

Interakcja między wybranymi czynnikami wpływającymi na projekt a jego ostatecznym kształtem – studium przypadku

Lidia Ozimkowska, Jerzy Wojtatowicz

STRESZCZENIE

W artykule poruszono problem interakcji między uwarunkowaniami zewnętrznymi i wytycznymi inwestora, a ostatecznym efektem projektowym. Analizowano czynniki niezależne od projektanta, które determinują i ostatecznie kształtują rozwiązania przyjęte dla sposobu zagospodarowania terenu. Opisano w jaki sposób analiza i synteza danych pozyskanych na wstępnym etapie wpływa na proces projektowania. Zwrócono także uwagę na istotę uwarunkowań społecznych często niedocenianych lub przecenianych przez zleceniodawców.

Podstawową analizą dla obiektów architektury krajobrazu¹ jest ocena terenu, która w zasadniczy sposób wpływa na niepowtarzalność projektu. Analizując zasoby przyrodniczo-kulturowe, w odniesieniu do przepisów prawnych, chroni się większą ich liczbę, zwłaszcza gdy sam obiekt jest chroniony przedmiotowo, a nie obszarowo.

Problemy zaprezentowano na przykładzie przestrzeni publicznej o powierzchni 1700 m², położonej w jednej z warszawskich dzielnic. W wyniku przeprowadzonych prac nasunęły się wnioski dotyczące umowy, a szczególnie opisu przedmiotu zamówienia, specyfikacji najistotniejszych warunków zamówienia, kompetencji projektanta oraz możliwości realizacji autorskiej wizji.

W konkluzji stwierdzono, że ostateczny projekt przy uwzględnieniu często złożonych uwarunkowań powinien być jednak wyobrażeniem autora.

Słowa kluczowe: obiekt architektury krajobrazu, interakcje, przestrzeń publiczna

¹ W aktach prawa nie określono pojęcia „obiekt architektury krajobrazu”. W polskim piśmiennictwie zawodowym po raz pierwszy zdefiniowano to pojęcie w 2009 r. „obiektem architektury krajobrazu jest teren, któremu nadano wartości przyrodnicze i kulturowe, wykorzystując szatę roślinną i inne twory natury oraz dzieła ręki ludzkiej” [Wolski 2009]. Kolejna definicja mówi, że obiekt architektury krajobrazu to: „będąca w sferze zainteresowań zawodowych architekta krajobrazu, wydzielona jakimiś granicami przyrodniczo-kulturowa przestrzeń, wyróżniająca się z otoczenia formą, treścią lub funkcją, przeznaczona przede wszystkim na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe ludzi, taka jak np. park leśny, park zabytkowy, park miejski, ogród, skwer, zieleniec, pasaż czy bulwar” [Ozimkowska 2013]. W niniejszym artykule obiekt architektury krajobrazu rozumiany jest jako obszar którego główną funkcją jest wypoczynek w krajobrazie przyrodniczym i kulturowym [Ozimkowska, Wojtatowicz 2018].

Wprowadzenie

Każdy obiekt architektury krajobrazu może być postrzegany jako element szczególnie w swoim otoczeniu [Wojtatowicz 2012]. Obiektami architektury krajobrazu są np. parki, zieleńce, skwery, bulwary.

Na wygląd obiektu architektury krajobrazu ma znaczący wpływ jego projekt opracowany przez zespół, na czele którego zazwyczaj stoją architekci krajobrazu. Proces projektowania jest zależny od wielu czynników, w tym od uwarunkowań obiektywnych oraz subiektywnych. W artykule wskazano czynniki niezależne od projektantów, które zdeterminowały rozwiązania przyjęte w projekcie terenu położonego w dzielnicy Warszawa-Rembertów, przeznaczonego pod obszar rekreacyjny umożliwiający integrację mieszkańców dzielnicy.

Teren jest własnością samorządu terytorialnego i ma powierzchnię 1700 m².

Cel, zakres i metody pracy

Celem artykułu jest wskazanie wybranych uwarunkowań, decydujących o kształcie projektu obiektu architektury krajobrazu, a niezależnych od projektantów. Powyższe uwarunkowania to:

- 1) wytyczne umowy na wykonanie projektu;
- 2) uwarunkowania wynikające ze:
 - stanu istniejącego (uwarunkowania przyrodnicze, techniczne, przestrzenne, historyczne),
 - obowiązujących przepisów prawnych,
 - oczekiwań społecznych,
 - zakładanego budżetu na realizację inwestycji.

Metoda pracy polegała na analizie i syntezie danych zebranych na etapie prac wstępnych.

Autorzy wskazują, że wyniki analiz uwarunkowań wymienionych powyżej skutkują koniecznością zmiany umowy w zakresie przedmiotu zamówienia oraz terminu wykonania.

Czynniki wpływające na wybór ścieżki projektowej

Przed rozpoczęciem procesu projektowego należy poznać uwarunkowania wpływające na teren, które limitują dalsze działania. Najistotniejsze, ponieważ niezależne od projektanta, są uwarunkowania zewnętrzne czyli stan istniejący i wytyczne inwestora.

Pierwszym czynnikiem wpływającym na projekt jest postać rzeczywistości terenu opracowania i jego otoczenia. W ocenie stanu istniejącego określa się uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe obejmujące wszystkie składniki krajobrazu² oraz jego wybrane

² Są to: powietrze atmosferyczne, woda, skała macierzysta, szata roślinna, świat grzybów i porostów, świat zwierząt, elementy wprowadzone przez człowieka.

cechy. Wybór cech uzależniony jest od splotu czynników kierowanych koniecznością wykorzystania przestrzeni na potrzeby wypoczynkowe ludzi. Najczęściej wybierane cechy krajobrazu to: rzeźba terenu, gleby, naturalna chłonność i pojemność rekreacyjna terenu, usłonecznienie, tło akustyczne, cechy estetyczno-widokowe.

Interakcje na wstępnym poziomie wynikają z:

- analizy składnika lub cechy krajobrazu w odniesieniu do celów wypoczynkowych,
- wzajemnych powiązań pomiędzy składnikami i cechami krajobrazu,
- oddziaływań, w tym spodziewanych interakcji w odniesieniu do planowanego wykorzystania na potrzeby wypoczynkowe.

Zdarza się, że po wykonaniu analiz niezbędna jest modyfikacja wstępnych założeń projektowych. W wielu wypadkach jest to uzasadnione. Zamawiający często nie ma wiedzy umożliwiającej kompleksową ocenę potencjalnych związków i zależności, które powinny kształtować projekt. Na przykład istnienie w terenie elementu o wysokich walorach przyrodniczych lub kulturowych musi być uwzględnione w projekcie, ale stwierdzenie jego występowania jest możliwe dopiero po badaniach terenu przez specjalistów z różnych branż. Optymalne byłoby wykonanie badań przed zleceniem projektu. Jest to praktykowane w odniesieniu do obszarów powyżej 1 ha oraz terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych³, które wymagają działań zabezpieczających je przed degradacją. W innych przypadkach badania takie są jedną ze składowych zleceń projektowego. Powinny być wykonane przez osobę lub zespół potrafiący rozpoznać walory krajobrazu, który podlega zleceniu oraz dokonać oceny ich wartości z punktu widzenia ochrony przyrody i dóbr kultury. Współpraca architektów krajobrazu z projektantami branżowymi jest niezbędna od samego początku procesu projektowego. Akceptacja wymogów i wymiana poglądów między uczestnikami w trakcie prac przedprojektowych wywołuje szereg interakcji prowadzących w ostateczności do uporządkowania istotnych informacji dla osiągnięcia zamierzonego celu. Wyniki opracowań często prowadzą do konieczności zmiany umowy. Wpływa to nie tylko na jej zakres, ale też na termin wykonania.

Projekt obiektu architektury krajobrazu musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności z:

- ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

³ Załącznik nr 14 *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi*, Łódź, 2018.

W każdym przypadku należy sprawdzić czy dla terenu, dla którego wykonuje się projekt obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a jeśli tak to zastosować się do jego ustaleń.

Zalecenia dotyczące realizacji terenów zieleni opracowało Polskie Stowarzyszenie Wykonawców Terenów Zieleni i Architektów Krajobrazu „Zieleń Polska”⁴. Kilka dużych miast sporządziło dokumenty zawierające wytyczne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej. Warszawa⁵, Łódź⁶, Katowice⁷ opracowały *Standardy kształtowania zieleni*, które należy uwzględnić w projekcie. Zdarzają się także wytyczne dotyczące pokrewnych branż, np. *Standardy rowerowe i wykonawcze dla systemu rowerowego w m.st. Warszawy*⁸, *Standardy dostępności dla Miasta Stołecznego Warszawy*⁹, a także inne opracowania nie zawsze obligatoryjne, ale często pomocne przy projektowaniu.

Następną, ważną grupą czynników są uwarunkowania społeczne. Nie można pomniejszać ich znaczenia bowiem dotyczą przyszłych użytkowników terenu. Coraz większą popularnością cieszą się ankiety i sondaże społeczne, które z założenia powinny stanowić wytyczne projektowe. Badania opinii publicznej wykonane przed podpisaniem umowy umożliwiają zawarcie w niej szczegółowych wytycznych inwestora tożsamych z zapotrzebowaniem społecznym. Założenia do projektu powinny być precyzyjnie sformułowane, nie pozostawiające miejsca na interpretację (np. nie „teren rekreacyjny dla dzieci”, a „plac zabaw dla dzieci w wieku przedszkolnym z podziałem na trzy grupy wiekowe”). Gdy prowadzona jest taka praktyka, założenia precyzyjnie określone, to projekt może powstać stosunkowo szybko. Niestety, w praktyce zauważalne są też działania destrukcyjne polegające na zmianach ustaleń już w trakcie realizacji projektu. Radni, aktywiści, przedstawiciele różnych grup wiekowych, sprawnościowych i zawodowych są przekonani, że projektant jest zobowiązany do wielokrotnej zmiany projektu, co z reguły nie jest ujęte w umowie i prowadzi do konfliktów. Wszelkie późniejsze interwencje są ze szkodą dla komfortu pracy zespołu projektowego, co przekłada się na jakość projektu i termin jego oddania.

Po uwzględnieniu powyższych czynników nadaje się terenowi indywidualne cechy związane z postrzeganiem zadania przez kreatora przestrzeni. W fazie początkowej procesu projektowego bierze się pod uwagę wytyczne inwestora wynikające z umowy. Niestety powszechną praktyką jest narzucanie projektantowi liczby, a nawet formy

⁴ *Zalecenia dotyczące realizacji terenów zieleni*, Polskie Stowarzyszenie Wykonawców Terenów Zieleni i Architektów Krajobrazu „Zieleń Polska” Kraków, 2007.

⁵ *Standardy kształtowania zieleni Warszawy*, PTD, Warszawa, 2016.

⁶ *Standardy kształtowania zieleni w Łodzi*, Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu, Wrocław, 2019.

⁷ *Standardy kształtowania zieleni w Katowicach*, Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu, 2022.

⁸ *Standardy rowerowe i wykonawcze dla systemu rowerowego w m.st. Warszawy*, Urząd m.st. Warszawy, Biuro Drogownictwa i Komunikacji, Warszawa, 2010 r.

⁹ *Standardy dostępności dla Miasta Stołecznego Warszawy*, zał. nr 1 do Zarządzenia nr 1682/2017 Prezydenta m.st. Warszawy, 2017 r.

elementów (ławek, koszy, drzew...) do zaprojektowania. Zadanie architekta krajobrazu w takim przypadku sprowadza się do wykonania kompozycji z narzuconych elementów składowych, które pod względem formy a niekiedy i funkcji, znacznie odbiegają od współczesnych trendów. Ponadto różnorodność elementów pod względem cech plastycznych zwykle znacząco obniża wartość kompozycyjną dzieła.

Studium przypadku

Zamawiający zlecił wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, której przedmiot umowy realizowany miał być w dwóch etapach: I etap obejmował koncepcję projektową, a II – projekt budowlany, kosztorys, przedmiar robót, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót.

Podstawą rozpoczęcia prac projektowych był opis przedmiotu zamówienia zawarty w wytycznych do realizacji dokumentacji projektowo-kosztorysowej, a dotyczył utworzenia nowej przestrzeni umożliwiającej integrację mieszkańców dzielnicy jako terenu rekreacyjnego, przeniesienia siłowni w inne miejsce, zastosowania wygradzenia terenu elementami izolacyjnymi od ulicy i torów.

Teren opracowania o łącznej powierzchni 1700 m² położony w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy podzielony jest na trzy działki o numerach ewidencyjnych 13/1, 13/3 i 13/5. Obszary je przedzielające przeznaczone są na komunikację – projektowaną drogę oraz istniejącą boczną koleją (ryc. 1).



Ryc. 1. Sposób wykorzystania terenu opracowania – siłownia oraz plac parkingowy wraz z podziałem geodezyjnym

Źródło: Google Maps [dostęp 23.10.2020]

W zachodnim narożniku, na działce ew. nr 13/1 oraz na działce ew. nr 13/2 znajduje się siłownia plenerowa, która ze względu na przewidywaną budowę drogi dojazdowej musi zostać przeniesienia w inne miejsce (zgodnie z zaleceniami na działkę 13/3 lub 13/5).

Rozczłonkowanie terenu (ryc. 2) i bliskość ulicy (ryc. 3) powodują duże komplikacje w zakresie projektowania. Zależności, jakie powstają między realnymi możliwościami a realizacją wytycznych koniecznych i postulowanych przedstawiono w poniższej analizie wybranych uwarunkowań prawnych i oczekiwań społecznych.



Ryc. 2. Podział terenu przez tory kolejowe w centralnej części opracowania

Fot. L. Ozimkowska



Ryc. 3. Widok terenu opracowania w kierunku południowo-zachodnim na ulicę, tory kolejowe i siłownię plenerową

Fot. L. Ozimkowska

Uwarunkowania prawne

Zgodnie z § 40 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1”.

Uwzględniając powyższe sporządzono zestawienie przedstawiające powierzchnię działki i faktyczną powierzchnię, która może być zagospodarowana jako teren rekreacyjny, w tym plac zabaw dla dzieci (tab. 1).

Tabela 1. Uwarunkowania prawne

Lp.	Numer działki	Łączna powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w m ² oddalona 10 metrów od istniejącej i projektowanej drogi
1	13/1	171,4	0,0
2	13/3	535,5	241,9
3	13/5	994,1	591,1

Źródło: opracowanie własne

Na działce 13/1 nie można usytuować placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, na działce 13/3 jedynie połowa powierzchni może być na nie przeznaczona, a na działce 13/5 obszar ten stanowi niecałe $\frac{2}{3}$ powierzchni terenu.

Przy uwzględnieniu obligatoryjnych przepisów prawa większość wytycznych z umowy nie może być zrealizowana w zakładanym wcześniej zakresie.

Zlecenie inwestora i uwarunkowania społeczne

Po podpisaniu umowy zazwyczaj projektant przystępuje do prac przedprojektowych (inwentaryzacji, analiz i sprecyzowania ostatecznych założeń projektowych). Wstępną koncepcję konsultuje ze zleceniodawcą, aby w terminie oddać ostateczną wersję projektu w formie graficznej i opisowej. W opisywanym przypadku tydzień po otrzymaniu zlecenia uaktywnili się działacze społeczni: radni, członkowie rady osiedlowej, indywidualni przyszli użytkownicy terenu, chcący zmodyfikować zakres projektu. W konsekwencji zakres czasowy, a przede wszystkim merytoryczny uległ znacznym zmianom (tab. 2). Interakcje społeczne między różnymi grupami oraz grupami i projektantami są wskazane, a nawet pożądate, ale we właściwym momencie. Poniżej przedstawiona analiza dowodzi, że żywiołowe reakcje, nieprzemysłane sugestie i wrywkowe potrzeby nie są możliwe do wykonania, przez co nie przyczyniają się do osiągnięcia rozwiązań satysfakcjonujących wszystkich uczestników dyskusji.

Tabela 2. Zlecenie i uwarunkowania społeczne

Organ	Data 2020 r.	Zakres	Wnioski do projektu
Zleceniodawca (umowa)	20 października	„Celem realizacji zagospodarowania terenu przy ul. Ilskiego jest zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności poprzez stworzenie nowej przestrzeni umożliwiającej integrację mieszkańców dzielnicy – teren rekreacyjny. Znajdująca się na terenie działek 13/1 i 13/2 siłownia przeznaczona jest do przeniesienia a teren działki nr 13/3 lub nr 13/5. Należy zastosować wygradzenie terenu objętego działkami o nr ew. nr 13/3, 13/5 poprzez zastosowanie elementów izolacyjnych od ulicy i torów na dz. nr ew. 13/4.”	Wytyczne ogólne dające duże możliwości interpretacyjne.
Propozycje Radnych	28 października	Przeznaczenie „dzikiego parkingu” na modułowy skatepark dla dzieci.	Nie sprzeczne ze zleceniem, możliwe do realizacji na największej działce.
Wnioski z posiedzenia Rady Osiedla	2 listopada	„1. Plac zabaw dla dzieci 2. Siłownia dla osób sprawnych i niepełnosprawnych. Urządzenia dla osób niepełnosprawnych są również potrzebne dla osób, dzieci i młodzieży słabszych fizycznie, które pomogą w osiągnięciu coraz lepszej sprawności, a dzięki czemu przeciwdziałają wykluczeniu społecznemu, wśród których zainstalowane by były: rotory do ćwiczeń rąk i nóg, huśtawki dla osób na wózkach. W ramach Regionalnych Programów Operacyjnych UE istnieje możliwość dofinansowania projektu powstania siłowni zewnętrznej. 3. Boisko sportowe do siatkówki, koszykówki 4. Klubo-kawiarnia z salą na spotkania dla mieszkańców 5. Aleja z ławkami”.	Nie sprzeczne ze zleceniem, ale niemożliwe do połączenia z propozycją radnych (skatepark) ze względu na ograniczoną powierzchnię.
Wytyczne po posiedzeniu Komisji Gospodarki Przestrzennej i Zrównoważonego Rozwoju	3 listopada	„Będzie to boisko pełnowymiarowe do gry w siatkówkę oraz w tenisa ziemnego, umożliwiające również grę w debła. Boisko z liniami o wymiarach 23,77 m na 10,97 m na potrzeby tenisa i 18 m na 9 m na potrzeby siatkówki, wymalowanymi w różnych kolorach; Wokół boiska właściwego znajdują się wybiegi boczne o szerokości 3,85 m oraz wybiegi za linią końcową o szerokości 6 m...”	Z sumarycznych wymiarów boiska wraz z wybiegami wynika, że jego powierzchnia powinna wynosić 35,77 x 18,67 m oznacza to, że nie zmieści się na projektowanym terenie.
Prezentacja koncepcji	24 listopada	Ryc. 4.	

Źródło: opracowanie własne

W projekcie główny nacisk położono na realizację wytycznych zawartych w umowie: wygrodzono zielenią działki 13/3 i 13/5 od dróg i torowiska, przeniesiono urządzenia istniejącej siłowni na powietrzu na działkę 13/3, z zachowaniem 10 metrowego pasa od istniejącej i projektowanej drogi rozmieszczono place przeznaczone do rekreacji czynnej. Uwzględniono możliwość zwiększenia liczby ławek w przypadku zwiększenia budżetu.



Ryc. 4. Projekt z 17 listopada 2020 r. (linia czerwona – granice działek, linia niebieska – nieprzekraczalna, zgodna z prawem, linia terenów placów zabaw)

Źródło: opracowanie własne

Modyfikacja założeń projektowych

Ze względu na uwarunkowania prawne, finansowe oraz ograniczoną powierzchnię projektanci nie mieli możliwości zrealizowania wszystkich postulatów. Ponadto część z nich była sprzeczna z wytycznymi zawartymi w umowie. Spowodowało to duże niezadowolenie zwolenników poszczególnych rozwiązań, którzy nie potrafili osiągnąć konsensusu. Uwarunkowania prawne i finansowe nie podlegały dyskusji, kwestią do rozstrzygnięcia pozostawała decyzja dotycząca priorytetu wśród postulatów przedstawianych przez różne grupy dyskutantów i przyszłych użytkowników terenu. Decyzja, co należy zrealizować w pierwszej kolejności wykorzystując maksymalnie powierzchnię do zagospodarowania należała do Zamawiającego. W tabeli 3 zestawiono wytyczne modyfikujące założenia projektowe.

Tabela 3. Modyfikacja założeń projektowych zawartych w umowie

Organ	Data	Zakres	Wnioski do projektu
Uwagi uczestników spotkania w trakcie prezentacji	24 listopada	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brakuje miejsca dla najmłodszych dzieci z opiekunami, wszystko przeznaczone dla młodzieży. 2. Za mało urządzeń siłowni dla osób z niepełno sprawnościami. 3. Lepiej niż skatepark zaprojektować tętnię. 4. Nie oddzielać działek 13/3 i 13/5 od torów i ulicy. 	<p>Ad 1 i 2. Zrezygnować ze stołu do ping-ponga, dodać urządzenie dla dzieci i urządzenie siłowni dla osób z niepełno sprawnością ruchową.</p> <p>Ad 3 i 4. Ze względu na sprzeczność uwag z umową i wcześniejszymi ustaleniami czekać na nowe wytyczne Inwestora.</p>
Zamawiający (aneks do umowy)	grudzień	Należy uwzględnić prośbę o nieoddzielanie działek od siebie, torów i ulicy. Przedłużenie terminu oddania projektu koncepcyjnego do lutego następnego roku.	Skeatepark zostaje, około 1/3 terenu, tj. pasy wzdłuż ulicy i torów należy przeprojektować, a co się z tym łączy – przeprojektować całość.

Źródło: opracowanie własne

Jak wskazuje powyższa tabela zaakceptowano zmiany przedmiotu zamówienia. Zgodnie z przepisami prawnymi powierzchnia do lokalizacji placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, za względu na sąsiedztwo istniejącej ulicy oraz projektowanej drogi, została ograniczona w znacznym stopniu (49%), co wyszczególniono w tabeli 1.

W wyniku konsultacji społecznych nastąpiła potrzeba przeprojektowania terenu po obu stronach torów kolejowych ze względu na konieczność likwidacji wyгородzenia. Zmniejszona też została liczba projektowanych drzew i krzewów.

Ze względu na konsultacje społeczne przeprowadzone dopiero po podpisaniu umowy na projekt zagospodarowania terenu, zarówno termin jej wykonania, jak i pierwotnie zakładany zakres uległy zmianie. W rezultacie wykonany projekt ulegał kilkukrotnym zmianom w efekcie czego ani projektanci, ani przyszli użytkownicy nie byli w pełni zadowoleni, a proces inwestycyjny znacznie się wydłużył, chociaż trzeba przyznać, że pomimo trudności ostateczny kształt projektu, osiągnięty w danych warunkach, jest zadowalający (ryc. 5).

Na podstawie omówionego jednego, lecz jak wskazuje kilkudziesięcioletnie doświadczenie autorów, nieodosobnionego przykładu można stwierdzić, że najważniejsze w procesie przygotowania projektu jest wzięcie pod uwagę największego spektrum czynników, lecz uwzględnionych w odpowiedniej kolejności.



Ryc. 5. Projekt z 23 lutego 2021 r. (linia czerwona – granice działek, linia niebieska – nieprzekraczalna, zgodna z prawem, linia terenów placów zabaw)

Źródło: opracowanie własne

Ogólne podsumowanie i wnioski

Zmiana umowy w wyniku powstania niemożliwych do przewidzenia okoliczności jest akceptowalna, natomiast zmiany umowy w trakcie jej trwania, które nie wynikają z czynników nieprzewidywalnych należy oceniać negatywnie i w miarę możliwości je eliminować.

Zmiany umowy należy akceptować jedynie, gdy są w formie aneksu do umowy, który zweryfikuje nie tylko jej zakres, ale i termin.

W zleceniu musi się znajdować szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz specyfikacja istotnych warunków zamówienia, ale nie powinno ono zastępować kompetencji projektanta.

Dobłą praktyką byłoby pozostawienie architektowi krajobrazu możliwości indywidualnego podejście do problemu, autorskiego rozwiązania i umożliwienie wdrożenia idei zgodnej ze sztuką projektowania.

Powyższe spostrzeżenia nie wynikają jedynie z analizy przedstawionego studium przypadku, a są poparte wieloletnim doświadczeniem.

Umowa powinna być wieloetapowa zobowiązująca zamawiającego i wykonawcę do systematycznego wykonywania i rozliczania kolejnych wspólnie uzgodnionych zadań.

Pierwszy etap umowy:

- określenie przez projektantów zasadniczego programu na podstawie ogólnodostępnych materiałów i wizji lokalnej,

- zaprezentowanie wyników pierwszego etapu prac zamawiającemu i dokonanie ewentualnych korekt,
- prezentacja ustaleń zainteresowanym osobom i instytucjom,
- odbiór wytycznych do projektu uzgodnionych z zamawiającym w ustalonym umową terminie.

Drugi etap umowy:

- wykonanie studiów i analiz przyrodniczo-kulturowych niezbędnych do realizacji projektu.

Trzeci etap umowy:

- oddanie zgodnego z treścią umowy projektu koncepcyjnego.

Projekt ten, jako ostateczny, autorski, objęty jest ochroną prawną. Nie może być zmieniany przez osoby postronne. W przypadku konieczności dokonania poprawek powinien zostać zlecony nowy projekt koncepcyjny lub na tym etapie zamawiający może zlecić projekt innemu wykonawcy.

Czwarty etap umowy:

- oddanie zgodnego z treścią umowy projektu wykonawczego wraz z kosztorysem, przedmiarem robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót.

Piąty etap umowy:

- pełnienie nadzoru autorskiego nad przebiegiem robót budowlanych na podstawie wykonanych dokumentacji.

Każda z części umowy powinna:

- mieć określony termin wykonania,
- mieć ustalone wynagrodzenie projektantów,
- być zakończona wystawieniem faktury przez projektantów i wypłatą należności przez zamawiającego.

Wszelkie uzgodnienia administracyjne, załatwienie pozwoleń oraz opracowanie ekspertyz nie objętych umową wymagają obustronnego potwierdzenia aneksem do umowy pod rygorem nieważności. Jeśli w trakcie opracowania dokumentacji wyniknie potrzeba dodatkowych uzgodnień, opracowania ekspertyz itp., nieokreślonych w umowie ze względów niezależnych od projektanta termin oddania poszczególnych etapów może ulec zmianie i wymaga obustronnego potwierdzenia przez strony umowy.

Materiały źródłowe

Literatura

- Ozimekowska L., 2013, *Granice obiektów architektury krajobrazu*, Monografia WSEiZ, Warszawa, s. 68.
- Ozimekowska L., Wojtatowicz J., 2018, *Ślady, jako elementy analizy przedprojektowej w obiektach architektury krajobrazu* [w:] *Przestrzeń, Ekonomia, Społeczeństwo*, 13,1, Sopotka Szkoła Wyższa, Sopot, s. 57–51.
- Standardy dostępności dla Miasta Stołecznego Warszawy*, 2017, zał. nr 1 do Zarządzenia nr 1682/2017 m.st. Warszawy, Warszawa.
- Standardy kształtowania zieleni w Katowicach*, 2022, Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu, Katowice.
- Standardy kształtowania zieleni Warszawy*, 2016, Polskie Towarzystwo Dendrologiczne, Warszawa.
- Standardy kształtowania zieleni w Łodzi*, 2019, Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu, Wrocław.
- Standardy rowerowe i wykonawcze dla systemu rowerowego w m.st. Warszawy*, 2010, Urząd m.st. Warszawy, Biuro Drogownictwa i Komunikacji, Warszawa.
- Wojtatowicz J., 2012, *Particular element and detail in landscape architecture* [in:] *A Special Element in its Surroundings*, Monograph WSEiZ, Warsaw, s. 18–20.
- Wolski P., 2009, *Polska architektura krajobrazu w roku 2009*, *Architektura Krajobrazu*, 2, s. 4–11.
- Zalecenia dotyczące realizacji terenów zieleni*, 2007, Polskie Stowarzyszenie Wykonawców Terenów Zieleni i Architektów Krajobrazu „Zieleń Polska”, Kraków.
- Załącznik nr 14 *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi*, 2018, Łódź.

Źródła prawa

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

The interaction between selected factors influencing the design and its final shape – a case study

ABSTRACT

The article addresses the interaction between external conditions and the investor's guidelines and the final design outcome. Factors beyond the designer's control were analysed, which determine and ultimately shape the solutions adopted for land use. It was described how the analysis and synthesis of data obtained at the initial step influence the design process. The essence of social determinants often underestimated or overestimated by principals is also highlighted.

A fundamental analysis for landscape architecture object¹⁰ is the land assessment, which substantially influences the uniqueness of the design. Analysing natural and cultural resources in relation to legal regulations protects more of them, especially when the object itself is protected in terms of subject matter rather than area.

The problems were presented using the example of a 1,700 m² public space located in one of Warsaw districts. As a result of the work carried out, conclusions were drawn concerning the contract, especially the description of the subject matter of the procurement, the specification of the most important conditions of the procurement, the competencies of the designer and the possibility of realising the author's vision.

The conclusion was that the final design, taking into account the often complex conditions, should nevertheless be the author's idea.

Key words: landscape architecture object, interaction, public space

¹⁰ The term "landscape architecture object" is not defined in the legal regulations. The term was first defined in the Polish literature of the subject in 2009 as "a landscape architecture object is an area which has been granted natural and cultural values, using vegetation and other creations of nature and works of human being" [Wolski 2009]. Another definition states that a landscape architecture object is "a natural and cultural space within the professional sphere of interest of a landscape architect, delimited by some boundaries, distinguished from its surroundings by its form, content or function intended primarily for the recreational and leisure needs of people, e.g. forest park, monument park, urban park, garden, market square, lawn, walkway or promenade" [Ozimkowska 2013]. In this article, landscape architecture object is understood as an area whose main function is leisure in natural and cultural landscape [Ozimkowska, Wojtatowicz 2018].

Lidia Ozimkowska, dr inż. arch. kraj., prof. ATA / DArch, DEng

Akademia Techniczno-Artystyczna Nauk Stosowanych w Warszawie / University of Technology and Arts in Applied Sciences in Warsaw
e-mail: l.ozimkowska@gmail.com

Jerzy Wojtatowicz, dr inż. arch. kraj., prof. ATA / DArch, DEng

Akademia Techniczno-Artystyczna Nauk Stosowanych w Warszawie / University of Technology and Arts in Applied Sciences in Warsaw
e-mail: jerzy.wojtatowicz@gmail.com



cytacja:

Ozimkowska L., Wojtatowicz J., 2025, *Interakcja między wybranymi czynnikami wpływającymi na projekt a jego ostatecznym kształtem – studium przypadku*, MAZOWSZE Studia Regionalne, 52, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa, s. 43–56, <https://www.doi.org/10.21858/msr.52.03>