



PÓŁPRYWATNE OGRÓDKI FRONTOWE – WAŻNY ELEMENT KSZTAŁTOWANIA AKTYWNOŚCI STACJONARNEJ, NA PRZYKŁADZIE OSIEDLA OFICERSKIEGO W KRAKOWIE

THE NATURE AND FUNCTION OF GREEN SPACE ASSOCIATED WITH RESIDENTIAL DEVELOPMENT

Marcin Furtak

dr inż. arch.

Politechnika Krakowska
Wydział Architektury
Instytut Architektury Krajobrazu

STRESZCZENIE

Artykuł dotyczy prywatnych i półprywatnych frontowych ogródków przydomowych i ich roli w kształtowaniu aktywności stacjonarnej. Podstawą do powyższych rozważań staje się teren osiedla Oficerskiego w Krakowie, zespołu ukształtowanego w pierwszej połowie XX wieku zgodnie z ideą miasta – ogrodu. Pokazane zostają sposoby aranżacji przestrzeni zielonych, ich oddziaływanie na otoczenie, wpływ na stosunki międzysąsiedzkie i znaczenie dla jakości terenów mieszkaniowych. Osiedle staje się przykładem prawidłowej ochrony tych walorów i zaczątkiem dobrej praktyki w tym zakresie.

Słowa kluczowe: ogródki przydomowe, osiedle oficerskie, aktywność stacjonarna.

ABSTRACT

This article applies to semi-private gardens and their role in shaping stationary activity. Oficerskie estate in Cracow becomes the base for consideration especially that this complex was built in the first half of 20th century in the spirit of the garden cities. Author shows the arrangement of green spaces, their impact on the environment and neighborhood relations along with importance of the quality of residential areas. The estate is an example of proper protection of these values and the beginning of good practice in proper subject planning.

Key words: gardens, oficerskie housing, stationary activity.

„Charakterystyczną cechą życia w środowisku zurbanizowanym jest ograniczony kontakt człowieka z naturą. Reakcją na to zjawisko jest chęć posiadania choćby najmniejszego skrawka ziemi, który można samemu uprawiać. Pragnienie to może być realizowane nie tylko na terenach zabudowy jednorodzinnej, czy ogródków działkowych, ale również w osiedlach zabudowy wielorodzinnej. W modernizowanych osiedlach powszechne jest urządzenie przydomowych ogródków”¹.

CHARAKTER I FUNKCJA PRZESTRZENI ZIELONEJ POWIĄZANEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ

Zieleń w mieście kojarzy nam się zwykle z publicznymi przestrzeniami zielonymi o różnym charakterze i funkcji. W każdym ośrodku miejskim obecne są parki i skwery dostępne dla wszystkich.

Nieco mniejszymi strukturami, które pełnią funkcję łączników między strefą zewnętrzną, a prywatną, są frontowe ogródki przydomowe. Można je traktować jako przykład przestrzeni półprywatnej, na której wygląd mają wpływ tylko i wyłącznie właściciele. Ich estetyka i funkcja, a także stan zadbania kreuje sposób postrzegania najbliższego i nieco dalszego otoczenia obiektów mieszkalnych obecnych w każdym mieście.

Przeprowadzone w na gruncie polskim badania wskazały, że zdecydowana większość ankietowanych traktowała przydomowe ogrody (bez względu na rodzaj zabudowy) jako pretekst i miejsce do realizowania funkcji rekreacyjnej. W dalszej kolejności wskazywano na ich znaczenie ozdobne i utylitarne (pozyskiwanie warzyw).²

Ogródki przed budynkami stwarzają możliwość aktywnego spędzania czasu wolnego w otoczeniu zieleni lub odpoczynku. Ich lokalizacja stwarza także możliwość wglądu na to co dzieje się na zewnątrz. Ten niewielki obszar zielony służy nie tylko komunikacji – wejściu i wyjściu ale wyzwać może wiele innych zachowań.

„Wokół niskich budynków mieszkalnych o bezpośrednim dostępie do przestrzeni zewnętrznej wydarzenia wewnątrz i wokoło budynku mają całkowicie inne możliwości „przepływu”. W przeciwieństwie do sytuacji w budynkach wielopiętrowych ludzie nie muszą podejmować tam zbyt wielu decyzji i przygotowań, by wyjść na zewnątrz. Łatwo jest po prostu „wyskoczyć”, by zobaczyć, co się dzieje, wypić w wolnej chwili kawę na progu itd.”³.

Tego typu przestrzenie w mieście kształtują odpowiednie zachowania społeczne. Ponadto służą zacieśnianiu więzi społecznych poprzez bliskie kontakty sąsiedzkie, które są cennym elementem życia każdego z nas. Nowe realizacje zespołów mieszkaniowych coraz częściej zwracają uwagę na odpowiednie zagospodarowanie tzw. przestrzeni wspólnych, ponieważ to one kształtują takie wartości jak: identyfikacja z otoczeniem, tożsamość miejsca, terytorializm, dbałość o stan techniczny i wizualny obszaru wspólnego.

Integrujące wnętrza wzbogacane są elementami natury – zielenią, czy też założeniami wodnymi. Posiadają także odpowiedni sposób wyposażenia.

Wykonywane czynności przed budynkami, po ich publicznej stronie zwykle nie trwają dłużej niż minutę, są jednak stosunkowo częste. Jak dowodzą badania J. Gehla „Przez cały dzień mieszkańcy poruszali się tam i z powrotem pomiędzy budynkiem, ogródkiem i

¹ J. M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Politechnika warszawska, Warszawa 2001r., str. 109.

² M. Banach, *Ogrody użytkowe na współczesnych terenach zieleni przydomowej Poznania*, Czasopismo Techniczne Politechniki Krakowskiej z. 30, Kraków, 2012r., str. 205

³ J. Gehl, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków 2009r., str. 185.

chodnikiem. Łatwo było po prostu wyjść na zewnątrz i odpowiednio łatwo było wejść z powrotem, jeśli nie miało się z kim porozmawiać lub nie chciało się nic robić⁴.

Ze względu na dwojaki charakter wnętrza – ich prywatność, a także otwartość na strefę zewnętrzną duże znaczenie ma niewątpliwie sposób ich aranżacji. Nie tylko wyposażenie, ale także sam detal budynków – ich elewacji i wejść, (rys.1, rys.2) a co ważniejsze ich rozplanowanie. Sama forma najbardziej komfortowych obiektów mieszkaniowych powinna być niska, osiągalna. Natomiast rzut budynku powinien być tak rozplanowany, by zapewniać możliwość przenikania wydarzeń wewnątrz obiektu na zewnątrz. Zatem wnętrza i zewnątrz powinny znajdować się na jednym poziomie lub na poziomach połączonych w sposób łatwo-dostępny i możliwie bezkolizyjny. Wówczas wydarzenia mogą swobodnie przepływać na zewnątrz i do wewnątrz.



Ryc. 1. Sposób aranżacji strefy wejściowej do domów mieszkalnych (ul. Bandurskiego, os. Oficerskie, Kraków) Źródło: fot. autor

Fig. 1. Entrance area arrangement along Bandurskiego street, Cracow . Source: author



Ryc. 2. Sposób aranżacji strefy wejściowej do domów mieszkalnych (ul. Bandurskiego, os. Oficerskie, Kraków). Źródło: fot. autor

Fig. 2. Entrance area arrangement along Bandurskiego street, Cracow Source: author

Samo wyposażenie powinno być dostosowane do potrzeb użytkowników. Zwykła ławka zachęca do odwiedzania ogródka przydomowego, wygodne miejsce do siedzenia, najlepiej osłonięte od góry zadaszeniem będzie najprawdopodobniej często używane. Możliwość zatrzymania się na chwilę w przestrzeni między budynkiem, a ulicą jest zaspakajająca również przy użyciu tarasów, werandy, oranżerii.

Pomimo pewnych różnic kulturowych znamienne wydają się również badania zrealizowane w 1976 r., w Melbourne. Udowodniły one, że „wśród wszelkich zachowań zaobserwowanych po publicznej stronie budynków, 69 procent wszystkich konwersacji, 76 procent wszystkich pasywnych zachowań poza domem (stanie i siedzenie) i 58 procent wszystkich zachowań aktywnych (ludzie robiący coś – na przykład zajmujący się ogródkiem) miało miejsce na werandach, w ogródkach frontowych lub przy ogrodzeniach pomiędzy ogródkami i chodnikiem”⁵.

Zielona przestrzeń „pomiędzy” jest też wygodna ze względu na bliskość domu. W łatwy i szybki sposób można zanieść i przynieść wiele pożądanego przedmiotów, np., radio, dzbanek z herbatą, bujak itd. Wiele więc różnych potrzeb może być szybko realizowa-

4 J. Gehl, op.cit., str.185.

5 J. Gehl, op.cit., str.189.

nych. Zwykle ogródki przed domem znajdują się w odległości 4, 5 metrów od ulicy – odległość ta zapewnia pożądaną kameralność i prywatność, a z drugiej strony zachowuje kontakt z otoczeniem, z wydarzeniami na zewnątrz (rys. 3).



Ryc.3. 3. Odpowiednio ukształtowana zieleń oddziela i zapewnia intymność. Ulica Olszańska, os. Oficerskie, Kraków. Źródło: fot. autor

Fig. 3. The molded greenery separates and provides privacy. Olszańska street, Cracow. Source: author

Jest to szczególnie ważne w przypadku osób starszych. Osoby słabe fizycznie często nie są w stanie sprawnie poruszać się – ich aktywność ruchowa jest ograniczona. Chęć uczestniczenia w życiu publicznym jest natomiast duża. Obszar między budynkami, a ulicą nie wymaga pokonania dużego dystansu w celu przebywania wśród innych, w celu obserwowania życia publicznego, czy też półpublicznego.

Strefa przeznaczona na ogródek przydomowy zwykle oddzielona jest od przestrzeni zewnętrznej niskim ogrodzeniem, często zielonym w formie żywopłotu co wprowadza wyraźny podział przestrzeni na prywatną, a tą dostępną dla wszystkich. Niemalże znaczenie ma także odległość między ogródkiem, a chodnikiem. W przypadku, gdy domy są cofnięte od ulicy od 6 – 8 metrów często przestrzeń przed budynkiem pełni bardziej funkcję parkingu, zielonego skweru niekiedy nawet nieogrodzonego. Odległość ta jest jednak zbyt duża by mogła zapewnić użytkownikom kontakt z życiem na zewnątrz.

Pozornie mało ważny, niewielki obszar zielony tak naprawdę jest bardzo istotny. W zależności od predyspozycji mieszkańców może być częściej użytkowany niż rekreacyjne zielone obszary publiczne dostępne dla wszystkich. Ogródki przydomowe wpływają także na wizualne wartości strefy prywatnej, ale także oceniane są z zewnątrz z pozycji obserwatora przebywającego w przestrzeni publicznej.

„Przestrzeń przylegająca bezpośrednio do domów od zewnątrz może być częściej i bardziej wielowymiarowo używana niż trudniej dostępne duże tereny rekreacyjne. Nie oznacza to, że obiekty sportowe, zieleńce i parki miejskie są pod jakimkolwiek względem zbędne, jednak zawsze powinny istnieć obszary i zaplecze zapewniające „bezpośredni” teren rekreacyjny. Kilka dobrze zaprojektowanych metrów kwadratowych tuż przy budynku mieszkalnym w większości przypadków będzie bardziej użyteczne i częściej używane niż duże tereny w oddali”⁶.

6 J. Gehl, op.cit., str.191.

Ranga nawet najmniejszych terenów zielonych wzrasta niemal z dnia na dzień. Powodów jest wiele. Poważnym są jej ograniczone zasoby, a także pozytywne właściwości ekologiczne i prozdrowotne wartości. Jak dowodzą liczne badania, za sprawą zieleni, choćby widoku z okna na zieleń, osoby chore szybciej powracają do zdrowia. Zamieszczone w National Geographic informacje na temat osób dotkniętych niepełnosprawnością i rozwoju technologii bioniki prezentują pragnienia między innymi osób niedowidzących. „Teraz znów widzę sylwetki drzew” mówi Jo Ann Lewis. To jedna z ostatnich rzeczy, jakie sobie przypominam z okresu sprzed utraty wzroku. Dzisiaj znów dostrzegam sterczące konary⁷.

Pragnienia te często zwrócone są ku elementom natury – drzewom, krzewom i kwiatom. Nigdy też nie zapominamy naszego domu i jego najbliższego otoczenia. Podwórka przy domu wzbudzają więc wszystkie te emocje, na które jesteśmy szczególnie wrażliwi.

ANALIZA WYBRANYCH PRZYKŁADÓW

Jak wskazuje analiza rynku nieruchomości jednymi z najbardziej docenianych obszarów zamieszkania miast są obszary należące do obrzeża strefy centralnej charakteryzujące się niską zabudową mieszkaniową zlokalizowaną w otoczeniu ogrodowym, lub mieszkania w historycznych układach urbanistycznych tworzących pierzejowe pasma zabudowy (rys.4).⁸ Ich atrakcyjność jest wypadkową bliskiego sąsiedztwa „city” i jednoczesnego poczucia kameralności i prywatności, którą zapewnia okoliczna zieleń. Wskazane tereny ukształtowane są różnymi typami zabudowy, których cechą charakterystyczną są ogrody przydomowe – prywatne i półprywatne tereny zielone.

Architektura w otoczeniu ogrodowym - popularna na przestrzeni wieków poczynając od koncepcji villa suburbana poprzez howardowskie miasta – ogrody, do czasów współczesnych włącznie - ciągle pozostaje modna i aktualna. Realizacje architektoniczne – ogrodowe, wykazujące walory optyczne, elitarne i ekspresyjne są w percepcji popularnej atrakcyjne i niosą w sobie ładunek perswazyjny i społecznie dydaktyczny.⁹

Tak właśnie zrealizowano większą część jednego z najstarszych osiedli mieszkaniowych w Krakowie – Osiedla Oficerskiego. Zarówno budynki jednorodzinne, jak i szeregowo ukształtowane kamienice tworzone na początku XX wieku, posiadają tu przydomową przestrzeń zieloną, w tym zieleń frontową.

To właśnie min. dzięki niej osiedle Oficerskie w Krakowie uchodzi za prestiżową lokalizację mieszkaniową, jest też osiedlem w odczuciu mieszkańców zadbanym i bezpiecznym. Akty wandalizmu odnotowywane na osiedlu oficerskim są niezmiernie rzadko.

Ogrody przydomowe zapewniają tu kontakt z zielenią, a także realizują jedną z najważniejszych potrzeb współczesnego człowieka – intymność i spokój. Prywatność ta co ważniejsze, nie ogranicza wglądu na to co dzieje się na zewnątrz. Mieszkańcy dostrzegają znaczenie przestrzeni wspólnych, przestrzeni zielonych, które mogą służyć poszczególnej jednostkom jako prywatne ogródki, a większym grupom społecznym jako miejsce zabaw, czy też miejsce wypoczynku. Wskazane jest także łączenie takich przestrzeni we wspólne wnętrza ogrodowe, które pomimo różnorodności własnościowej zapewniają wspólny odczuwanie i doświadczanie ich jakości zgodnie z ideą „borrowed view”(rys.4).¹⁰

⁷ J. Fishman, Człowiek, czy maszyna? Bionika nadzieją dla niepełnosprawnych,[w:] National Geographic Polska, nr.5, maj 2010r.

⁸ Luksus zamieszkania w centrum, b/d autora, artykuł z portalu portfel.pl; analiza cen nieruchomości na podstawie materiałów wybranych agencji nieruchomości w Krakowie: Technocasa, Południe.

⁹ W. Kosiński, Miasto i piękno miasta, Kraków, 2011

¹⁰ A. Bohm – Planowanie w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych[w:] Krajobraz a turystyka; Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego nr 14. Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec, 2010, str.



Ryc. 4. Szeregowa zabudowa z przydomowymi ogródkami stanowiącymi bufor od obciążonej ruchem ulicznym alei Prażmowskiego. Os. Oficerskie, Kraków. Źródło: fot. autor

Fig. 4. Serial buildings with home gardens which provide a buffer for heavy traffic Prażmowskiego avenue, Cracow. Source: author



Ryc. 5. Wspólna przestrzeń zielona pomimo podziałów własnościowych. Ul. Norwida, os. Oficerskie, Kraków. Źródło: fot. autor

Fig. 5. The idea of "borrowed view" implemented despite of different properties. Source: author

Autor artykułu przeprowadził badanie polegające na wywiadzie środowiskowym i rozmowach z mieszkańcami osiedla oficerskiego. Jak wskazują ich efekty, wielu mieszkańców wykorzystuje przydomowe ogródki w czasie relaksu i znajduje w ich uprawianiu pasję. Mieszkańcy oceniają swoje środowisko mieszkaniowe wysoko i dbają o utrzymanie tego poziomu. Ich przydomowa przestrzeń stanowi powód do chluby, jest też elementem rekompensującym nie zawsze najlepszy stan techniczny przedwojennych budynków.¹¹

Takie podejście mieszkańców do własnego otoczenia znalazło odzwierciedlenie w pracach nad zagospodarowaniem przestrzennym, którymi objęto teren osiedla. Jak wykazuje analiza planistyczna, intensywność zabudowy osiedla oficerskiego pozostaje praktycznie niezmienną w stosunku do planu pierwotnego. Przedwojenny układ osiedla został usankcjonowany planem miejscowym uchwalonym przez Radę Miasta Krakowa w grudniu 2012 roku. Celem uchwały jest min. ochrona historycznego układu urbanistycznego w otoczeniu zieleni ogrodów przydomowych, które zostały w ten sposób wyróżnione w sposób szczególny.¹²

Porównując wykorzystanie zielonych przestrzeni publicznych zlokalizowanych na placach i skwerkach os. Oficerskiego przy skrzyżowaniach ulic Brodowicza – Kielecka oraz Beliny Prażmowskiego – Brodowicza – Zalewskiego z aktywnościami mającymi miejsce na terenie przydomowych ogródków, zaobserwowano zdecydowanie większą częstotliwość wykorzystania przez mieszkańców własnych przestrzeni półprywatnych lub prywatnych. Obserwacje wskazują, że jakość estetyczna tych ostatnich i stopień ich pielęgnacji jest też zdecydowanie wyższy. Pomimo usankcjonowania w planie miejscowym zachowania i rozwoju powyższych skwerów, proces ten nie niesie za sobą ich uszlachetnienia.

Wizja w terenie, oraz pobieżna analiza własnościowa na podstawie rozmów z mieszkańcami predystynuje również do stwierdzenia, że w przypadku jednolitej struktury własnościowej poszczególnych nieruchomości skupionej w jednych rękach, jakość utrzymania i aranżacji frontowych ogródków przydomowych jest najwyższa, podczas gdy przestrzenie znajdujące się we wspólnym zarządzie, najmie lub zasobach publicznych są traktowane częściej jako niczyje i tym samym wyzute z odpowiedzialności za ich obraz. Dowodem na trafność tego spostrzeżenia są przydomowe ogródki frontowe usytuowane w ciągu ulic Beliny Prażmowskiego, Bandurskiego, Kieleckiej czy Moniuszki.

Jednocześnie użytkownicy ogródków frontowych wskazywali w rozmowie z autorem niniejszej publikacji konieczność zachowania przydomowych przestrzeni zielonych pomimo rosnącej presji wykorzystania ich na cele parkingowe.

WNIOSKI

Podwórka przydomowe stanowiące własność prywatną lub półprywatną, mogą być aranżowane w sposób indywidualny – dostosowany do potrzeb właścicieli. Pełnią funkcję rekreacyjną i wypoczynkową, a co najważniejsze zapewniają intymność i spokój.

Na podstawie zrealizowanych badań i poczynionych obserwacji można wnioskować, że przestrzenie zielone są jednym z najważniejszych elementów kształtujących wysoką jakość środowiska zamieszkania. W dużych ośrodkach miejskich przestrzeń zielona jest ograniczona.

Ogródki powiązane bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o precyzyjnie określonej strukturze administracji, są zazwyczaj zadbane i schludne. Dbłość o estetykę przestrzeni wokół miejsca zamieszkania, zwłaszcza w przypadku przestrzeni prywatnych lub półprywatnych ma bezpośredni związek z aktywnościami stacjonarnymi wykonywa-

¹¹ Badania własne autora, wywiad środowiskowy z mieszkańcami osiedla.

¹² Uchwała nr LXII/888/12 Rady Miasta Krakowa z dn. 15 grudnia 2012

nymi w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkania. Wysoka jakość frontowych przestrzeni zielonych świadczy w dużej mierze o prestiżu miejsca zamieszkania i czynnym jego użytkowaniu.¹³

W czasach obecnych zaobserwować można niepokojącą tendencję – bezwzględną pogoń za zyskiem – często wyzbytą wrażliwością na sprawy społeczne, ekologiczne i zdrowotne. Objawia się to między innymi ekstremalnym wykorzystaniem powierzchni terenu na cele komercyjne, który obserwujemy przede wszystkim w zespołach wznoszonych współcześnie i wydzieraniu przestrzeni zielonych pod przyszłe parkingi i miejsca postojowe.



Rys.6. Ogródek przydomowy, ul. Bandurskiego, Kraków. Źródło: fot. Autor
Fig. 6. Back yard on Bandurskiego street, Cracow. Source: author

Trudno zatem oczekiwać, aby odpowiedzialni za ów stan rzeczy deweloperzy i inwestorzy prywatni nastawieni na komercyjną sprzedaż nieruchomości, z własnej woli przeznaczali na tereny zielone w swoich inwestycjach więcej powierzchni niż wymagają tego ustalenia zawarte w decyzjach lokalizacyjnych. Prowadzi to w prostej linii do pogorszenia jakości środowiska mieszkaniowego.

Siłą sprawczą naprawy zbiorowego środowiska zamieszkania mogą i powinny być wobec tego jednostki administracyjne, wydające szczegółowe zapisy lokalizacyjne opisujące przyszłe inwestycje. Wdrożenie stosunkowo prostych mechanizmów gwarantujących

13 Badania własne autora w trakcie przygotowania materiałów do rozprawy habilitacyjnej

odpowiednią ilość powierzchni zielonej, ukształtowanej w odpowiedniej formie, powinno zostać usankcjonowane w możliwie najszybszym czasie. Jest to tym bardziej aktualne w obliczu konieczności humanizowania postaw ludzkich poprzez architekturę i jej otoczenie.

Przykładem takich dobrych praktyk jest os. Oficerskie, objęte dobrze skonstruowanym planem, konserwującym historyczny układ urbanistyczny i przedwojenną, dobrze rozumianą wrażliwość, na wspólne otoczenie i detal.

THE NATURE AND FUNCTION OF GREEN SPACE ASSOCIATED WITH RESIDENTIAL DEVELOPMENT

"The characteristic feature of life in the urban environment is limited contact of human with nature. The reaction to this occurrence is the desire to have even the smallest piece of land that can be grown yourself. This desire can be realized not only in the areas of single-family housing or allotments, but also in multi-family housing. The retrofit housing is commonly decorated with home gardens".¹⁴

Greenery in the city is usually associated with public green spaces of different character and function. In any urban center there are parks which are accessible to all.

Slightly smaller structures that serve as connectors between the outer and private zone, are front backyard gardens. They can be used as an example of semi-private space where its appearance is created only by the owners. Their aesthetics and function, as well as the condition creates the perception of nearest and slightly further residential environment present in each city.

On the basis of studies carried out in Poland indicated that the vast majority of respondents treated home gardens (regardless of the type of building) as a pretext and a place to pursue recreational function. Subsequently, it was pointed out to them the importance of ornamental and utilitarian (harvesting vegetables).¹⁵

Gardens in front of the buildings pose the possibility of spending free time or resting surrounded by greenery. Their location also gives valuable insights into what is happening outside. This small area of green is not just communication - input and output but can trigger many other behaviors.

"Around the low residential buildings with direct access to the external events inside and around the building there are completely different possibilities of "flow ". In contrast to the situation in multi-storey buildings, people do not need to make there too many decisions and preparations to go outside. It is easy to simply "jump" to see what's going on, have a cup of coffee in their free time on the threshold, etc."¹⁶

This type of spaces in the cities are shaping appropriate social behavior. In addition, they encourage in strengthening social bonds such as close contacts with neighbors, which

¹⁴ J. M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Politechnika warszawska, Warszawa 2001r., str. 109.

¹⁵ M. Banach, *Ogrody użytkowe na współczesnych terenach zieleni przydomowej Poznania*, Czasopismo Techniczne Politechniki Krakowskiej z. 30, Kraków, 2012r., str. 205

¹⁶ J. Gehl, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków 2009r., str. 185.

are a valuable part of everyone's life. New housing units are increasingly turning attention to the proper development of the so-called common areas, because they shape the values such as: identification with the environment, the identity of the place, territorialism, attention to visual and technical condition of the common area.

Integrating interiors are enriched with elements of nature - greenery or small, artificial ponds and fountains. They also have the right type of equipment.

Actions performed by people in front of the buildings, on their public side usually do not last longer than a minute, however, are relatively common. As shows J. Gehl's research "Throughout the day, residents were moving back and forth between the building, garden and sidewalk. It was easy to just go out and accordingly it was easy to go back if you do not have someone to talk to or did not want to do anything"¹⁷

Due to the dual character of interiors - their privacy, and openness to the outer zone, of great importance is undoubtedly a way to arrange them. Not only the equipment, but also the same detail of buildings - their elevation and inputs (Figure 1, Figure 2) and more importantly their layout. The form of the most comfortable housing facilities should be low, achievable. In contrast, a building shall be so arranged as to provide the ability to transfer events inside the building on the outside. Thus, the interior and exterior should be on one level or levels combined in an easily-accessible and unobstructed as possible. Events can then freely flow to the outside and the inside.

Same equipment should be tailored to the needs of users. A simple bench invites you to visit the garden backyard, a comfortable place to sit, preferably sheltered and likely to be used frequently. The chance to stop for a moment in the space between the building and the street is also accommodated with terraces, verandas and conservatories.

Despite some cultural differences, there also appears to be significant research carried out in 1976 in Melbourne, Australia. They proved that "among all the behaviors observed in the public side of buildings, 69 percent of all conversations, 76 percent of all passive behavior outside the home (standing and sitting) and 58 percent of all active behaviors (people doing something - for example, dealing with garden) took place on porches, in front of gardens or fences, between gardens and sidewalk".¹⁸

Green space "between" is also convenient due to the proximity of the house. The quick and easy way to take and bring a lot of desirable objects, such as radio, a jug of tea, rocking chair, etc. Many such different needs can be quickly implemented. Usually, a gardens at the front of the house are just 4, 5 meters from the street - this distance provides a desired intimacy and privacy, on the other hand keeps contact with the environment, with events outside (Fig. 3).

This is especially important for the elderly. Physically weak people are often not able to move very far., whilst the desire to participate in public life is high. The area between the buildings and the street does not require overcoming a long distance to be among others in order to observe the hustle and bustle of everyday life.

The zone destined for a backyard garden is usually separated from the outside by a low fence, often in the form of a green hedge which introduces a clear division of space between the private and public area. Of great importance is also the distance between the garden and the sidewalk. Where houses are withdrawn from the street from 6 - 8 meters including a parking space. This distance is too large to be able to provide users contact with public life.

A seemingly insignificant, small green area is really very important. Depending on the predisposition of the inhabitants it can be used more often than the recreational green

¹⁷ J. Gehl, op.cit., str.185.

¹⁸ J. Gehl, op.cit., str.189.

public spaces accessible to all. Backyard gardens also affect the visual value of the private area, but also be assessed from the outside with the position of the observer who is in the public space.

"The space directly adjacent to the houses from the outside can be frequently used and be more multidimensional than less accessible large recreation areas. This does not mean that the sports facilities, green areas and city parks are in any way necessary, but there should always be areas and facilities that provide a "direct" recreational area. Several well-designed square meters just off a residential building in most cases will be more useful and more used than large areas in the distance".¹⁹

Even the smallest green areas are increasing almost every day, for many reasons. A serious issue is limited resources, as well as the positive environmental and health-promoting values. As numerous studies have shown, that because of greenery the sick recuperate faster. Information posted in National Geographic about people with disabilities and the development of bionic technology, among others, represent the desires of the visually impaired. "Now again, I see silhouettes of trees," says Jo Ann Lewis. This is one of the last things I remember from before vision loss. Today, again I see protruding limbs".²⁰

These desires are often directed towards elements of nature - the trees, and plants with flowers. We never forget our home and its immediate surroundings. Courtyards at home arouse many emotions, which are particularly sensitive.

ANALYSIS OF SELECTED EXAMPLES

As the analysis of the real estate market, one of the most valued areas of residential towns are areas belonging to the periphery of the central zone of low residential development located in the surrounding garden, or apartments in the historic urban systems forming the frontage band area (Fig. 4)²¹. Their attractiveness is the result of the close proximity of 'city' and the simultaneous feeling of coziness and privacy, which provides a green area.

Architecture surrounded by gardens - popular throughout the centuries still remains fashionable and current. Architectural garden projects, showing optical quality, expressive and elite in popular perception are attractive and bring in a persuasive and socially didactic load.²²

So just was completed the greater part of one of the oldest housing estates in Cracow – Oficerskie housing. Both single-family houses and series set townhouses created in the early twentieth century, have here a backyard green space, including greenery at the front entrance.

Among the others, thanks to that, the Oficerskie housing area in Cracow is considered as a prestigious residential location, in the opinion of settlement residents it's also clean and safe place to live. Acts of vandalism reported on the outskirts of the estate are extremely rare.

Gardens provide here contact with the greenery, and also realize one of the most important needs of modern man - the intimacy and tranquility. That privacy, what is more important, is not limiting insight on what is happening outside. Residents see and

¹⁹ J. Gehl, op.cit., str.191.

²⁰ J. Fishman, *Człowiek, czy maszyna? Bionika nadzieją dla niepełnosprawnych*, [w:] National Geographic Polska, nr.5, maj 2010r.

²¹ Luxury of living in the center, no info about the author, article from the portal portfel.pl; analysis of property prices based on the materials selected real estate agencies in Krakow: Technocasa, South.

²²W. Kosiński, *Miasto i piękno miasta*, Kraków, 2011

understand the importance of the common green space that can serve individual entities as private gardens, and larger social groups as a playground or a place of rest. It is also possible to combine these in a common space inside the garden, which, despite the diversity of ownership provides a common feeling and experiencing their quality in accordance with the idea of "borrowed view" (Fig. 4).²³

The author of this article conducted a study involving environmental history and conversations with the residents of the estate officer. As the outcome, many people use home gardens during relaxation and while practicing their passion. Residents evaluate their housing environment highly and take care to maintain this level. Their Domestic space is a reason to boast, is also redeeming feature of not always the best condition of the pre-war buildings²⁴

This approach residents to their environment was reflected in the development of spatial planning, which included the estate. As analysis of the planning demonstrated, building intensity in *Oficerskie* housing remains virtually unchanged from the original plan. Pre-war settlement agreement was approved local plan adopted by the Council of the City of Krakow in December 2012. The aim of the resolution is min. protection of the historic urban layout surrounded by green gardens, which have been highlighted in this manner in a special way.²⁵

Comparing the use of green public spaces located on the squares and sidewalks of *Oficerskie* estate at road junctions of *Brodowicza - Kielecka* and *Beliny Prażmowskiego - Brodowicza - Zalewski* to activities taking place in the home gardens, observed that there was a much greater frequency of use by the residents own the semiprivate or private. Observations indicate that the aesthetic quality of the latter and the degree of care is also much higher. Despite of acceptance in the local plan to maintain and develop these squares, their condition does not improve.

The vision in the field, and a brief analysis of ownership based on interviews with residents determines also that in the case of a single individual property ownership structure centered in one hand, the quality of maintenance and interior of front home gardens is the highest, while the spaces in a common board of directors or public resources are often treated like no one's, and thus devoid of responsibility for their image. The proof of the relevance of this observation are home gardens located in front by the streets of *Beliny Prażmowski, Bandurskiego, Kielcka* or *Moniuszki*.

At the same time, front gardens users pointed out in an interview with the author of this publication, the need to maintain domestic green space despite growing pressure to use these spaces for the parking purposes.

CONCLUSIONS

Backyard gardens owned by a private or semi-private, can be arranged on an individual basis - tailored to the needs of the owners. They serve as a recreational and resting spaces, and most importantly, provide intimacy and tranquility.

On the basis of completed research and observations can be concluded that green spaces are one of the most important elements influencing the quality of the living environment. In large urban green this space is limited.

Backyard gardens directly linked to the multi-family residential development precisely defined to the structure of the government, are usually neat and tidy. Taking care of the

²³ A. Bohm – Planowanie w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych[w:] *Krajobraz a turystyka*; Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego nr 14. Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec, 2010, str.

²⁴ Author's own research in preparation of materials for hearing habilitation

²⁵ Resolution No. LXII/888/12 Krakow City Council dated. December 15, 2012

aesthetics of the space around the home, especially in the case of private or semi-private space is directly related to stationary activities performed in the immediate vicinity of residence. High quality front green space provides a large extent of the prestige of the place of residence and it's active use.¹³

At the present time worrying trend can be observed - the absolute pursuit of profit - often devoid of sensitivity to social, environmental and health. It manifests itself, inter alia, the use of extreme surface area for commercial purposes, which we see primarily in construction units, and green space extortion for future parking lots.

It is therefore difficult to expect that those responsible for this state of things developers and private investors focused on commercial real estate sales voluntarily allocated more surface to green spaces in their investments area than is required by the findings in location decisions. This results in a straight line to a deterioration in the quality of the residential environment.

The driving force for collective environmental repair can and should be most of all administrative units, issuing detailed records of location describing future investments. The implementation of relatively simple mechanisms to ensure the right amount of green area, shaped in an appropriate form, should be defined at the earliest possible time. This is all the more relevant in the face of the need to humanize human attitudes through architecture and its surroundings²⁶.

An example of such good practice is Oficerskie housing, being part of a well organized plan, preserving historic urban layout and pre-war, well understood sensitivity to a common space and detail.

²⁶Author's own research in preparation of materials for hearing habilitation

BIBLIOGRAFIA

- [1] M. Banach, *Ogrody użytkowe na współczesnych terenach zieleni przydomowej Poznania* [w:] Czasopismo Techniczne Politechniki Krakowskiej z. 30, Kraków, 2012r., str. 205-208
- [2] A. Bohm – Planowanie w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych[w:] Krajobraz a turystyka; Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego nr 14. Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec, 2010, str.
- [3] J. M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Politechnika warszawska, Warszawa 2001r., str. 109.
- [4] J. Fishman, *Człowiek, czy maszyna? Bionika nadzieją dla niepełnosprawnych*, [w:] National Geographic Polska, nr.5, maj 2010r.
- [5] J. Gehl, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków 2009r., str. 185.
- [6] W. Kosiński, *Miasto i piękno miasta*, Kraków, 2011
- [7] J. Wines, *Zielona architektura*, Taschen 2008r., str.16
- [8] Uchwała nr LXII/888/12 Rady Miasta Krakowa z dn. 15 grudnia 2012

O AUTORZE

Dr inż. arch. Marcin Furtak pracuje w Instytucie Architektury Krajobrazu Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej. Przedmiotem jego zainteresowania są zagadnienia dotyczące dziedzictwa kulturowego, modernizmu a także tematyka związana z samowystarczalnością energetyczną współczesnej architektury. Poza pracą naukową jest autorem kilkudziesięciu realizacji z zakresu architektury mieszkaniowej i użyteczności publicznej.

AUTHOR'S NOTE

Ph. D. Marcin Furtak works in Institute of Landscape Architecture of Department of Architecture of Cracow University of Technology. His main interests are related to cultural heritage, modernism and also self sufficient architecture. Except his university duties he is an author of several dozen of residential and public architecture.