



Współpraca redakcyjna
W.M. Pracownia Projektowania Miasta - Gdańsk
 arch. Paweł Wład Kowalski arch. Anita Wilczyńska

Jest to stała rubryka poświęcona problemom zagospodarowania miasta architektury i budownictwa. Zapraszamy do współpracy wszystkich zainteresowanych planowaniem, urządzeniem i meblowaniem naszego wspólnego domu - miasta. Poruszamy tu wszelkie problemy związane z ich zabudową, planami rozwoju, słowem to wszystko co powinno interesować ich mieszkańców którzy współuczestniczą w ich urządzeniu i zagospodarowaniu. Rubryka DOM - MIASTO z "Głosem" jest forum wymiany poglądów i kształtowania opinii na temat "Zainteresowanych prosimy najbliższego otoczenia by je przekazywać i udowadniać coraz piękniejszą i bardziej funkcjonalną mieszkanie odnawianą i zmieniającą w nim niebicie co jakiś czas na wygodniejsze i nowocześniejsze. Z miastem z najbliższym otoczeniem domu miejscem pracy, zakupów, wypoczynku trzeba podobnie jest to przestrzeń w której żyjemy wspólnie. Nie więc gazeta stanie się rodzinnym stołem dyskusji lokalnej społeczności. Na ten temat "Zainteresowanych prosimy o kontakt z Pracownią lub redakcją "Głosu Wybrzeża" tel. 312145.

W.M. Pracownia Projektowania Miasta Sp z o.o.
 80-288 Gdańsk ul. Piecarka 27 tel. (0 58) 47 66 47

komputerowe projektowanie budownictwa ogólnego i mieszkaniowego
 plany zagospodarowania mapy komputerowe
 doradztwo inwestycyjno - budowlane i zastępstwo inwestorskie
 promocja inwestycyjna i technologia budowlanych usług AutoCAD

Jak mieszkamy gorzej i lepiej

W okresie minionych 6-łatek nowe warunki ekonomiczne wywróciły nasze oczekiwania i wymagania w stosunku do budownictwa mieszkaniowego do góry nogami. Świadczy o tym chociażby sytuacja na rynku nieruchomości. Kiedyś mieszkania sprzedają się najszybciej i najdrożej. Po początkowej euforii przelotu lat 80. i 90. "ropasanna" końca poprzedniej dekady. Kiedy to znacznie ześlazły rygory dotyczące metrażu w budownictwie jednorodzinnym - dalski o wyborze sposobu realizowania tzw. potrzeb mieszkaniowych decydują już tylko możliwości, a nie apetyty. W rodzinach liczy się nie tylko koszt samego mieszkania czy domu, ale również skrupulatnie przewiduje koszty jego późniejszego utrzymania. Sądzę znowu powrót na małe działki, a na nich nie tylko domy szeregowo, ale również wolno stojące, parterowe, nie podpiwniczone i o powierzchni w granicach 100 m kw. Sądzę "renesans" małych (przekładny w minioną epokę) pokoiłków. Po latach upodobań do mieszkań jednorodzinnych, bezcenne pomieszczenia spełniających kilka funkcji - pokoju dziennego, jadalni i kuchni - wraca tendencja do izolowania się w kilku metrach, ale własnych. Już nawet kuchnie nie są tak "rozrzucone" projektowane...

BADANIA nad tym jak mieszkają Polacy wadzone były m.in. w oparciu o dane ze spisu powszechnego. Na ich podstawie stwierdzono że w stosunku do poprzedniego spisu który odbył się w 1988 roku Polacy mieszkają i gorzej i lepiej.

Oto marzeniem i celem dążeń w czasach tzw. realnego socjalizmu był wskaźnik liczby osób przypadających na jedną izbę. Wartość 1 dla tego wskaźnika uważana była za idealną. Ostatni spisu z 1983 roku wykazał że obecnie wynosi on 0,96 (w 1988 roku wartość tego wskaźnika była określona na 1,02).

W stosunku do 1988 roku nastąpił bowiem 10-proc. przyrost liczby izb i w tym zakresie wierzchni użytkownik osiągnęło to dzięki rozbudowie mieszkań już istniejących (przez wszystkich adaptację poddaszy, pomieszczeń gospodarczych, wózków, garaży, nadbudowy) oraz budowie w tym okresie mieszkań o większym metrażu. Powierzchnia przeciętnego mieszkania o prawie 5 m kw i wynosi obecnie 64 m kw. Wzrost powierzchni postępowanie przez polskie rodziny znacznie - prawie połowa naszych zasobów (48 proc. dokładniej) - to lokale 4-5 izbowe (w 1988 roku ich udział wynosił 49 proc.).

W mieszkaniach przedwojennych, a za takie uważane są według świątobliwych kryteriów już te, w których na jedną izbę przypada 2 osoby, a w wyższych proporcjach - żyje obecnie według statystyki opracowanej przez GUS 14 proc. Polaków.

Projekty, problemy, realizacje

W strefie konserwatorskiej

Nie zdarza się, by forma projektu zależała wyłącznie od twórczej, nieskrępowanej pałki architekta. Jest to wielkie marzenie realizacji indywidualnej idei, autorskiej koncepcji architektury, której w 100 proc. zrealizować chyba nie można. Projektowanie nowej zabudowy nie tylko musi spełniać, czasem dżwone wymagania inwestora, ale związane jest z koniecznością dostosowania jej do wielu warunków. Coraz częściej jednym z ważnych elementów, które trzeba uwzględnić w projekcie jest respektowanie ochrony zabytków. Dla wielu jest to przeszkodą i niezmierzony ograniczenie. Dla ogółu jest to ważny moment utrwalania tożsamości kulturowej, zachowania uznanych wartości architektonicznych i urbanistycznych, zabytkowych budynków, ich fragmentów lub układu zabudowy i podporządkowania się im w określony sposób.

Chcielibyśmy przedstawić wynek tej problematyki na przykładzie projektu zabudowy usługowo-mieszkalniowej przy ul. Wielkopolskiej i placu Górnośląskim w Gdyni-Małym Kacku. Obecnie w tym miejscu jest pusty plac, chociaż część projektu w postaci dwu budynków mieszkalnych zrealizowano już przy ul. Wrocławskiej. Ochroną zabytków objęte są nie tylko gdańskie stare miasto, Sopot czy Oliva. W Gdyni mamy ciekawy przykład ochrony elementów historii najnowszej i sięgających po średniowiecze.

Historia

Pierwsze wzmianki o Małym Kacku pochodzą z 1383 roku. Przynajmniej zwaniane są z terenem zawartym między aktualnymi ulicami Polowatek i Wrocławską. Wielkopolska Znajdował się tu folwark rycki osada opodal przy rzece Kiszce stał młyn przy którym osiedlali się rzemieślnicy tworzące zabudowę wokół małego kościółka. Kiedy w XVIII wieku właścicielami Małego Kacka była rodzina Kruszkowskich posiadłość przebudowano na rezydencję dworską z barokowym pałacem i parkiem. Później ponownie przebudowano rezydencję nadając jej elewacje neogotyckie i nieco zmienione. W dobie w postaci zachowanych fragmentów szpalarni drzew małych wawodów i dźwięków po których kiedyś jeździły zaprzęgi. Do dzisiaj zachował się pałac park i na zachód od niego fragmenty naturalnego krajobrazu Wysockiego Gdańskie.

Nowoczesna Gdynia

W okresie międzywojennym rozwijająca się Gdynia wchłaniała Mały Kaczk z przeznaczeniem jego na dzielnicę mieszkaniową. Sporządzono wówczas plan zabudowy i nowoczesny plan parcelacyjny. Było to kolejne historyczne wydarzenie i to z dwu powodów. Pierwszy powód związany jest z geometryczną kompletną

wano, a powstająca zabudowa w oparciu o wartościowy plan urbanistyczny nie ma jednak dobrej architektury. Domy w postaci sześciennych kostek z płaskimi dachami stoją do dzisiaj i chociaż nie są do brym przykładem nowoczesnej architektury Gdyni okolicy międzywojennej, to jednak tworzą zespół nieszczęśliwej kameralnej zabudowy, której skala odpowiada zachowanemu zespołowi parkowo-palacowemu.

Ustalenie warunków dla nowej zabudowy

Ulica Wielkopolska przy placu Górnośląskim jest ciągle nie zabudowana od strony parku i pałacu. W tym miejscu planowano lokalizację ratusza a podstawowym problemem jest zachowanie wizualnego i funkcjonalnego połączenia placu z parkiem. Przecież nowe budynki nie powinny zasłaniać parku i pałacu nie mogą być wyższe od pozostałej zabudowy, gdyż mała-miasteczka skala zabudowy



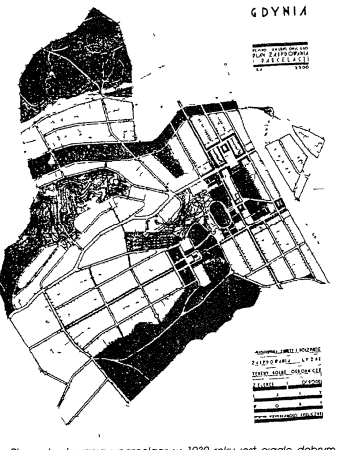
Ciągłe puste miejsce między placem z parkiem powinno doczekać się ładnej architektury



Plac i park mogą pełnić funkcje kulturalno rekreacyjne

Plac regulacyjny

Budowa nowej Gdyni była wspaniałym polem do eksperymentów w dziedzinie planowania miasta. Do dzisiaj jest



Plan zabudowania i parcelacji w 1930 roku jest ciągle dobrym przykładem metody planowania zabudowy

cego i boski sportowych na terenie parku wymaga również odpowiedniego podjęcia

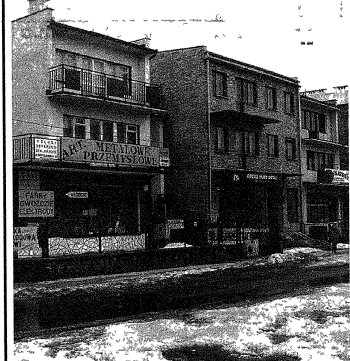
Analizy i wnioski

Tematem w 1989 roku zajęł się dr inż. arch. Artur Kosiarczyk i arch. Paweł Wład Kowalski. Prace projektowe rozpoczęła prac projektowych nad zespołem zabudowy usługowo-mieszkalniowej zleconej przez Związek Konsultantów Polskiego który był właścicielem tego terenu. Między innymi powstała mieszkalnia dla nauczycieli których finansowo miało wspomagać wynajmowanie sklepów w parterach domów usytuowanych przy ul. Wielkopolskiej.

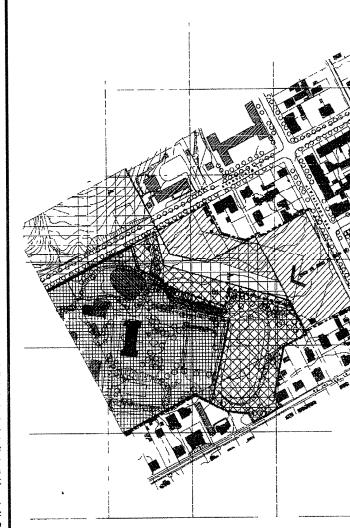
Po szczegółowym przeanalizowaniu wymogów konserwatorskich zaproponowano wyznaczenie trzech stref obejmujących działania konserwatorskie na obszarze zabytkowego parku oraz wyznaczenie miejsc dla nowej zabudowy tak by wpisane były w historyczną zabudowę pałacu-parkową i były w zgodzie z granicami i układem funkcjonalnym planu regulacyjnego. Zaproponowano by ścag domów przy placu Górnośląskim miał na środku przezwie przez którą widać z placu park oraz odpowiednie odnawienie domów przy ul. Wrocławskiej od parku. Domy przy placu Górnośląskim miały być wysokie trzycz pięter ze skósnymi dachami, a domy przy parku tylko dwa piętra, gdyż nie mogą być wyższe od drzew.

Każdy wariant analizy uwzględniał zabudowę na placu Górnośląskim, tam gdzie jest obecnie utwardzony plac. Dawniej znajdowała się petla trolejbusowa. Już w 1930 roku planowano tu rynek i hale targowe. Jest to ciągle atrakcyjna oferta budowy małego centrum handlowego, będącego w zgodzie z historycznymi planami tej dzielnicy i stanowiącym bezwzględnie ważnym miejscem podzielenia kompozycji urbanistycznej w której dominujące miejsce ma park i pałac. Są najstarsze i ciągle nadają specyficzny charakter dla tego miejsca. Analizy zostały uzgodnione z konserwatorem zabytków i przyrody. Był to dobry punkt wyjścia dla nowego projektu.

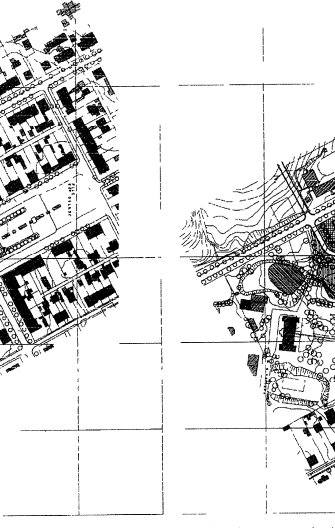
PAWEŁ WŁAD KOWALSKI
 Fot i rysunki arch. Paweł Wład Kowalski



Instnująca zabudowa wokół placu prezentuje bryldo indywidualności. Zabudowy szeregowo z ulicami w parterach



Plac Górnośląski w Małym Kacku wraz z obszarem pałacu z parkiem poddano szczegółowej analizie ochrony zabytków krajobrazu i przyrody



Zaakceptowany wariant w którym zachowano wymagania związane z ochroną tego czo wartości w tym miejscu i można wprowadzić nową atrakcyjną zabudowę centrum Małego Kacka