

KATARZYNA ROZMARYNOWSKA\*

**FORGOTTEN, NEGLECTED, DISAPPEARING...  
HISTORIC URBAN GARDENS****ZAPOMNIANE, ZANIEDBANE, ZNIKAJĄCE...  
ZABYTKOWE MIEJSKIE OGRODY****Abstract**

The article presents the reasons for the degradation of historic green places in cities. Two examples from Gdansk demonstrate how the historic green spaces are driven out of the public sphere. An attempt was made to determine the ways to counteract the adverse consequences.

*Keywords: historic urban green, causes of degradation*

**Streszczenie**

W artykule przedstawiono przyczyny degradacji zabytkowej zieleni miejskiej. Na dwóch gdańskich przykładach pokazano, w jaki sposób zabytkowa zielen jest wypierana ze sfery publicznej. Podjęto próbę określenia sposobów przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom.

*Słowa kluczowe: zabytkowa zielen miejska, przyczyny degradacji*

\* Assoc. Prof. PhD Eng. Arch. Katarzyna Rozmarynowska, Faculty of Architecture, Gdańsk University of Technology.

## 1. INTRODUCTION

The degradation of historic urban greenery observed in numerous Polish towns and cities is intensifying. Among the host of reasons for this, neglect of many years' standing leads the way, resulting in the fact that the damaged parks and greens rarely recall the magnificent achievements of gardening art they used to be. Their themes and meanings have been sinking into oblivion or have been completely forgotten, making them incomprehensible and alienated from the present time. Knowledge about them is scarce and their value is hard to assess. This in turn hinders appropriate planning decisions regarding them. The neglect is also caused by changes in customs and the appearance of a variety of interesting forms of spending free time, unknown in the past and competing gradually with these incomprehensible monuments of bygone epochs, which in consequence leads to abandonment by their users. The spiral of negative phenomena has been given an impetus which synergistically speeds up the process of further degradation.

## 2. CAUSES OF DEGRADATION

The state of urban gardens in Polish cities is generally poor. Their wounded compositions are perceived as natural spontaneous clusters of greenery. In this condition they cannot attract anybody's interest. Citizens of towns would rather embark on a campaign to defend a particular tree than a compositional layout they do not understand.

The prevailing majority of urban parks, greens and avenues have already reached an old age. They came into existence during the period of intensive urbanization in the 19<sup>th</sup> century. The oldest trees are approximately 200 years old. Their poor condition is going to worsen and the process of natural elimination will increase. Hence, the destructive influence of time must be accepted as the most essential cause of the degradation of these historic compositions. There is not much of this time left due to the ageing of the historic substance. In a few years' time, they may disappear from the city landscape of their own accord and there will be nothing to discuss. Their precious location, as they are very well situated, will instantaneously be replaced by lucrative new investments. Green monuments lose the competition against these as their value is non-material, and the benefits arising from their existence – immeasurable. Moreover, the restoration of their magnificence is related to financial expenditures, which municipal authorities are not ready to cover. They are neither interested in studying nor maintaining the damaged monuments. Instead, there is a growing tendency of disdain.

Historic urban greenery is also unsatisfactorily protected by law. Although three acts regulate its protection, owing to the complexity of the procedures there is practically no way to enforce them. The posts for conservation officers are very limited, e.g. in the Pomeranian province (voivodeship), only one person cares for green heritage. There is also a shortage of experts.

In recent years, an escalation in the felling of avenue trees has been observed, usually in compliance with the law. The reasons are various. The cause might be lack of knowledge which prevents recognition of their historic composition, but mostly it is ignorance, or other relatively minor things. Meanwhile, *substitute planting*



is suggested, theoretically compensation for tree felling, which will be able to replace them in 100 years more or less, and only in the natural sense. Nothing, however, will replace the historic spatial layout destroyed by their removal.

In the areas that used to be situated within the borders of Germany there is still lingering reluctance about the German past, which causes a serious obstacle in the revitalization of historic parks.

### 3. HISTORIC GREEN AS THE COMMON GOOD

The historic urban greenery is a cultural achievement and part of our cultural heritage, which, regardless of its property status, makes it a common good. In most cases, it is also an essential element of urban public spaces, which arose thanks to the community's efforts to reshape the so called *common free good* that is the space given to us by nature<sup>1</sup>, and therefore it should be supervised by the community. It also arises from thanks to Polish legal regulations<sup>2</sup>.

Attempts to privatize the historic green do not guarantee its survival, since managing it, due to the public role it plays, has to be limited, which as an outcome leads to conflict between private and public interests. On the one hand, the monument is handed over to a private owner, on the other hand the costly obligations enforced upon the proprietor as well as the restrictions mean that they can only benefit from the purchased property to a small extent. In this situation, they try to withdraw their property from the conservation officer's supervision. No wonder the owners, increasingly frequently after the seizure of the monument, choose to destroy rather than save it, and therefore release it from the troublesome control of the conservation officer's supervision. They then re-sell the allotment *purged* of the unwanted burden (at a considerably higher price), or deal with it in any other way they wish. It is not especially difficult to reach a state of complete ruin, encouraged by the fact that this facilitates deletion from the Register of National Heritage. It is enough to leave the historic place unattended. As a consequence, historic greenery *vanishes* more and more frequently from the urban landscape.

### 4. PRIVATIZATION AND THE SACRED OWNERSHIP RIGHTS

The deteriorating monuments, along with the absence of solutions concerning how to manage them and the shortage of resources for their maintenance, are perceived by the municipal authorities as a problem they would be happy to get rid of through privatization, giving local government income while the costs of maintaining and revalorizing historic places would become the responsibility of private property owners. However, they are neither able nor want to meet these obligations. Meanwhile, the authorities tolerate this state, explaining their lack of response by *sacred*

<sup>1</sup> T. Markowski, *Przestrzeń publiczna wobec braku procesu metropolizacji* (<http://www.urbanista.pl/arch/1307.php>).

<sup>2</sup> The Law on the protection of monuments and care of monuments on 23 July 2003, The Law on Spatial Planning and Development of 27 March 2003.



ownership rights, which according to them excuse such behaviour<sup>3</sup>. Notwithstanding this, nowadays this way of defining ownership rights is an anachronism and not substantiated by the current law. This is explained by Huber Izdebski, who wrote that treating ownership on principle as absolute, total and unlimited was a 19<sup>th</sup> century myth, rejected as soon as the middle of the century due to intensifying urbanization. Since then, ownership has not been treated as a sacred right, and it began instead to play a special social function. According to the Church's social teaching, since the declaration of the *Rerum Novarum* Encyclical in 1891, proprietorship has been treated as a social function – naturally limited. A similar standard can be derived from the constitution, according to which the social market economy assumes the social role of ownership, which means that not only does the owner have rights, but also obligations towards the society. Hence, property ownership cannot be defined purely as rights, but also obligations<sup>4</sup>.

## 5. APPROPRIATION OF THE COMMON GOOD

The case of the manor-garden complex at Migowo should serve as an example (area 2.3 ha)<sup>5</sup>. It is one of a very few Gdansk baroque gardens preserved till today, and purely due to its location in the centre of a vigorously developing Gdansk residential district should perform the function of the public space. In 1997, it was sold by the local government<sup>6</sup> for social and cultural purposes. In the agreement signed with City Hall, the private owner promised to undertake supervision of the monument, but instead it was re-sold to another party, who in turn brought it to ruin, and as a result it was deleted from the Polish Heritage Register<sup>7</sup> and then demolished. In 2006, the then owner of the park applied twice for permission to build a residential estate. Meanwhile, the garden, still in the Polish Heritage Register, was undergoing gradual degradation, and 200-year-old trees had begun to wither in a curious way. In spite of this, the municipal authorities ignored it<sup>8</sup>. The same year, in the plans for local development, the park area was rezoned as intended for housing development. Fortunately, the conservation officer withdrew from the initial agreement. Then, instead of defining clear-cut principles for the supervision of the park<sup>9</sup>, the contentious

<sup>3</sup> The argument is often raised as an explanation for failure of the power of control over misappropriated public spaces.

<sup>4</sup> H. Izdebski, *Granice ingerencji w wolności obywatelskie. Własność zobowiązuje*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 25-27 October 2013, 208 (3598), A4.

<sup>5</sup> *The history of the manor garden in Migowo*, [in:] D. Trela-Godzwon, *Migowski dwór*, „30dni”, 4(66), 2006, 51-53.

<sup>6</sup> M. Aszyk, *Dworek przy ul. Myśliwskiej na Morenie*, „Dziennik Bałtycki”, 24.08.2005.

<sup>7</sup> In August 2005, „Dziennik Bałtycki” reported: „There once was an enchanted garden. And in the beautiful old country house. Already there is no mansion, no enchanted garden, was a pile of bricks and tightly enclosed tree” (M. Aszyk, *Dworek...*).

<sup>8</sup> Submitted to the Regional Conservator of Monuments opinion from two projects: Guidelines for conservation zoning plan or decision building for plot Nr. 108/1 Myśliwska Street in Gdansk, design. PhD. Daniel Zaluski, January 2006 and the project of multi-family buildings at Myśliwska Street in Gdansk, design. Group 5 Dziedzisko Kadłubowski Leszczynski Mycielski – Architects, Warsaw, December 2006.

<sup>9</sup> What undertakes Act on spatial planning and development of the March 27, 2003, Art. 15.2.3 and 4: „In the local plan shall be mandatory 3) the principle of the protection of the environment, nature and cultural landscape; 4) rules for the protection of cultural heritage and monuments and treasures of contemporary”.

area was excluded from the development<sup>10</sup>. Establishment of its explicit purpose was avoided, as well as definition of the possible conditions for development<sup>11</sup>. Excluding the area of the park from the local development plans paved the way for an application on the decision regarding conditions on development in accordance with administrative procedures. This encouraged further destruction of the monument, since the more it fell into ruin, the easier it would be to receive permission to build the housing settlement.

In December 2007, a project entitled "The Study of Conditions and Trends for the Spatial Development of the City of Gdansk"<sup>12</sup> was put forward for public consultation, in which housing within the park area was permitted (the park area is marked brown in the plan – this is the housing development area)<sup>13</sup>. The owners' conviction that their actions were right had been confirmed. Fortunately, as a result of an intense public campaign, the regulation in the "Study..." succeeded in being changed and the extent of the plans for building was limited to the area of the former backyard.

If this had failed, together with the regulation proposed in the "Study..." and the simultaneous lack of local plans, the way for applying for a decision about the conditions for building the residential area would have been open. The consequences for the park could have been even more menacing if the procedures for developing local plans had started anew. Then, the regulations accepted in the "Study..." (for the housing and services area) would have been binding, and the designers of the project would have had to reclassify the park area according to the functions indicated in the "Study..."<sup>14</sup>. So far, the construction of the residential area has been prevented. The park remains, but has been degrading rapidly. The chance that City Hall will take it over is close to zero.

## 6. SLOW DEGRADATION

The next instance, this time demonstrating the mechanism of slow degradation in a public park, is the Wood Park in the Jaškowa Valley in Wrzeszcz. The decision on its construction was made by the Gdansk authorities in 1832, and in 1837 its opening was celebrated. Throughout the whole 19<sup>th</sup> century it was a favourite place for strolling and a significant element in Gdansk's image<sup>15</sup>. After 1945, despite its tremendous historic, aesthetic and functional value, the park disappeared from public awareness, mainly for political reasons. Its German past was key in this, as

<sup>10</sup> What the authors of the plan requires the local law of the Planning and Development of 27 March 2003, Art. 4 points 1.

<sup>11</sup> According to the Regulation of the Minister of Infrastructure dated 26 August 2003 on setting requirements for new buildings and land in the absence of local zoning plan.

<sup>12</sup> The project Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, ver. Development Office of Gdansk, gen. Draft. Marek Piskorski, Gdańsk 2007.

<sup>13</sup> More: K. Rozmarynowska, *Notes on the project „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”*, Gdańsk 2007 (Available at the Office of the Development of Gdansk).

<sup>14</sup> Pursuant to Art. 9 points 4 of the Law on Spatial Planning and Development dated 27 March 2003: „The findings of the study are binding for the municipal authorities in the preparation of local plans”.

<sup>15</sup> More information about the history of the park, [in:] K. Rozmarynowska, *Park leśny Jaškowej Doliny*, „30 dni”, No 5 (61), 2005, 10-19; K. Rozmarynowska, *Park miejski w Jaškowej Dolinie*, [in:] Szczepańska K., Szczepański J. (eds.), *Wędrówki po Wrzeszczu*, Gdańsk 2011, 84-109.



- III. 1. Gdańsk-Wrzeszcz. Jaśkowa Valley Park. The most important field in the Festival Meadow – the place where numerous walkways began. The local plan recorded the location of the plots marked out at this point (photo by K. Rozmarynowska)
- II. 1. Gdańsk-Wrzeszcz. Park Jaśkowej Doliny. Najważniejsza polana tzw. Festynowa Łąka – miejsce, z którego brały swój początek liczne dróżki spacerowe. Plan miejscowy utrwalił lokalizację wydzielonej w tym miejscu działki (fot. K. Rozmarynowska)

was its relation to the Prussian royal family present in the meaning layer. The neglect, which had been going on for years, resulted in a decline in the park's attractiveness. Well-kept vantage points disappeared and uncontrolled trees obscured the view. At the same time the once numerous park cafes were converted into something else. The park is cut off from the public space by the boundaries of urban settlement areas which are difficult to pass. In the view of many people it is a dangerous place. Abandonment by users causes further devastation. This state may enable planning decisions that can hamper or prevent its future revalorization. This is noticed in the current plan for local spatial development<sup>16</sup>, which covers only a fragment of the park. The need for it to be protected by the conservation officer has not been taken into account – a submission to enter it in the Heritage Register is missing, as is reclassification of the area, which in the geodetic documentation appears as 'woods', and unfortunately has been used as such. Within the area of the most important park glade, and instead of the former Zingler's restaurant terraces, a housing development was allowed which will engulf the attractive observation terraces<sup>17</sup>. Fortunately, thanks to efforts undertaken over the last few years by a group of Wrzeszcz community activists, the history of the park has become more widely known. The word 'woods' is no longer used, which brings some hope for bringing further degradation to a halt.

<sup>16</sup> The local development plan „Wrzeszcz Region Jaśkowa Dolina w Gdańsku 0828”, ver. Development Office of Gdansk, design. Monika Thurau, Gdańsk 2008.

<sup>17</sup> K. Rozmarynowska, *Notes to the local zoning plan Wrzeszcz Jaśkowa Dolina area 0828 Gdańsk*, Gdańsk 2008 (Available in the Office of the Development of Gdansk).





- III. 2. Gdańsk-Migowo. Withering trees in a privatised park, which the owner is attempting to transform into an investment area (photo by K. Rozmarynowska)
- II. 2. Gdańsk-Migowo. Usychające drzewa w sprywatyzowanym parku, który próbuje się przekształcić w teren inwestycyjny (fot. K. Rozmarynowska)

## 7. CONCLUSIONS

Historic urban greenery should remain in the public sphere because it is a common good and a part of public spaces. Any attempts to privatize it only intensify its degradation. Its survival can be ensured by care from local communities and the commitment of citizens who comprehend that they need it and are willing to devote their time, engagement and effort to save it and begin to participate in the decision making process – most usefully at the planning phase<sup>18</sup>. However, they have to be convinced that this is worth doing. They must be supported by the necessary knowledge. The emphasis should be placed on education and popularization, in addition to media campaigns that would help to arouse interest in heritage greenery, both among adults and the young, and provide the knowhow to put pressure on the decision-makers.

## REFERENCES

- ASZYK M., *Dworek przy ul. Myśliwskiej na Morenie*, „Dziennik Bałtycki”, 24.08.2005.
- IZDEBSKI H., *Ideologia i zagospodarowanie przestrzenne*, Warszawa 2013.
- IZDEBSKI H., *Granice ingerencji w wolności obywatelskie. Własność zobowiązuje*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 25-27.10.2013, nr 208 (3598).
- Markowski T., *Przestrzeń publiczna wobec braku procesu metropolizacji* (<http://www.urbanista>).

<sup>18</sup> Under the Law on Spatial Planning and Development March 27, 2003.



pl/arch/1307.php).

TRELA-GODZWON D., *Migowski dwór*, 30 dni, 4(66), 2006, 51-53.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzeszcz rejon ulicy Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku 0828”, Biuro Rozwoju Gdańska, proj. Monika Thurau, Gdańsk 2008.

Projekt „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Biuro Rozwoju Gdańska, gen. proj. Marek Piskorski, Gdańsk 2007.

ROZMARYNOWSKA K., *Uwagi do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”*, Gdańsk 2007 (maszynopis w Biurze Rozwoju Gdańska).

ROZMARYNOWSKA K., *Park miejski w Jaśkowej Dolinie*, [in:] *Wędrowki po Wrzeszczu*, (ed.) K. Szczepańska, J. Szczepański, Gdańsk 2011, 84-109.

ROZMARYNOWSKA K., *Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzeszcz rejon ulicy Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku 0828”*, Gdańsk 2008 (manuscript in Biuro Rozwoju Gdańska).

## 1. WSTĘP

Zjawisko degradacji zabytkowej zieleni miejskiej, obserwowane w wielu polskich miastach, nasila się. Wśród wielu przyczyn tego stanu na czoło wysuwają się wieloletnie zaniedbania, sprawiające, że uszkodzone parki i zieleńce rzadko dziś przypominają wspaniałe osiągnięcia sztuki ogrodowej, jakimi były w przeszłości. Ich wątki znaczeniowe ulegają lub już uległy zapomnieniu, przez co stały się niezrozumiałe i wyalienowane ze współczesności. Niewiele też o nich wiadomo i trudno jest ocenić ich wartość, co z kolei utrudnia podejmowanie wobec nich prawidłowych decyzji planistycznych, projektowych i konserwatorskich. Do zaniedbań przyczynia się też zmiana obyczajowości oraz pojawienie się wielu, nieistniejących przed laty, ciekawych form spędzania wolnego czasu, w coraz większym stopniu konkurujących z niezrozumiałymi zabytkami minionych epok, które w konsekwencji są opuszczane przez swoich użytkowników. Nakręca to spiralę negatywnych zjawisk, które synergicznie przyspieszają proces dalszej degradacji.

## 2. PRZYCZYNY DEGRADACJI

Stan zabytkowych miejskich ogrodów w polskich miastach jest na ogół zły. Ich okaleczone kompozycje sprawiają, że są postrzegane jako samoistne skupiska naturalnej zieleni. W takim stanie nie mogą wzbudzić niczyjgo zainteresowania. Mieszkańcy miast chętniej podejmują działania w obronie konkretnego drzewa niż układu kompozycyjnego, którego nie rozumieją.

W zdecydowanej większości miejskie parki, zieleńce i aleje weszły już w okres starości, gdyż powstały w XIX wieku – okresie nasilonej urbanizacji. Najstarsze drzewa liczą około 200 lat i ich stan będzie się pogarszał, a proces naturalnego wypadania nasilać. Tak więc za najistotniejszą przyczynę degradacji zabytkowych kompozycji trzeba uznać destrukcyjne działanie czasu. Czasu, którego pozostało już bardzo niewiele. Za kilka lat może się okazać, że zabytki same znikną z miejskiego krajobrazu i nie będzie już o czym rozmawiać. Na ich miejsce, cenne, bo bardzo dobrze zlokalizowane, natychmiast wcisną się nowe, dochodowe inwestycje. Zielonym zabytkom trudno z nimi konkurować, ponieważ ich wartość jest niematerialna, a korzyści płynące z ich





istnienia niewymierne. Ponadto przywrócenie ich do dawnej świetności jest związane z nakładami finansowymi, których władze miast nie chcą ponosić. Nie są one zainteresowane ani badaniami, ani utrzymaniem uszkodzonych zabytków. Coraz częściej pojawia się tendencja do ich lekceważenia.

Zabytkowa zielen miejska jest też niedostatecznie chroniona prawem. I choć dotyczące jej przepisy znajdują się aż w trzech ustawach, to ze względu na skomplikowane procedury w praktyce nie ma możliwości ich egzekwowania. Obsada urzędów konserwatorskich jest na ogół zbyt skromna, np. w województwie pomorskim zabytkami zieleni zajmuje się tylko jedna osoba. Brakuje też specjalistów.

Od kilku lat obserwuje się nasiloną wycinkę drzew alejowych, na ogół zgodnie z prawem. Powody są różne. Przyczyną może być brak wiedzy, uniemożliwiający rozpoznanie zabytkowej kompozycji, ale najczęściej jest to ignorancja lub inne całkiem błahе powody. Tymczasem proponowane „nasadzenia zastępcze”, które mają zrekomensować wycięcie drzew, będą je w stanie zastąpić dopiero za jakieś 100 lat i to tylko w sensie przyrodniczym. Zabytkowego układu przestrzennego, który ich wycięcie zniszczyło, nic już nie zastąpi.

Na terenach, które niegdyś znajdowały się w granicach państwa niemieckiego, poważną przeszkodą, stojącą na drodze rewitalizacji zabytkowych parków, jest ciągle jeszcze silna niechęć do przypominania ich niemieckiej przeszłości.

### 3. ZABYTKOWA ZIELEŃ JAKO DOBRO PUBLICZNE

Zabytkowa zielen miejska jest dobrem kultury i częścią dziedzictwa kulturowego, co, niezależnie od jej statusu własnościowego, czyni z niej dobro publiczne. W większości jest ona także istotnym elementem miejskich przestrzeni publicznych, które powstały dzięki społecznemu wysiłkowi nad przekształceniem tzw. dobra wolnego, jakim jest przestrzeń dana nam przez przyrodę<sup>19</sup>, i dlatego powinny podlegać społecznej kontroli. Wynika to także z obowiązujących przepisów prawnych<sup>20</sup>.

Próby prywatyzacji zabytków zieleni nie gwarantują im przetrwania, ponieważ władanie nimi, ze względu na pełnienie przez nie roli społecznej, musi być ograniczone, a wtedy dochodzi do konfliktu pomiędzy interesem prywatnym i publicznym. Z jednej strony oddaje się zabytek w ręce prywatne, a z drugiej nakłada na właściciela kosztowne obowiązki i takie ograniczenia, że w niewielkim stopniu może on wykorzystać kupiony obiekt do własnych celów. W takiej sytuacji stara się on wyłączyć swoją własność spod kurateli konserwatora. Trudno się zatem dziwić coraz częściej obserwowanej praktyce, polegającej na przejęciu zabytku nie po to, aby go uratować, lecz po to, by go zniszczyć i uwolnić się od kłopotliwej kontroli konserwatorskiej, a potem odsprzedać „oczyszczoną” z niechcianego balastu działkę (po odpowiednio wyższej cenie) lub zagospodarować ją w dowolny sposób. Do takich działań zachęca fakt, że osiągnięcie stanu kompletnej ruiny, umożliwiające wykreślenie z Rejestru Zabytków, nie jest specjalnie trudne. Wystarczy pozostawić zabytek bez opieki. W konsekwencji zabytki zieleni coraz częściej znikają z miejskiego krajobrazu.

<sup>19</sup> T. Markowski, *Przestrzeń publiczna wobec braku procesu metropolizacji* (<http://www.urbanista.pl/arch/1307.php>).

<sup>20</sup> Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. oraz Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.



#### 4. PRYWATYZACJA I „ŚWIĘTE PRAWO WŁASNOŚCI”

Niszczące zabytki, przy braku pomysłów na ich zagospodarowanie i środków na utrzymanie, postrzegane są przez władze miejskie jako kłopot, którego warto się pozbyć przez prywatyzację, przynoszącą dochód gminie i przerzucającą koszty utrzymania i rewaloryzacji zabytków na prywatnych właścicieli. Jednak ci albo nie mogą, albo nie chcą wywiązywać się z przyjętych na siebie obowiązków. Tymczasem przedstawiciele władz tolerują ten stan, tłumacząc swój brak reakcji „świętym prawem własności”, które w ich mniemaniu stanowi usprawiedliwienie takiego postępowania<sup>21</sup>, mimo iż takie rozumienie prawa własności jest już dziś anachroniczne i nie ma umocowania w obowiązujących przepisach. Wyjaśnia to Hubert Izdebski, który napisał, że traktowanie prawa własności jako „absolutnego, bezwzględnego i nieograniczonego co do zasady” jest XIX-wiecznym mitem, który już w połowie wieku na skutek nasilającej się urbanizacji musiał zostać odrzucony. Odtąd własność przestała być traktowana jako „święte prawo”, a zaczęła pełnić określoną funkcję społeczną. W społecznym nauczaniu Kościoła, od ogłoszenia w 1891 roku encykliki *Rerum novarum*, własność także jest traktowana jako funkcja społeczna – z natury rzeczy ograniczona. Podobną zasadę można wywieść z Konstytucji, w której społeczna gospodarka rynkowa zakłada społeczną rolę własności, czyli że własność jest nie tylko prawem, ale i zobowiązaniem wobec społeczeństwa. Tak więc własność nieruchomości nie może być rozumiana wyłącznie jako uprawnienie, ale także jako zobowiązanie<sup>22</sup>.

#### 5. ZAWŁASZCZENIE DOBRA PUBLICZNEGO

Jako przykład niech posłuży przypadek zespołu dworsko-ogrodowego w Migowie (pow. 2,3 ha)<sup>23</sup>, jednego z niewielu zachowanych do dziś gdańskich barokowych ogrodów, który tylko z racji swego położenia w centrum żywiotowo rozwijającej się gdańskiej dzielnicy mieszkaniowej powinien przejąć funkcję przestrzeni publicznej. W 1997 roku został on sprzedany przez gminę<sup>24</sup> z przeznaczeniem na cele społeczno-kulturalne (sic!). W umowie z miastem prywatny właściciel zobowiązał się do opieki nad zabytkiem, po czym odsprzedał go kolejnej osobie, a ta doprowadziła dwór do ruiny, a następnie do jego wykreślenia z Rejestru Zabytków<sup>25</sup> i do... rozbiórki. W 2006 roku ówczesny właściciel parku dwukrotnie wystąpił o udzielenie zgody na budowę osiedla mieszkaniowego<sup>26</sup>. W tym czasie ogród, ciągle wpisany do Rejestru Zabytków, podlegał systematycznej degradacji, a 200-letnie drzewa w „dziwny” sposób zaczęły usychać. Pomimo to władze

<sup>21</sup> Argument często podnoszony przez urzędników jako wytłumaczenie zaniechania kontroli nad zawłaszczanymi przestrzeniami publicznymi (przyj. autora).

<sup>22</sup> H. Izdebski, *Granice ingerencji w wolności obywatelskie. Własność zobowiązuje*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 25-27 października 2013, nr 208 (3598); H. Izdebski, *Ideologia i zagospodarowanie przestrzenne*, Warszawa 2013, 144-148.

<sup>23</sup> Szerzej o historii parku: D. Trela-Godzwon, *Migowski dwór*, 30 dni, 4(66), 2006, 51-53.

<sup>24</sup> M. Aszyk, *Dworek przy ul. Myśliwskiej na Morenie*, „Dziennik Bałtycki”, 24.08.2005.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

<sup>26</sup> Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków złożono do zaopiniowania dwa projekty: *Wytyczne konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji zabudowy dla dz. Nr. 108/1 przy ul. Myśliwskiej w Gdańsku*, autor: dr inż. Daniel Załuski, styczeń 2006, oraz *Projekt zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Myśliwskiej w Gdańsku*, autor: Grupa 5 Dziedziczko Kadłubowski Leszczyński Mycielski – Architekci, Warszawa, grudzień 2006.



miasta nie reagowały. W tym samym roku w projekcie planu miejscowego teren parku został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Na szczęście służby konserwatorskie wycofały się ze wstępnego uzgodnienia. Wówczas, zamiast jasno określić zasady ochrony parku<sup>27</sup>, sporny teren został wyłączony z opracowania. Uniknięto jednoznacznego ustalenia jego przeznaczenia i określenia sposobu zagospodarowania oraz warunków ewentualnej zabudowy<sup>28</sup>. Wyłączenie terenu parku z planu miejscowego otworzyło drogę do ubiegania się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na drodze administracyjnej<sup>29</sup>. Zachęciło to do dalszego niszczenia zabytku, ponieważ czym bardziej zostanie on zniszczony, tym łatwiej będzie uzyskać zgodę na budowę osiedla.

W grudniu 2007 roku przedstawiony został do społecznej konsultacji projekt „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”<sup>30</sup>, który dopuścił na terenie parku funkcję mieszkaniową (na rysunku planu teren parku oznaczono kolorem brązowym – tereny zabudowy mieszkaniowej)<sup>31</sup>. Utwierdziło to właściciela w przekonaniu o słuszności prowadzonych działań. Na szczęście, na skutek szeroko zakrojonej akcji społecznej udało się zmienić zapis w „Studium...” i ograniczyć zasięg planowanej zabudowy do terenu dawnego dziedzińca gospodarczego.

Gdyby się to nie udało, to przy zaproponowanym w „Studium...” zapisie i jednoczesnym braku planu miejscowego, droga do ubiegania się o wydanie na decyzji o warunkach zabudowy osiedla mieszkaniowego stanęłaby otworem. Konsekwencje dla parku mogłyby być jeszcze groźniejsze, gdyby po uprawomocnieniu się „Studium...” ponownie rozpoczęto procedurę sporządzenia planu miejscowego. Wtedy bowiem przyjęte w „Studium...” zapisy (tereny mieszkaniowo-usługowe) stałyby się wiążące i projektanci planu musieliby przekwalifikować teren parku na funkcje wskazane w „Studium...”<sup>32</sup>. Na razie budowę osiedla udało się powstrzymać. Park pozostał, ale w przyspieszonym tempie ulega degradacji. Nadzieja na przejście go przez miasto jest bliska zeru.

## 6. POWOLNA DEGRADACJA

Drugim przykładem, tym razem pokazującym mechanizm powolnej degradacji parku publicznego, jest Park Leśny w Jaśkowej Dolinie we Wrzeszczu. Decyzję o jego budowie władze Gdańska podjęły w 1832 roku, a w 1837 roku uroczyscie oddano go do użytku. Przez cały XIX wiek był on ulubionym miejscem przechadzek i znaczącym elementem wizerunku Gdańska<sup>33</sup>. Po 1945 roku, mimo olbrzymich walorów historycz-

<sup>27</sup> Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003, Art. 15.2.3 i 4.

<sup>28</sup> Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003, Art. 4., pkt. 1.

<sup>29</sup> Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 roku.

<sup>30</sup> Projekt „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, wyk. Biuro Rozwoju Gdańska, gen. projektant Marek Piskorski, Gdańsk 2007.

<sup>31</sup> K. Rozmarynowska, *Uwagi do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”*, Gdańsk 2007 (maszynopis do wglądu w Biurze Rozwoju Gdańska).

<sup>32</sup> Na mocy Art. 9., pkt. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

<sup>33</sup> Szerzej o historii parku: K. Rozmarynowska, *Park Leśny Jaśkowej Doliny*, 30 dni, nr 5(61), 2005, 10-19; K. Rozmarynowska, *Park miejski w Jaśkowej Dolinie*, [w:] *Wędrówki po Wrzeszczu*, (red.) K. Szczepańska, J. Szczepański, Gdańsk 2011, 84-109.



nych, estetycznych i użytkowych, park został wyparty ze społecznej świadomości, przede wszystkim z powodów politycznych. Zadecydowała o tym jego niemiecka przeszłość oraz obecny w warstwie znaczeniowej związek z pruską rodziną królewską. Z powodu wieloletnich zaniedbań atrakcyjność parku spadła. Zniknęły starannie utrzymane punkty widokowe, niekontrolowane drzewa zastoniły widoki, a liczne niegdyś kawiarnie parkowe przekształcone zostały na inne funkcje. Park został odcięty od przestrzeni publicznej trudną do przebycia granicą miejskiej zabudowy. Sprawia to, że przez wiele osób jest postrzegany jako miejsce niebezpieczne, a opuszczenie przez użytkowników przyczynia się dalszej dewastacji. Stan ten ułatwia podejmowanie decyzji planistycznych, które mogą utrudnić lub zablokować jego przyszłą rewitalizację. Zjawisko to jest widoczne w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego<sup>34</sup>, którym objęto tylko fragment parku. Nie uwzględniono potrzeby objęcia go ochroną konserwatorską – zabrakło postulatu o wpis do Rejestru Zabytków i zmianę klasyfikacji terenu, który w dokumentacji geodezyjnej figuruje jako „las” i niestety tak też jest użytkowany. W obrębie najważniejszej polany parkowej oraz na miejscu tarasów dawnej restauracji Zinglera dopuszczono zabudowę mieszkaniową, która „pochłonie” atrakcyjne tarasy widokowe<sup>35</sup>. Na szczęście, dzięki wysiłkom podejmowanym od kilku lat przez grono wrzeszczańskich społeczników, historia parku zaczyna być coraz lepiej znana. Przeszto już mówić o nim „las”, a to rodzi nadzieję na powstrzymanie jego degradacji.

## 7. WNIOSKI

Zabytkowa zieleń miejska powinna pozostać w sferze publicznej, ponieważ jest dobrem publicznym i częścią przestrzeni publicznych, a próby jej prywatyzowania nasilają degradację. Przetrawanie może jej zapewnić opieka społeczności lokalnych oraz zaangażowanie mieszkańców, którzy rozumieją, że jest im ona potrzebna, i zaangażują się w próbę jej ratowania, włączając się w proces decyzyjny najlepiej już na etapie planowania<sup>36</sup>. Muszą być jednak o tym przekonani, a może w tym dopomóc dostarczenie potrzebnej wiedzy. Nacisk powinien zostać położony na działalność edukacyjną i popularyzacyjną oraz akcje medialne, które pomogą rozbudzić zainteresowanie zabytkową zielenią wśród dorosłych i młodzieży oraz dostarczą wiedzy na temat możliwości wywierania nacisku na decydentów.

<sup>34</sup> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzeszcz Rejon Ulicy Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku 0828”, wyk. Biuro Rozwoju Gdańska, proj. Monika Thureau, Gdańsk 2008.

<sup>35</sup> K. Rozmarynowska, *Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzeszcz rejon ulicy Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku 0828”*, Gdańsk 2008 (maszynopis w Biurze Rozwoju Gdańska).

<sup>36</sup> Na mocy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.