



## **MIEJSKI PLAC I PODWÓRKO A PARTYCYPACJA I ANTYCYPACJA**

### **TOWN SQUARE AND COURTYARD**

#### **– PARTICIPATION AND ANTYCYPATIONS PROBLEMS**

**Anna Zabdyr-Jamróż**  
Mgr inż. arch.

Verdedomus, Kraków

#### **STRESZCZENIE**

Miasto jest obszarem wyrażającym stopień kultury, osiągnięty przez społeczeństwo. Spełnia funkcje pracy, mieszkania, wypoczynku i komunikacji. Budowanie miasta wymaga określonych nakładów dóbr i wartości. Po 1989 roku ustawowe wyposażenie gmin we własność, miało zabezpieczyć wykonywanie zadania publicznego państwa i gmin jakim jest, między innymi, budowanie i utrzymanie tkanki miasta. Miejski plac - własność publiczna, a także podwórko – własność prywatna, lub użytkowanie wieczyste, w zabudowie wielorodzinnej wspólne, jako wnętrza urbanistyczne miasta zasługują dzisiaj na partycypację społeczną. Gospodarowanie własnością publiczną, działkami gruntu w obszarze miejskim, wymaga transparentnych przepisów i prognozowania – antycypacji przydatności gospodarczej i społecznej, tak aby możliwe było sprawdzenie i rozliczenie osób prawnych, materialnie odpowiedzialnych za powierzony im majątek.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, własność, antycypacja.

#### **ABSTRACT**

Building cities requires large amounts of resources, especially tangible assets. State and municipal propriety is supposed to secure the implementation of such public duties. Carrying them out determines the quality of the residential environment – our health and satisfaction. Public square and even private backyards, is an expression of the nation's culture in all its forms, and so worthy of anticipation. Cities' quality architecture is built on thoughtful and comprehensible legal and administrative information. Participation in shaping and evaluation of the way in which the common property is administered is an inalienable citizens' right.

Key words: public space, property, anticipation.

## 1. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

Współcześnie zwraca się szczególną uwagę na koszty rozwoju społecznego. Budowa i utrzymanie przestrzeni publicznych: m.in. miejskich placów, dróg stanowi również ten koszt, a budowa ich należy do zadań użyteczności publicznej jako działanie własne gospodarki komunalnej.<sup>1</sup> Celem ich jest bieżące i ciągle zaspokajanie zbiorowych potrzeb publicznych – powszechnie dostępnych. Budować można jedynie wykazując się prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane. Własność ziemi lub prawo rzeczowe są niezbędnym warunkiem realizacji inwestycji, w tym także zagospodarowania działki. Cennym majątkiem publicznym jest zatem własność działek gruntu należących do państwa i gmin, mogących stanowić miejsce realizacji inwestycji. Kształtowanie wnętrza urbanistycznych, przestrzeni publicznej uzupełnionych zielenią była i jest cechą budowania zespołów architektonicznych odpowiadających nowoczesnemu rozwojowi społecznemu.<sup>2</sup>

Nie wszyscy posiadają domy prywatne z ogrodem, zwłaszcza w królewskim mieście Krakowie. Zwykle, po pracy wracają do komunalnego, spółdzielczego, lub własnego mieszkania w budynku wielorodzinnym. Podwórka domów miejskich nie spełniają wymogów przestrzeni publicznej, ze względu na cechy funkcjonalno przestrzenne i położenie w obrębie danej jednostki mieszkaniowej. Zamieszkiwanie w danej jednostce administracyjnej ogranicza krąg osób dla których jest to miejsce dostępne w ramach prawnych. Własność określa tu rolę praw i obowiązków wobec posiadanego mienia. Podwórko jako przestrzeń wspólna potrzebna jest społecznemu rozwojowi mieszkańców.



Ryc. 1. Kraków, Pl. Św. Magdaleny; Przestrzeń publiczna scala tu zróżnicowaną stylistycznie historyczną strukturę urbanistyczną. Idea placu miejskiego może być tu zrealizowana dzięki uregulowanym stanom prawnym. /fot. J. Kurek/

Fig. 1. Cracow, St. Magdalene Square; public space merges here with stylistically diverse historic urban structure. The idea of a city square is here realized through legal regulation. /photo J. Kurek/



Ryc. 2. Kraków, Wawel; Przestrzeń publiczna jako wyraz społecznych i narodowych aspiracji, oraz ogólnonarodową historię. /fot. J. Kurek/

Fig. 2. Cracow, Wawel Castle, Public space as an expression of social and national aspirations reflecting common identity. /photo J. Kurek/

Przestrzeń publiczną – jako miejsce dostępne powszechnie i nieodpłatnie – definiuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>3</sup> Dostępność powszechna i nieodpłatna dotyczy takich miejsc i powierzchni które są własnością podmiotu publicz-

<sup>1</sup> Definicja gospodarki komunalnej – Dz. U. z 1997 r. nr 9, poz.43 ze zm.

<sup>2</sup> Władysław Czarniecki, *Planowanie miast i osiedli*, tom I, wyd. PWN Warszawa 1965, str. 224.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dn. 10 maja 2003 r.)

nego<sup>4</sup> – w tym krajobrazu przyrodniczego, na gruncie stanowiącym własność państwową lub gminną. Własność publiczna to forma własności państwowej, albo komunalnej (gminnej). Własność prywatna to wyłączna własność poszczególnych osób – obywateli. Definiuje ją również konwencja systemu podatkowego.<sup>5</sup>

Nieujawnione jednak w Księgach Wieczystych prawo własności<sup>6</sup>, prowadzi do braku orientacji o podstawowych prawach i obowiązkach obywatelskich; do dezorientacji co do odpowiedzialności za gospodarowanie zasobami państwa, gminy i obywateli. Prawa własności do określonych zasobów (aktywów) umożliwiają rozporządzanie nimi, pozwalają osiągać korzyści majątkowe. Są one również podstawą uzyskania rekompensat za szkody, które mogą być skutkiem działań zewnętrznych.

## 2. ZNACZENIE JAKOŚCI ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

Niewątpliwie jakość środowiska mieszkaniowego – nasze zdrowie i zadowolenie - bo dążymy do optimum życiowego w sferze formalnej i nieformalnej, zależy od form zagospodarowania przestrzeni.<sup>7</sup> W formalnym wymiarze uczestniczymy w przemianach, postępie technicznym, który jest zawsze konkretny. W obszarze zaś nieformalnym dają nam do tego upoważnienie zasoby własne którymi dysponujemy; talenty, marzenia, rodzina, którą kochamy, tożsamość. Jesteśmy obywatelami konkretnego państwa i wszyscy podlegamy tej samej Konstytucji. Ochrona tej wartości leży u podstaw Konwencji o prawach człowieka i prawa państwa.



Ryc. 3. Kraków - Podgórze; Zaniedbane podwórko – własność gminy miejskiej. /fot. autor/  
Fig. 3. Cracow - Podgórze, neglected yard - municipal property. /photo author/



Ryc. 4. Kraków – Śródmieście; Parking w zieleni w przestrzeni wewnętrznej kwartału zabudowy - uregulowana własność z korzyścią dla właściciela i formy przestrzeni. /fot. J. Kurek/  
Fig. 4. Cracow – Downtown; Parking in the green space within the quarter of buildings – space is regulated here for the benefit of the owner and users. /photo J. Kurek/

<sup>4</sup> Własność niepubliczna – prywatna, przeciwstawna jest własności podmiotu publicznego zdefiniowanej w ustawie z dnia 13 października 1998 r. – patrz przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. (Dz. U. z dnia 29 października 1998 r.)

<sup>5</sup> *Własność to złudzenie – Tomasz Żuradzki, dostęp w Internecie 08.08.2013 r.*

<sup>6</sup> Przykładem są błędy ksiąg wieczystych np.: niezgodność stanu prawnego ze stanem rzeczywistym wpisów w księgach wieczystych: w dziale II KW nie ma wpisu o własności Skarbu Państwa dla danej działki gruntu, w dziale III tej księgi wieczystej jest natomiast wpis bezwarunkowy o powrocie jej po 80 latach od właściciela czasowego do właściciela stałego, co z mocy prawa znaczy użytkowanie wieczyste właściciela czasowego.

<sup>7</sup> Krystyna Styrna-Bartkoviczowa, Tadeusz Przemysław Szafer, *Ekologia środowiska mieszkaniowego*, wyd. PAN, o w Krakowie, 1977 r., s 32 i 88.

Zaniechania i zaniedbania w obszarze regulacji stanów prawnych, ujawnienia własności przez podmioty administracji, docierają do świadomości społecznej dopiero wtedy gdy obywatel doświadczy jej skutków we własnym gospodarstwie domowym. Nie jest to temat popularny i szeroko komentowany. Koszty braku kontroli nad tym zjawiskiem stają się kosztami społecznymi, takimi jak nieprawidłowe kształtowanie przestrzeni miejskiej i niegospodarność. Obarczony negatywnym skutkiem społecznym jest brak odpowiedzialności za dokumenty planistyczne i prognozowanie ich oddziaływania na rzeczywisty pożytek dla miasta i mieszkańców.

Ważną rolę w kształtowaniu środowiska mieszkaniowego dla mieszkańców miast odgrywają przestrzenie wspólne; powszechnie dostępne – przestrzenie publiczne i wspólne dla określonej grupy właścicieli, wyodrębnione jako własność prywatna – współwłasność, w których spędzamy czas wolny. Zwykle jest to tzw. rekreacja – wypoczynek (od łac. *recreo* – odnowić, ożywić<sup>8</sup>) – czyli forma aktywności umysłowej lub fizycznej podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społecznymi, domowymi i nauką. Czas spędzony w przestrzeni miasta, jest dobrem opartym na bezpieczeństwie, estetyce i funkcji, w uformowanym krajobrazie kulturowym.

Dostępna publicznie przestrzeń rekreacyjna to także przestrzeń osiedlowo-dzielnicowego placu a także zielona przestrzeń wewnątrz kwartału zabudowy lub między budynkami do czasu jej ogrodzenia zgodnie z prawem własności. Dla architekta ta powierzchnia jest tworzywem planistycznym, sklasyfikowanym na mapie zasadniczej jako działka ewidencyjna w obrębie ewidencyjnym. Dobrze jest jeśli przestrzeń rekreacyjna – zwłaszcza wspólna dla mieszkańców sąsiadujących z nią budynków ma jednego właściciela. Gorzej jeśli ma kilku<sup>9</sup> współwłaścicieli, lub gdy nieuregulowany jest jej stan prawny<sup>10</sup>.

### 3. PLAC I PODWÓRKO SĄSIEDZKIE

Niewątpliwie dobre zagospodarowanie przestrzeni rekreacyjnej wspólnej dla mieszkańców, właścicieli sąsiednich budynków powinno leżeć w ich wspólnym, dobrze pojętym interesie. Place i podwórka powinny służyć zaspokojeniu zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej- sąsiedzkiej. Na gruntach stanowiących własność i mienie komunalne ustawowym obowiązkiem administracji samorządowej jest zarówno udzielanie informacji publicznej w sprawie ewidencji, przeznaczenia i klasyfikacji działki gruntu w określonej jednostce ewidencyjnej, jak i obowiązkowi należytego jej utrzymania. Jeśli jednak struktura właścicielska ma charakter złożony z mienia: gminy, spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych, czy osób fizycznych, to komplikuje się możliwość jej racjonalnego, wspólnego wykorzystania. Utrudnia to, a czasem wręcz uniemożliwia wykonanie spójnego projektu zagospodarowania przestrzennego takiego terenu. „Plac zabaw” na podwórku - terenie niczym, bo o nieujawnionym przez właściciela – Skarb Państwa stanie prawnym, jest zagrożeniem bezpieczeństwa na obszarze zabudowanym budynkiem wielorodzinnym i niepodlega kontroli przewidzianej przepisami. Odpowiedzialność rodzica za opiekę nad dzieckiem także określa kodeks cywilny. Nie jest obojętne gdzie dziecko się bawi. Właściciel, administrator odpowiada za stan techniczny urządzeń na terenie którym włada. Zabawa dziecka na ziemi niczyjej nie jest odpowiedzialną decyzją opiekuna.

<sup>8</sup> Za: wikipedia.- Wolna encyklopedia, <http://pl.wikipedia.org/wiki/Rekreacja>, dostęp 08.08.2013 r.

<sup>9</sup> Własność to nie to samo co mienie. Własności odpowiadają również obowiązki właścicielskie.

<sup>10</sup> Gmina miejska Kraków składa się z dwóch czynników w; mieszkańców i terytorium. Źródłem majątku komunalnego (gminnego) stał się proces komunalizacji mienia państwowego. Mienie to ma status własności przeznaczonej do powszechnego użytku, z której każdy może korzystać na równych prawach i bezpośrednio – np.: drogi, place, wody publiczne, wybrzeże morskie. Sposób korzystania z tego mienia określają przepisy prawa administracyjnego. Od pojęcia mienia należy odróżnić pojęcie majątku, pod którym rozumiemy ogół praw majątkowych i obowiązków ciężących na danym podmiocie. Prawomocność posiadania mienia – także komunalnego – potwierdza wpis w księdze wieczystej.

Zdecydowanie lepsza jest sytuacja mieszkańca budynku wielorodzinnego, funkcjonującego z dobrodziejstwem wspólnej przestrzeni rekreacyjnej, o zapewnionej dostępności korzystania z niej na równych prawach. Umożliwia to także korzystanie z ewentualnych dobrodziejstw i przywilejów – np. unijnych dotacji, wsparcia w działaniach współfinansowania inwestycji prospołecznych, postępu cywilizacyjnego.

#### 4. REWITALIZACJA PLACU/PODWÓRKA – PROGRAM DLA GMINY?

Kultura (w ogólności) nie dysponuje mechanizmem uczenia odpowiedzialności w tych strukturach które mają zapewnioną nietykalność formalną. Umacnia to dominację i władztwo podmiotów o pozycji decydentów tj. administracji: państwowej, samorządowej i spółdzielczej. Na tym tle rodzą się problemy decyzyjno-kompetencyjne, których przykładem jest w Krakowie spór nt. zagospodarowania niezabudowanej działki w centrum miasta – pomiędzy ulicami Karmelicką i Rajska. Działka jest łakomym kąskiem dla potencjalnych inwestorów, więc dysponujący nią (reprezentujący gminę) prezydent miasta chce ją dobrze sprzedać. Innego zdania są radni dzielnicy na której terenie się ona znajduje – podjęli bowiem uchwałę, w której wnioskuje by najpierw sporządzono plan zagospodarowania przestrzennego, chroniący ten teren przed niekontrolowaną zabudową. Woleliby także aby w przyszłym planie przeznaczyć ten teren pod zieleni i rekreację. Powstała tu różnica stanowisk: gminy – prezydenta miasta i jednostki pomocniczej – rady dzielnicy.<sup>11</sup>

]



Ryc. 5. Kraków, Plac na Groblach; Estetyczne i organiczne elementy współczesnej małej architektury.

/fot. J. Kurek/

Fig. 5. Cracow Na Groblach Square. Aesthetic and organic elements of contemporary landscape architecture./ photo J. Kurek /

Spółeczny projekt<sup>12</sup>, to dobry pomysł. Procedura przyjęcia, ocena, wydanie opinii Radnych Dzielnicy to szansa, uporządkowania tego terenu z pożytkiem dla mieszkańców a nie dla inwestorów zewnętrznych, którym obce są problemy dzielnicy. Gdyby pomysł został zaakceptowany, a Rada znalazła środki finansowe na realizację, to korzyść społeczna byłaby ewidentna. Spór trwa choć rolę moderatora i mediatora podejmuje także krakowski SARP. Rozbudzone obecnie zainteresowanie społeczne kształtem przestrzeni naszego otoczenia – miasta, a zwłaszcza funkcji mieszkalnej i jakości życia, to czasem trudne spotkanie z administracją, która zaniedbuje uregulowania stanów prawnych lub

<sup>11</sup> Sprawozdanie z debaty, która się odbyła w siedzibie krakowskiego Oddziału SARP pod nazwą "Ile miasta w mieście?" dotyczącej terenu pomiędzy ul. Karmelicką, a ul. Dolnych Młynów. Inf. z dnia 17 czerwca 2013 r.

<sup>14</sup>Rada dzielnicy przedstawiła projekt jak wyżej w SARPie.

kieruje się tzw. interesem (długami) gminy. Z drugiej strony powszechne deklaracje o postępie cywilizacyjnym i życiu publicznym, ośmielają radnych dzielnic do promocji własnych projektów lokalnego rozwoju.



Ryc. 6. Kraków, Plac na Groblach; Decyzje administracyjne szczęśliwie korespondują tu z postulowaną funkcją (zieleń, sport + parking podziemny) i formą miejską. /za: [http://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=23247/](http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=23247/)  
Fig. 6. Cracow Na Groblach Square. Administrative decisions here successfully correspond with the proposed function (green area, sport + underground parking) and an urban form.

Różnie się dzieje na krakowskich placach i podwórkach. Bywa, że zostają zawłaszczane dla wizji jednego mieszkańca, albo dla libacji sąsiedzkich, okazjonalnych imprezowiczów, dla potrzeb prywatnej gastronomii itp. Jeśli jednak jest zainteresowanie mieszkańców i wola administratorów/właścicieli terenu to jest wówczas szansa na pozytywne przemiany otoczenia – z realizacją współczesnych potrzeb (np. zwiększenia liczby miejsc parkingowych, urządzeń sportu, zabaw i rekreacji). Przykładem takiej realizacji jest w Krakowie „Plac na Groblach”<sup>13</sup>.

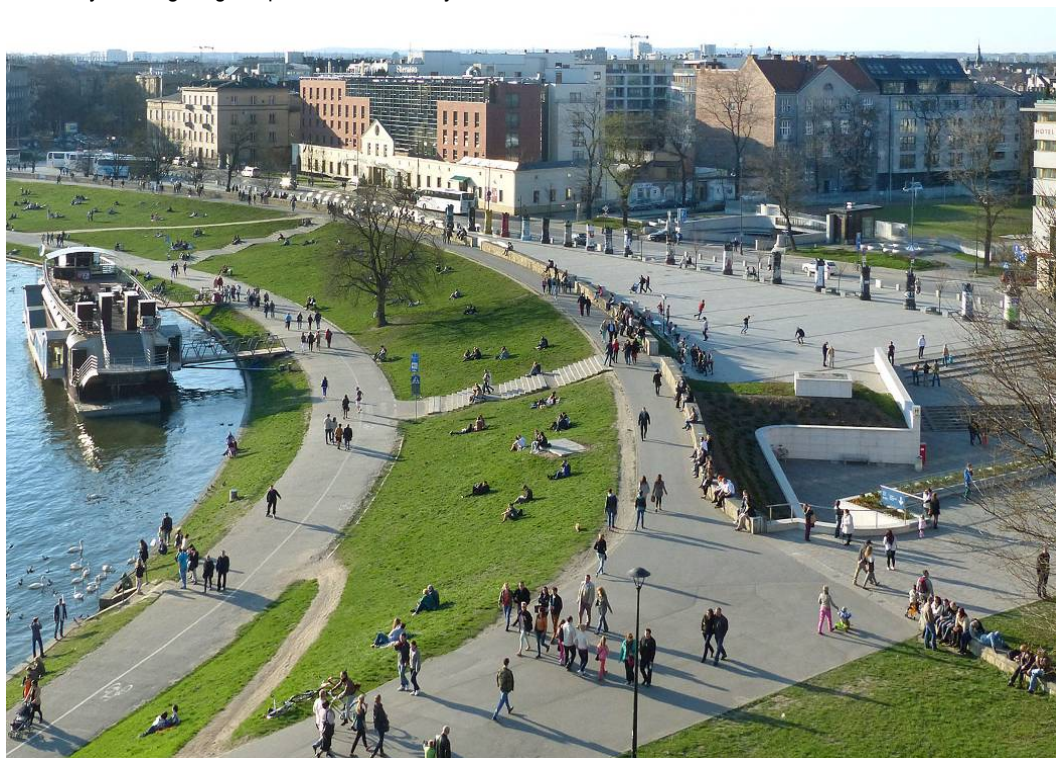


Ryc. 7 i 8. Kraków, niezabudowana przestrzeń przy skrzyżowaniu ulic Karmelickiej i Rajskiej; Istnieje tu rzadka szansa zachowania i dowartościowania własności gminy – tak aby ta przestrzeń po właściwym zagospodarowaniu była publiczna bez dawania zbędnego priorytetu deweloperom. /fot. A. Kaczmarz, za: <http://www.gazetakrakowska.pl/arttykul/774699,krakow-co-dalej-z-dzialka-przy-karmelickiej,1,5,id,t,sm,sg.html#galeria-material/>  
Fig. 7, 8. Cracow. An undeveloped space at the intersection of Karmelicka and Rajska St. There is a rare chance for preserving and appreciation of common property – without giving unnecessary priority to developers. /photo A. Kaczmarz/

<sup>13</sup> Plac (nazywany w XIX w. "Nowym Światem"), na którym odbywały się targi końskie. Wcześniej na terenie tym znajdowały się stawy i mokradła (stopniowo osuszane i zastępowane przez drewnianą, parterową i chaotyczną zabudowę)



Ryc. 9. Kraków, niezabudowana przestrzeń przy skrzyżowaniu ulic Karmelickiej i Rajskiej; Propozycja projektowa Rady Dzielnicy - Gdzie obszary czerwone to nowa zabudowa, kolorem zielonym oznaczono, wkomponowaną w przestrzeń publiczną, zachowaną zieleń przy bibliotece, a jasnym oznaczono postulowany pasaż pieszy.  
/za: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=117386&page=43/>  
Fig. 9. Cracow. An undeveloped space at the intersection of Karmelicka and Rajska St. Quarter Council development proposal. Red colour represents new buildings; green – green area integrated into the public space, and the library building; bright – pedestrian walkway.



Ryc. 10. Kraków – Plac Na Groblach (w głębi po prawej). Przestrzeń placu oraz przestrzeń nadbrzeża rzeki jest publicznie dostępna – efekt trafnych decyzji planistycznych. /fot. J.Kurek/  
Fig. 10. Na Groblach Square. Square and the riverfront area is publicly available - the effect of accurate planning decisions. / photo J.Kurek /

Wiele krakowskich podwórek zostało już zagospodarowanych – zwłaszcza w centrum (także poza Plantami) – wiele jednak czeka na uporządkowanie spraw własnościowych oraz na inicjatywy mieszkańców i ich przedstawicieli w Radach Dzielnic.

Architektura przestrzeni „sąsiedzkiej” wywołuje pozytywne emocje przez ilość i jakość doznań wynikających z jej oddziaływania. Kompozycja służy tu do uporządkowania elementów. Można przyjąć, że podwórko uformowane mniej lub bardziej swobodnie charakteryzuje się jednak określonym niezbędnym zdyscyplinowaniem.

Celem ukształtowania przestrzeni w obszarze zabudowanym budynkami wielorodzinnymi jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności. Prawidłowy przebieg użytkowania nieruchomości mieszkaniowej polega na powszechnym realizowaniu zasady dostępu do uprawnień na danej przestrzeni wspólnej: korytarzy, schodów, chodników, podwórka i in. Podwórko to zwykle miejsce istniejące w obszarze parceli, wewnątrz bloku działek budowlanych ograniczonych ciągami komunikacyjnymi o pierwszorzędym znaczeniu. Charakteryzuje się ono występowaniem ciągów pieszych, lub niewielkich uliczek o drugorzędym znaczeniu komunikacyjnym. Jego funkcja społeczna jako przestrzeni publicznej, a także wspólnej - lokalnej, jest nie do przecenienia. Jeśli istniejąca przestrzeń z jej zabudową i urządzeniem nie jest najlepsza wówczas – w interesie wspólnoty mieszkańców – niezbędna jest rewitalizacja tej przestrzeni.

Obecna innowacyjność uregulowań prawnych<sup>14</sup> w zakresie mienia samorządu terytorialnego na terenie miast, wynika z zapotrzebowania społecznego. Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera zmieniające się pod wpływem koniunktury potrzeby indukowane przez ogół społeczności lokalnej. Autonomia potrzeb indywidualnych najczęściej wyrażana jest na poziomie jednostek pomocniczych gminy: w osiedlach i w radach dzielnic. O wyborze strategii wdrażania nowych idei, w kształtowaniu współczesnej tkanki miasta, decydować będzie istniejąca struktura własności i kompetencje organów decyzyjnych.

## 5. INTERES SPOŁECZNY

Wiedza o strukturach, w obszarze których inwestujemy, lub utrzymujemy tkankę miasta musi polegać na systematycznie komentowanym przez specjalistów dostępie do informacji, tym co istotne, podstawowe: o własności gruntu, polityce gminy, środkach finansowych. Wiedza ta musi być uzasadniona, czytelna i dająca się zweryfikować. W interesie społecznym jest aby tkanka miasta stanowiła system osiedlowy o niższym zużyciu energii i kosztach utrzymania substancji.<sup>15</sup> Projekty wdrażane do realizacji inwestycji budowlanych winny posiadać cechy produktu, przez który konsument – mieszkaniec obiektywnie uzyska zwiększone korzyści. W zasadzie wśród innowacji technicznych dotyczących architektury weryfikacja następuje na poziomie dopuszczalności materiałów budowlanych do stosowania w budownictwie. Efektywność korzyści z decyzji o przeznaczeniu własności państwa, lub gminy, oraz ich skutkach dla konsumenta mieszczą się w administracyjno-prawnym obszarze obsługi inwestycji – badaniach społecznych<sup>16</sup>.

Jakość tkanki miasta powstająca w procesie realizacji idei architektonicznych wykuwa się z pokolenia na pokolenie, rośnie zgodnie z rozwojem i postępem cywilizacji, wzrostem dominacji doktryn uzasadnionych społecznie. Prawda o bycie człowieka – absolutnie, była już w IV wieku p.n.e. przedmiotem wywodu matematycznego Platona. Szukano jej poza zmiennością zjawisk. Te prawdy nazwano ideami. Zadaniem nauki jest ich poznanie umysłem, przygotowanym do tego przez zmysły. Środowisko miejskie ogranicza, lub dostarcza możliwości dla wszechstronnego rozwoju jego mieszkańców. Wszelkie zanie-

<sup>14</sup> Projekty zmian ustaw mnożą się tak iż wydawnictwo *Wolters Kluwers* ma dużą szansę utrzymania dotychczasowych abonentów.

<sup>15</sup> W Krakowie taki system osiedli istnieje, natomiast moją tezę jest iż brak opracowań na temat kosztów ich funkcjonowania powinien być zadaniem gminy. Opracowanie takiej analizy to według mnie podstawa wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagosp. terenu, oraz innych dokumentów planistycznych.

<sup>16</sup> Informacja publiczna na terenie gminy powinna obejmować ocenę dokonanych przez administrację decyzji o przeznaczeniu terenu i zmianach własnościowych.



dbania, zaniechania w dziedzinie tworzenia dobrego miejsca do życia w mieście jest sprzeczne z zasadami dobrego gospodarowania i rozwoju społecznego. To zarówno na terenach własności prywatnej jak państwowej i samorządowej. W tym dziele wielka odpowiedzialność spoczywa na architektach – zwłaszcza urbanistach. Daje temu m.in. wyraz Karta Przestrzeni Publicznej, która głosi że<sup>17</sup>: obowiązki państwa i jego władz publicznych (także w odniesieniu do przestrzeni publicznej) polegają na przeprowadzaniu działań legislacyjnych, planistycznych i organizacyjnych przy wsparciu politycznym, instytucjonalnym i finansowym. Działania te muszą gwarantować rozwój partycypacji społecznej w planowaniu społeczno – gospodarczym i przestrzennym oraz procesach decyzyjnych (*governance*) poprzez: udostępnianie społeczeństwu informacji, uczytelnianie praw gospodarki przestrzennej, zintegrowane planowanie przestrzenne, społeczno-gospodarcze i inwestycyjne.



Ryc. 11. Kraków, podjazd budynku przy ul. Szlak. Nieuregulowana struktura własności sprzyja tu zawłaszczaniu zaniedbanych stref w centrum miejskim. /fot. J. Kurek/

Fig. 11. Cracow. Driveway building at Szlak St. Unregulated ownership structure favours the appropriation of neglected areas in the center of the city. /photo J. Kurek/



Ryc. 12. Kraków, dzielnica Podgórze. Podwórko spółdzielni mieszkaniowej o własności nieuregulowanej od 1959 roku do 2011 – brak wpisu własności Skarbu Państwa i gminy w księgach wieczystych. Widoczne słupki to symboliczne granice współczesnych Państw-Miast. /fot. autor/

Fig. 12. Cracow, Podgórze. The yard of an apartments building property with unregulated ownership structure since 1959 to 2011 - no entry in land registers. Visible posts represent actual propriety division of the supposedly common space. /photo author/

## TOWN SQUARE AND COURTYARD – PARTICIPATION AND ANTICIPATION PROBLEMS

### 1. PUBLIC AREAS<sup>18</sup>

The construction of an urbanized area, the structure of a city, entails great expenditures and fixed property components. Construction can only take place when a right to utilize the land for construction purposes has been presented. Ownership of the land or prop-

<sup>17</sup> Buczek G. A., *Przestrzeń publiczna a jakość życia i zamieszkiwania*, Karta Przestrzeni Publicznej przyjęta przez III Kongres Urbanistyki Polskiej [Poznań, 4-5.IX.2009 r.].

<sup>18</sup> The Polish *przestrzeń publiczna* can also be translated as „public space.”

erty law is a necessary prerequisite to an investment's realization, including the development of the plot of land.

Not everyone owns a private house with a garden, especially not in the Royal City of Cracow. Typically, after work, we come home to communal or cooperative housing, or to a flat in a multi-family residence. The yards (*podwórka*) of urban houses do not usually meet the requirements of public areas. Their spatio-functional qualities and position within the bounds of a given residential unit limit the group of people with legal access to them, in light of laws tied with the inhabitancy of the administrative unit.

Public areas – such as places which are universally accessible free of charge – are defined by the spatial planning act (*ustawa o planowaniu przestrzennym*). Free universal accessibility concerns those places and surfaces that are public property – including the natural landscape, on land that is national or municipal (*gminne*) property. Public property is a form of national or communal (municipal) property. Private property is the exclusive property of individual persons – citizens. It is also defined by the convention of the taxation system.

Rights of ownership that are undisclosed in the Land Registry (pol. *Księgi Wieczyste*, literally “Eternal Books”), however, lead to a lack of orientation in basic civilian laws and responsibilities; to disorientation regarding responsibility for the development of the assets of the nation, municipality and citizenry. Rights of ownership to certain assets (*aktyw*) make management of the assets possible and allow for the achievement of material gain (*korzyść majątkowa*). They also form the basis for compensation for damages which may be the result of external action.

## 2. SIGNIFICANCE OF THE QUALITY OF THE RESIDENTIAL ENVIRONMENT

Undoubtedly, the quality of the residential environment – our health and satisfaction – because we aspire to a life optimum in the formal and informal spheres, depends on the form of the development of space. In the formal aspect, we take part in changes, technological progress, which is always tangible. In the informal sphere, we are allotted this power by the assets at our disposition: talents, dreams, a family which we love, and our identity. We are citizens of a specific nation and we are all under the same Constitution. The defense of this value lies at the heart of the Convention on Human Rights and national laws.

The evolution of laws does not transfer from the sphere of legal culture to the formal system and sphere of everyday practice neither quickly, nor easily, remaining the domain of privileged administrative entities on various rungs of the clerical ladder.

Currently, state institutions verbally declare politics of balance (equilibrium), innovation, economic progress, and legal integrity. In the same political place we can read notices about the costs tied with local development, road construction, the infrastructure, education. These can be (for example) cost estimates of investments, the upholding of cultural institutions, urban “green areas,” asset appraisal: plots of land (*grunt*), garden plots (*działki*), and buildings.

Common areas play an important role in the shaping of the residential environment for city residents – common areas in which we spend our free time. This free time is usually spent on so-called recreation – active rest (from the Latin *recreo* – to renew, to revive<sup>19</sup>) – or a form of mental or physical activity undertaken outside of professional, social, household, and academic responsibilities.

The recreational space available to the public also includes neighborhood or subdivision squares (*plac*) as well as the “green area” within a city block (*kwartał zabudowy*) and in-

---

<sup>19</sup> Quoted from Wikipedia.

between buildings. For an architect, this surface is a planning material, classified on the master map (*mapa zasadnicza*)<sup>20</sup> as a land lot (or unit; *działka ewidencyjna*) within the cadastral district (*jednostka ewidencyjna*). It is good if the recreational space – especially if it is common to residents of neighboring buildings – has a single owner. It is worse if the space has several co-owners or if the legal status is unregulated.<sup>21</sup>

### 3. THE NEIGHBORS' SQUARE AND YARD

It is certain that a good utilization of the recreational space common to residents/owners of neighboring buildings should lie in their mutual, well-conceived interest. Squares and yards should serve to meet the collective needs of the local, neighborly community. On land that is a communal property and asset, it is the statutory responsibility of the local government's administration to provide public information regarding the registry records, allocation, and classification of land lots in a given cadastral district and to make sure the lots receive proper up-keep. If, however, the structure of ownership is composed of assets belonging to the municipality, housing cooperative, homeowners' association, or to individual, natural persons, then possibility of its rational, common utilization becomes complicated. This hinders, indeed sometimes renders impossible, the execution of a consistent project aimed at spatially utilizing such an area. There also exist certain difficulties with a definition of the rights to the utilization of the "common" area, as well as other problems tied with this – safety of the utilization, for example. This also concerns land with an unregulated legal status.<sup>22</sup> Thus, a housing cooperative, which – „in accordance with its ideals” – sets up playground equipment in a yard that it does not own, or whose legal status it has not regulated (as the law dictates) is not responsible for any consequences that occur as a result of the usage of the equipment.

The resident of a multi-family complex is in a decidedly better situation, as he can enjoy the benefit of a common recreational area with the assured right of equal access to its utilization. This allows him to take advantage of potential benefits and privileges – of EU subsidies, support in co-financing pro-social investments, and civilizational progress, among others.

### 4. THE REVITALIZATION OF SQUARES/YARDS – A PROGRAM FOR THE MUNICIPALITY?

Culture (in general) does not have a mechanism that would teach responsibility in those structures, which have assured formal immunity. This strengthens the dominance and rule of entities in decision-making positions, i.e. the administration: national, that of the local government, and that of cooperative housing. Decisional and competency problems arise against this backdrop, an example of which is the conflict over a vacant lot in the

---

<sup>20</sup> As in position 11.

<sup>21</sup> The municipality (*gmina*) of Cracow is composed of two elements: the inhabitants and the territory. The source of communal (municipal) assets became the process of the communalization of national property. These assets maintain the status of property allocated for universal use, which everyone has equal rights to and can use directly – for example: roads, public bodies of water, the sea coast. The ways these assets can be used are defined by administrative law. The concept of *mienie* (translated here – somewhat arbitrarily, as such a distinction is difficult to make in the English language – as “asset” or “property”) must not be confused with the concept of *majątek* (“estate”), by which we are to understand the entirety of property laws and the responsibilities resting on a given subject. The legal validity of asset ownership – including communal – is confirmed by registration in the Land Registry (*księga wieczysta*).

<sup>22</sup> A „playground” in the yard – no man's land, because it remains undisclosed by the owner – the National Treasury, is a safety threat in an area built-up with a multi-family residence and is not subject to control anticipated by regulations. A parent's responsibility to care for his child is also specified by the legal code. The place where a child plays is important. The owner, administrator is responsible for the technical state of equipment in his power. Allowing a child to play in no man's land is therefore not a responsible decision on the part of his caretaker.

city center of Cracow, between the streets of Rajska and Karmelicka. The lot is an appealing tidbit for potential investors; for this reason, the mayor (a representative of the municipality), in whose disposition the lot is, would like to sell it at a good price. The aldermen from the neighborhood in which the lot lies are of a different opinion – they drew up a resolution in which they propose that a spatial utilization plan first be made to protect the land from uncontrolled construction. They would also prefer that the lot be used as a “green area” for recreation. A difference of opinion surfaced: that of the municipality – the mayor, and that of an auxiliary unit – the city council.

A project undertaken with the good of society in mind is a good idea. The procedure of acceptance, evaluation, and giving of an opinion by the City Council is a chance for the land to be organized in a way that will be beneficial for the inhabitants and not for external investors, to whom the problems of the neighborhood are foreign. If the idea was to be accepted, and the Council found the financial means for its realization, then the benefits for society would be evident. The conflict continues despite the fact that the Cracovian Union of Polish Architects (SARP – *Stowarzyszenie Architektów Polskich*) has taken on the role of moderator and mediator. The interest raised in the community regarding the (shape) of our surroundings – the city, especially its residential function and quality of life, sometimes leads to difficult meetings with the administration, which neglects to regulate legal status or allows itself to make decisions on the basis of the so-called interest of the municipality (i.e. its debt). On the other hand, ubiquitous declarations about civilizational progress and the public sphere encourage alderman of given neighborhoods to promote their own projects of local development.

The situation varies in different squares and yards across Cracow. It happens that they are appropriated for the realization of one inhabitant's vision, or for neighborly libations, occasional parties, for the needs of private gastronomic establishments, and the like. If, however, the interest of the residents and will of the administrators / owners are present, then there is a chance to introduce positive changes to the area – changes which will help to meet current needs (increasing the number of parking spaces or creating sports, entertainment, and recreational facilities, for example). An example of such a case is the Groble Square (*Plac na Groblach*)<sup>23</sup> in Cracow.

Many Cracovian yards have already been developed – especially in the city center (including the area beyond the Planty Park) – however, many still await the ordering of ownership issues and the initiatives of residents and their representatives in neighborhood councils.

The architecture of „neighborly” space elicits positive emotions through the quantity and quality of experiences resulting from its influence. The composition serves here to order the elements. It may be assumed that a yard formed more or less freely is, however, characterized by a certain essential amount of discipline.

The goal of developing space in an area built-up with multi-family residences is the current and continual meeting of the collective needs of the community. The correct course of the utilization of residential real estate consists in a universal achievement of the principle of access to rights in a given common area: hallways, stairwells, sidewalks, yards, and others. A yard is typically a place that exists on a plot of land, within a block of built-up land lots limited by traffic routes with first-rate significance. It is characterized by the presence of walkways or small streets with second-rate transportation significance. Its societal function as a public, common, and local area cannot be over-emphasized. If the existing space with its buildings and organization is not optimal in terms of the interests of the residential community, a revitalization of this space is essential.

---

<sup>23</sup> Horse fairs used to be held on this square (which was called the „New World” in the XIX century). Earlier, the area was covered in ponds and swamp land (gradually drained and substituted with wooden, ground-level, chaotic buildings).

The current innovation in legal regulations in the area of the property of the local government within cities results from societal need. The document "A Study of the Conditions and Directions of Spatial Development" (*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*) contains needs inducted by the general local community, which change under the influence of the situation. The autonomy of individual needs is most often expressed on the level of the municipality's auxiliary units: in subdivisions and neighborhood councils. The existing structure of ownership and competence of the decisional organs will decide which strategy is chosen to instill new ideas in the shaping of the current "fabric" of the city.

## 5. SOCIETAL INTEREST

Knowledge about structures, the area in which we invest or uphold the "fabric" of the city must be based upon systematic access to information. About what is basic, essential: land ownership, municipal politics, and financial means. This knowledge must be justified, legible, and verifiable. It is in society's interest for the "fabric" of the city to constitute a system of subdivisions with lower energy consumption and lower costs of upholding its substance. Projects instilled to realize construction investments should possess the qualities of a product, through which the consumer – resident will achieve objectively greater benefits. In essence, among innovative techniques concerning architecture, verification ensues at the level of the admissibility of construction materials for building purposes. The efficiency of the benefits from the decision on the allocation of state or municipal property, as well as their consequences for the consumer belong to the legal and administrative sphere of investment service – social research.

The quality of the realization of architectonic ideas increases from generation to generation, grows along with the development and progress of civilization and increasing dominance of socially justified doctrines. The truth of human existence – an absolute – was a subject of Plato's mathematical discourse already in the IV century B.C. It was sought after beyond the sphere of changeable phenomena. These unchanging truths were called ideas. The purpose of science was their cognizance by way of reason, which was prepared for the task by the senses. The urban environment either limits, or grants the possibility of the comprehensive development of its inhabitants. Any negligence or abandonment of responsibility in the area of creating a good place to live in the city stands in opposition to the principles of good management and social development. This concerns both land that is privately owned and land belonging to the national and local government. In this work, a great deal of responsibility rests on the shoulders of architects – especially urbanists (city planners). This is expressed – among others – by the Charter of Public Space (*Karta Przestrzeni Publicznej*), which declares that<sup>24</sup>: the responsibilities of the state and its public authorities (also with regard to public areas) consist in carrying out legislative, planning, and organizational activities with political, institutional, and financial support. These actions must guarantee the development of societal participation in socio-economic and spatial planning, as well as in decisional processes (governance) through: making information available to the public, making the laws of land management more legible, and integrating spatial, socio-economic, and investment planning.

## BIBLIOGRAFIA

- [1] Czarnecki W., *Planowanie miast i osiedli*, tom I, wyd. PWN Warszawa 1965.
- [2] Buczek G. A., *Przestrzeń publiczna a jakość życia i zamieszkiwania*, w: *Karta Przestrzeni Publicznej*, przyjęta przez III Kongres Urbanistyki Polskiej, Poznań, 4-5.IX.2009 r. Dostęp w Internecie (31.05.2013 r.).

<sup>24</sup> Accessed on May 31, 2013. G.A. Buczek, *Przestrzeń publiczna a jakość życia i zamieszkiwania*, *Karta Przestrzeni Publicznej* przyjęta przez III Kongres Urbanistyki Polskiej [Poznań, September 4-5, 2009].

- [3] Kopaliński W., *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem*, Wiedza Powszechna, Warszawa. 1994.
- [4] Sprawozdanie z debaty w siedzibie krakowskiego Oddziału SARP, *Ile miasta w mieście?*, Inf. z dnia 17 czerwca 2013 r.
- [5] Styra-Bartkowiczowa K., Szafer T. P., *Ekologia środowiska mieszkaniowego*, wyd. PAN, Kraków, 1977 r.
- [6] Szafer T. P., *O architekturze polskiej i architektach w latach przełomu*, w: *Studia z historii architektury i urbanistyki*, Politechnika Krakowska, Kraków 1999 r.
- [7] Żuradzki T., *Własność to złudzenie*, dostęp w Internecie 08.08.2013 r.
- [8] Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ...o rachunkowości, Dz.U. nr 121 z 1994 r.
- [9] *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, Dz. U. z dnia 29 października 1998 r.
- [10] Ustawa z dnia 9 czerwca 2000 r., *O zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych*, Dz. U. z dnia 27 lipca 2000 r.
- [11] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.

## O AUTORZE

Projektant architektury, wnętrz i ogrodów – pracownia i galeria *Verdedomus*.

## AUTHOR'S NOTE

Designer of architecture, interiors and gardens – atelier and the gallery *Verdedomus*.