4,30	
		M6.3	salon+aneks kuch.	47,85	
			BALKON:	3,08	
PUM I PIĘTRA					156,07
PUM I PIĘTRA					175,24
M7	II piętro	M7.1	komunikacja	5,67	60,87
		M7.2	łazienka NPS	5,85	
		M7.3	garderoba	6,67	
		M7.4	jadalnia+aneks	17,35	
		M7.5	salon	25,33	
			BALKON:	1,98	
			BALKON:	3,08	
M8	II piętro	M8.1	łazienka	3,88	40,55
		M8.2	salon+aneks kuch.	36,67	
			BALKON:	5,33	
M9	II piętro	M9.1	komunikacja	2,75	54,90
		M9.2	łazienka	4,30	
		M9.3	salon + aneks kuch.	47,85	
			BALKON:	3,08	
PUM II PIĘTRA					156,32
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH II PIĘTRA					175,49
M10	III piętro	M10.1	komunikacja	6,05	60,78
		M10.2	łazienka	5,86	
		M10.3	garderoba	8,12	
		M10.4	jadalnia+aneks	17,35	
		M10.5	salon	23,40	
			BALKON:	1,98	
			BALKON:	3,08	

M11	III piętro	M11.1	łazienka	3,88	40,55
		M11.2	salon+aneks kuch.	36,67	
			BALKON:	5,33	
M12	III piętro	M12.1	komunikacja	2,75	54,90
		M12.2	łazienka	4,30	
		M12.3	salon + aneks kuch.	47,85	
			BALKON:	3,08	
PUM III PIĘTRA					156,23
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH III PIĘTRA					175,40
SUMA PUM					613,63
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH					696,95

SUMA PUM WSZYSTKICH SEGMENTÓW	2081,83
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	2380,26
SUMA WSZYSTKICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH BUDYNKU	3765,65

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ				
	numeracja pomieszczeń	nazwa pomieszczenia	m2	suma
KONDYGNACJA PODZIEMNA	H.1	hala garażowa	1181,86	1350,79
	H.2	węzeł cieplny	15,55	
	H.3	pom. porządkowe	6,06	
	H.4	rowerownia	17,09	
	H.5	pom. hydroforu i wodomierzy głównych	7,16	
	H.5a	pom.teletechniczne	5,06	
	H.6	przedsionek p.poż. - A1	4,04	
	H.6a	komunikacja ogólna - A1	17,92	
	H.7	przedsionek p.poż. - A2	4,56	
	H.7a	komunikacja ogólna - A2	17,74	
	H.8	przedsionek p.poż. - B1	10,05	
	H.8a	komunikacja ogólna - B1	17,46	
	H.9	przedsionek p.poż. - B2	4,56	
	H.9a	przedsionek p.poż. - B2	15,88	

H.10	śmietnik	25,80	
K1	KOMÓRKA LOKATORSKA K1	3,00	27,58
K2	KOMÓRKA LOKATORSKA K2	3,02	
K3	KOMÓRKA LOKATORSKA K3	2,12	
K4	KOMÓRKA LOKATORSKA K4	2,12	
K5	KOMÓRKA LOKATORSKA K5	2,12	
K6	KOMÓRKA LOKATORSKA K6	3,09	
K7	KOMÓRKA LOKATORSKA K7	1,71	
K8	KOMÓRKA LOKATORSKA K8	2,74	
K9	KOMÓRKA LOKATORSKA K9	1,64	
K10	KOMÓRKA LOKATORSKA K10	2,60	
K11	KOMÓRKA LOKATORSKA K11	1,58	
K12	KOMÓRKA LOKATORSKA K12	1,84	
K.K	komunikacja		7,02
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH KONDYGNACJI PODZIEMNEJ			1385,39

3.3. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy

Projektowane obiekty nawiązują architektonicznie do zabudowy historycznych hal przemysłowych. Obiekty projektuje się jako prostopadłościowy z dachem płaskim, o współczesnej formie nawiązującej do zastanego kontekstu otoczenia. Segment powtarzalny – typowy – podzielony jest w poziomie na dwie prostopadłościowe bryły, przy czym część górna jest cofnięta po obwodzie względem obrysu części dolnej. Ściany bryły zasadniczej, mieszczącej parter, piętro I i II obłożone są cegłą klinkierową. Część nadbudowana zostanie wykończona tynkiem imitującym beton oraz obudowany konstrukcją stalową w kolorze grafitowym, ukrywającą płyty balkonowe.

Planuje się zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy budynkami a drogą publiczną. Partery budynków zlokalizowane są na poziomie projektowanych chodników.

Balustrady projektuje się grafitowe, stolarka i ślusarka okienna w kolorze grafitowym, okna oraz witryny w lokalach usługowych trójdzielone w poziomie.

3.4. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe

Projektowane przegrody, sposób ich wykończenia oraz rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe zgodnie z projektem konstrukcyjnym.

Elementy wykończeniowe:

- Wykończenie elewacji
- cegła klinkierowa
- tynk imitujący beton architektoniczny

- obróbki, balustrady, stolarka okienna i drzwiowa - kolor grafitowy
- Obróbki
- opierzenie i obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej pokryte poliestrem
- parapety zewnętrzne: systemowe, stalowe ocynkowane, pokryte PCV grafitowe
- Posadzki
 - gres antypoślizgowy w częściach wspólnych (klatka schodowa, komunikacja, kondygnacja podziemna)
 - wylewka betonowa w mieszkaniach – wykończenie posadzek do aranżacji własnej właścicieli lokalu poza zakresem projektu budowlanego
- Schody – gres antypoślizgowy
- Ściany wewnętrzne i sufity
 - wg projektu wewnątrz w częściach wspólnych (klatka schodowa, komunikacja, kondygnacja podziemna)
 - tynk gipsowy maszynowy w mieszkaniach na ścianach nośnych i szpachlowanie na ściankach działowych – wykończenie ścian do aranżacji własnej właścicieli lokalu poza zakresem projektu budowlanego
 - sufity pokryte gładzią gipsową
 - w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych płytki ceramiczne do wys. min. 2,00m
- Balustrady – stalowe, malowane lub systemowe, h min = 110cm
- Stolarka okienna:
 - stolarka PCV wielokomorowa z okuciami obwiedniowymi, współczynnik przenikania ciepła min. 1,1 W/m²
- Stolarka drzwiowa:
 - drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku i do wiatrołapu o wymiarze min 120(90+30)/215cm w świetle przejścia, współczynnik przenikania ciepła min. 1,5 W/m²K
 - drzwi do lokali mieszkalnych o wymiarze 90/200cm w świetle przejścia – wewnątrzlokalowe antywłamaniowe, dźwiękoszczelne o podwyższonych parametrach akustycznych
 - drzwi w mieszkaniach – wymagany wymiar 80/200cm w świetle przejścia. Drzwi poza zakresem opracowania projektu budowlanego do aranżacji własnej właścicieli lokali.

3.5. Zapewnienie dostępu do obiektu osobom niepełnosprawnym oraz starszym

Zgodnie z art. 34 ust. 3 p.,2,i p. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (j.t.Dz. U. z 2008r., poz. 1202 z póź. zmianami) Zapewniono osobom niepełnosprawnym i starszym prawidłowe warunki do korzystania z obiektu. Istniejące dojścia i dojazdy do budynku pod względem swoich parametrów, tj. pochyleń, szerokości, bezprogowego wykonania drzwi, szerokości otworów, przejść zapewniają bezkolizyjny dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym i starszym bezpośrednio z otaczającego terenu na poziom parteru projektowanych segmentów. Każdy z budynków został wyposażony w winę przystosowaną do

osób niepełnosprawnych (wymiar kabiny 1,1m x 1,4m), co pozwala na dostęp do wszystkich kondygnacji każdego z segmentów, a także do kondygnacji podziemnej. Każda z wind będzie posiadała następujące wyposażenie:

- szerokość otwarcia drzwi 900 mm
- przyciski na wysokości 90-100 mm nad podłogą
- alfabet Braille'a w panelu dyspozycji w kabinie
- kurtyna świetlna zapobiegająca zgnieceniu
- dodatkowe oznaczenie przycisku piętra podstawowego
- lustro na tylnej ścianie do połowy kabiny
- system komunikacji REM
- piętrowskazywacz oraz dodatkowe strzałki kierunku jazdy w ramie drzwi kabinowych zawierające gong
- syntezyzator głosu

Na terenie zaprojektowano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

3.6. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego

Instalacje projektowane – wg projektów branżowych.

W budynku przewidziano następujące instalacje:

- elektryczną (oświetlenie, instalacja gniazd elektrycznych)
- teletechniczną
- sanitarne (instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacja centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej z węzła cieplnego, instalacja wodociągowa instalacja wentylacji wyciągowej)

3.7. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Inwestycja nie pozbawia sąsiednich budynków sąsiednich dostępu do drogi publicznej, mediów. Zgodnie z analizą przesłaniania przesłanianie nie występuje.

Zgodnie z analizą zacieniania przepis warunków technicznych par. 60 WT jest spełniony.

Budynek nie powoduje uciążliwości względem budynków sąsiednich. Nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

3.8. Uwagi końcowe

- Przed przystąpieniem do robót, wszystkie wymiary potwierdzić w naturze.
- W przypadku stwierdzenia podczas realizacji robót budowlanych kolizji lub niezgodności z projektem - należy niezwłocznie powiadomić projektanta w celu uzgodnienia rozwiązania kolizji
- Wszelkie materiały budowlane wykorzystane podczas robót budowlanych muszą posiadać wymagane atesty i aprobaty dopuszczające do stosowania na terenie RP i UE.

- Podczas wykonywania robót budowlano - instalacyjnych należy prowadzić bieżącą koordynację międzybranżową wykonywanych prac i ich zgodności z dokumentacją projektową.
- Projekt rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi z uwzględnieniem informacji zawartych w opisie technicznym.
- Wymagania pożarowe dla poszczególnych elementów budynku - wg opisu ochrony pożarowej oraz rysunków.
- Zachować ciągłość izolacji przeciwwilgociowej i termicznej w budynku
- Wszystkie dylatacje wykonać według systemowych rozwiązań.
- Projekt architektoniczny nie obejmuje szczegółowych rozwiązań w zakresie montażu i posadowienia urządzeń
- Podane na rysunkach rozwiązania szczegółowe są rozwiązaniami dla których na etapie wykonawstwa należy przygotować projekty warsztatowe które należy uzgodnić z projektantami branżowymi i architektem
- Rozwiązania warsztatowe muszą bazować na rozwiązaniach systemowych uwzględniających specyfikę obiektu (przeznaczenie, oddziaływania mechaniczne, klimatyczne itp.)

4. INFORMACJA BIOZ

Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów

Niniejsza informacja dotyczy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, składającego się z 15 budynków z halą garażową podziemną i infrastrukturą towarzyszącą w Gdańsku przy ul. ks. J. Popiełuszki, dz. nr 141, 151/26, 151/27, 151/29, 151/30 i 151/40 w obrębie nr 0068.

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje następujące obiekty budowlane:

- Budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z pracami wykończeniowymi
- Wykonanie instalacji zewnętrznych na działce
- Wykonanie instalacji w budynku

Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Teren inwestycji nie jest zabudowany.

Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

Do istniejących elementów zagospodarowania przedmiotowego terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi podczas wykonywania robót budowlanych należy zaliczyć elementy infrastruktury technicznej na terenie działki (w szczególności instalacja elektroenergetyczna).

Wskazania dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych

W czasie realizacji budowy będą wykonywane następujące rodzaje robót budowlanych, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

- roboty, przy których występuje ryzyko upadku z wysokości
- roboty przy których występuje ryzyko wpadnięcia do wykopu
- montaż i demontaż rusztowań przy budynkach
- montaż stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej

Wskazania sposobu instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych

Wszystkie roboty budowlane będą wykonywane przez firmy budowlane, w których za instruktą i szkolenie w zakresie BHP odpowiadają pracodawcy lub zatrudniani przez nich personel techniczny. Koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy do obowiązków kierownika budowy.

Szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, przeprowadza się jako:

- a) szkolenie wstępne,
- b) szkolenie okresowe

Szkolenia te przeprowadzane są w oparciu o programy poszczególnych rodzajów szkolenia. Szkolenia wstępne ogólne („instruktą ogólny”) przechodzą wszyscy nowo zatrudniani pracownicy przed dopuszczeniem do wykonywania pracy. Obejmuje ono zapoznanie pracowników z podstawowymi przepisami bhp zawartymi w kodeksie pracy, w układach zbiorowych pracy i regulaminach pracy, zasadami bhp obowiązującymi w danym zakładzie pracy oraz zasadami udzielania pierwszej pomocy. Szkolenie wstępne na stanowisku pracy („Instruktą stanowiskowy”) powinien zapoznać pracowników z zagrożeniami występującymi na określonym stanowisku pracy, sposobami ochrony przed zagrożeniami oraz metodami bezpiecznego wykonywania pracy na tym stanowisku.

Pracownicy przed przystąpieniem do pracy, powinni być zapoznani z ryzykiem zawodowym związanym z pracą na danym stanowisku pracy. Fakt odbycia przez pracownika szkolenia wstępnego ogólnego, szkolenia wstępnego na stanowisku pracy oraz zapoznania z ryzykiem zawodowym, powinien być potwierdzony przez pracownika na piśmie oraz odnotowany w aktach osobowych pracownika.

Szkolenia wstępne podstawowe w zakresie bhp, powinny być przeprowadzone w okresie nie dłuższym niż 6 – miesięcy od rozpoczęcia pracy na określonym stanowisku pracy. Szkolenia okresowe w zakresie bhp dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, powinny być przeprowadzane w formie instruktą nie rzadziej niż raz na 3 lata, a na stanowiskach pracy, na których występują szczególne zagrożenia dla zdrowia lub życia oraz zagrożenia wypadkowe – nie rzadziej niż raz w roku. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach operatorów żurawi, maszyn budowlanych i innych maszyn o napędzie silnikowym powinni posiadać wymagane kwalifikacje. Na placu budowy powinny być udostępnione pracownikom do stałego korzystania, aktualne instrukcje bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące:

- a) wykonywania prac związanych z zagrożeniami wypadkowymi lub zagrożeniami zdrowia pracowników
- b) obsługi maszyn i innych urządzeń technicznych
- c) postępowania z materiałami szkodliwymi dla zdrowia i niebezpiecznymi
- d) udzielania pierwszej pomocy

W/w instrukcje powinny określać czynności do wykonywania przed rozpoczęciem danej pracy, zasady i sposoby bezpiecznego wykonywania danej pracy, czynności do wykonywania po jej zakończeniu oraz zasady postępowania w sytuacjach awaryjnych stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników.

Nie wolno dopuścić pracownika do pracy, do której wykonywania nie posiada wymaganych kwalifikacji lub potrzebnych umiejętności, a także dostatecznej znajomości przepisów oraz zasad BHP.

Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz majster budowlany, stosownie do zakresu obowiązków. Nieprzestrzeganie przepisów bhp na placu budowy prowadzi do powstania bezpośrednich zagrożeń dla życia lub zdrowia pracowników.

Osoba kierująca pracownikami jest obowiązana:

- organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy
- dbać o sprawność środków ochrony indywidualnej oraz ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem
- organizować, przygotowywać i prowadzić prace, uwzględniając zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi chorobami związanymi z warunkami środowiska pracy
- dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy i wyposażenia technicznego, a także o sprawność środków ochrony zbiorowej i ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem

Na podstawie:

- oceny ryzyka zawodowego występującego przy wykonywaniu robót na danym stanowisku pracy
- wykazu prac szczególnie niebezpiecznych
- określenia podstawowych wymagań bhp przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych
- wykazu prac wykonywanych przez co najmniej dwie osoby
- wykazu prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej, kierownik budowy lub kierownik robót powinien podjąć stosowne środki profilaktyczne mające na celu:

- zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych i uciążliwych
- zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników głównie przez stosowanie technologii, materiałów i substancji nie powodujących takich zagrożeń

W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników osoba kierująca pracownikami obowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia tego zagrożenia.

Pracownicy zatrudnieni na budowie, powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę.

Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenie głowy, twarzy, wzroku, słuchu).

Kierownik budowy obowiązany jest informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami.

Roboty budowlane winny być wykonywane z respektowaniem obowiązujących przepisów w zakresie BHP, w szczególności zgodnie z:

- Ustawa z dn. 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz.U. z 2000 r. Nr 122 poz. 1321 z póź. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 27 sierpnia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu rodzajów robót budowlanych stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi (Dz.U. Nr 151 poz. 1256);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 28 maja 1996 r. w sprawie szczególnych zasad szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. Nr 62 poz. 285);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 28 maja 1996 r. w sprawie rodzajów prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej (Dz.U. Nr 62 poz. 287);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 28 maja 1996 r. w sprawie rodzajów prac, które powinny być wykonywane przez co najmniej dwie osoby (Dz.U. Nr 62 poz. 288);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 14 marca 2000 r. w sprawie bhp przy ręcznych pracach transportowych (Dz. U. nr 26, poz. 313 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. Nr 129 poz. 844 z póź. zm.);

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 20 września 2001 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych do robót ziemnych, budowlanych i drogowych (Dz.U. Nr 118 poz. 1263);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 16 lipca 2002 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (Dz.U. Nr 120 poz. 1021);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47 poz. 401).

Podstawą opracowania technicznych i organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych będzie projekt organizacji placu budowy oraz projekt organizacji ruchu na czas wykonywania robót budowlanych.

Roboty budowlane będą prowadzone pod kierunkiem i nadzorem osób posiadających wymagane kwalifikacje zawodowe. Kierownictwo budowy będzie prowadzić koordynację realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Wszelkie prace budowlane należy wykonywać przy sprzyjających warunkach atmosferycznych i przy dobrej widoczności.

5. INFORMACJA O ODDZIAŁYWANIU OBIEKTU

Przedmiot inwestycji i skala przedsięwzięcia

Przedmiotem opracowania jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, składającego się z 15 budynków z halą garażową podziemną i infrastrukturą towarzyszącą w Gdańsku przy ul. ks. J. Popiełuszki, dz. nr 141, 151/26, 151/27, 151/29, 151/30 i 151/40 w obrębie nr 0068.

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane obszar oddziaływania obiektu ogranicza się do terenu własnej działki, na której zlokalizowany jest budynek. Inwestycja nie wprowadza związanych z tym ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

Określenie obszaru oddziaływania:

Działając zgodnie z §12 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla przedmiotowej inwestycji ustala się obszar oddziaływania zgodnie z poniższą analizą:

a) Lokalizacja budynku na działce budowlanej

Budynek zachowuje normatywne odległości od granic działek budowlanych. Inwestycja nie oddziałuje na widoczność ze skrzyżowań.

b) Hałas i wibracje:

Bez zmian w związku z planowaną inwestycją. Podczas użytkowania projektowanego budynku powstają hałasy oraz wibracje, lecz nie spowodują zakłócenia w użytkowaniu sąsiednich działek budowlanych.

c) Zanieczyszczenie powietrza, zapachy:

Bez zmian w związku z planowaną inwestycją. Projektowane prace budowlane nie spowodują powstania dodatkowego zanieczyszczenia powietrza oraz zapachów uciążliwych dla sąsiednich działek budowlanych.

d) Możliwości zabudowy sąsiednich działek budowlanych:

Bez zmian w związku z planowaną inwestycją.

e) Ruch samochodowy i inny związany z użytkowaniem budynku:

Projektowane miejsca postojowe na terenie i w hali garażowej nie spowodują znaczącej przepustowości drogi – ul. Popiełuszki. Liczba miejsc postojowych jest zgodna z MPZP. Zaprojektowano nowe zjazdy indywidualne z drogi publicznej – obsługujące projektowaną inwestycję.

f) Zacienianie:

Zgodnie z załączoną analizą zacieniania nie występuje zacienianie sąsiednich obiektów niezgodne z przepisami.

g) Przesłanianie:

Zgodnie z załączoną analizą przesłaniania nie występuje przesłanianie sąsiednich obiektów, ani wzajemne przesłanianie budynku projektowanego (segmentów) niezgodne z przepisami.

WYKAZ LITERATURY

1. Barczykowska A.: *Gentryfikacja i zmiany w obrazie przestępczości*, [w:] *Zarządzanie procesem rewitalizacji* (red. Przywojska J., Morawski P.), s.51-64, Łódź – Warszawa, 2018
2. Cymerman A.: *Kopenhagizacja. Rozmowa z Janem Gehlem*, Architektura & Biznes, 2013
3. Dymnicka M.: *Przestrzeń publiczna a przemiany miasta*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2013
4. Dymnicka M.: *Przestrzenie publiczne a tożsamość miasta*, [w:] *Miasto Przestrzeń Tożsamość. Studium trzech miast: Gdańsk, Gliwice, Wrocław*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2017
5. Farelnek E.: *Sieciowy kontekst rewitalizacji miast*, [w:] *Zarządzanie procesem rewitalizacji* (red. Przywojska J., Morawski P.), s.5-14, Łódź – Warszawa, 2018
6. Filipiak, M.: *Socjologia kultury*, Wydawnictwo UMCS, Lublin 2000
7. Gehl J.: *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych.*, Kraków, RAM, 2009
8. Sztompka, P.: *Socjologiczne pojęcie kultury* [w:] *Socjologia*, Znak, Kraków 2002
9. Giddens A.: *Interakcja społeczna a życie codzienne*, [w:] *Socjologia*, Warszawa: PWN, 2004
10. Jadach-Sepiolo A.: *Program rewitalizacji jako rodzaj umowy społecznej*, [w:] *Zarządzanie procesem rewitalizacji* (red. Przywojska J., Morawski P.), s.5-14, Łódź – Warszawa, 2018
11. Kantarek A.: *O prywatności*, Czasopismo techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków, 2007
12. Kołsut B.: *Główne problemy i wyzwania rewitalizacji miast w Polsce*, [w:] *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna 39*: s.29–46, Poznań 2017
13. Kwiatkowski M.: *Jak włączać ekonomię społeczną w proces rewitalizacji?*, Warszawa 2019
14. Lenartowicz K.: *Miejsce, kontekst, lokalizacja*. [w:] *Miejsce* (red. A. Baranowski, A. Awtuch), Gdańsk: Politechnika Gdańska 2008
15. Majer A.: *Socjologia i przestrzeń miejska*, Warszawa: PWN, 2010
16. Oleksiak P.: *Społeczne aspekty rewitalizacji w Polsce – dobre praktyki*, [w:] *Zarządzanie procesem rewitalizacji* (red. Przywojska J., Morawski P.), s.135-146, Łódź – Warszawa, 2018
17. Rącka I., Wenerska B.: *Partycypacja społeczna w procesie rewitalizacji*, [w:] *Zarządzanie procesem rewitalizacji* (red. Przywojska J., Morawski P.), s.37-50, Łódź – Warszawa, 2018
18. Szaja M.: *Finansowy aspekt programu rewitalizacji a proces gentryfikacji – przykład Miasta Szczecin*, [w:] *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług*, Szczecin, 2016
19. Tonnelat S.: *Socjologia miejskich przestrzeni publicznych*, [w:] *Rozwój terytorialny i Planowane*
20. *Rozwiązanie: Doświadczenia z Chinami i Francją*, Paryż, Atlantis Press, 2010
21. Wantuch-Matla D.: *Publiczna, złożona, współczesna – czyli o przemianach zachodzących we współczesnej miejskiej przestrzeni publicznej*, Architektura & Biznes, 2013
22. Warczewska B.: *Społeczny aspekt rewitalizacji – przykład wrocławski*, Wrocław 2010

WYKAZ RYSUNKÓW

Rys. 4.1. Tabela klasyfikująca rodzaje przestrzeni	18
Rys. 4.2.1. Diagram metaforyczny	21
Rys. 6.1. Plan sytuacyjny zespołu klasztornego	25
Rys. 6.2. Zdjęcie satelitarne zespołu klasztornego	26
Rys. 6.3. Plan sytuacyjny festiwalu SLOT Art.....	26
Rys. 6.4. Centrum życia społecznego festiwalu – Platan.....	27
Rys. 6.5. Plan sytuacyjny Browarów Warszawskich	29
Rys. 6.6. Wizualizacja placu przed oderestaurowaną zabytkową Warzelnią.....	30
Rys. 6.7. Woonerf Habermusch'a i Shiele'go – grafika z oficjalnej strony inwestycji.....	31
Rys. 6.8. Plan koszar wojskowych z 1899 roku	32
Rys. 6.9. Plan sytuacyjny osiedla Garnizon w Gdańsku	33
Rys. 6.10. Wnętrze jednego z kwartałów mieszkaniowych na osiedlu Garnizon.....	34
Rys. 6.11. Garnizon Kultury z widocznym budynkiem Starego Maneżu.....	35

WYKAZ TABEL

Tabela 3.1. Pojęcia związane z technicznym aspektem rewitalizacji.	12
Tabela 3.2. Zestawienie powierzchni	44