

- planowanie operacyjne sprzyjające osiągnięciu szybkich efektów realizacyjnych,
- projektowanie urbanistyczne i architektoniczne, jako źródło inspiracji rozwojowych,
- rozwój i finansowanie innowacyjnych prac studialnych, analitycznych i prognostycznych wzbogacających wiedzę o mieście i jego uwarunkowaniach rozwojowych,
- organizacja światowych imprez i wznoszenie niekonwencjonalnych obiektów zainteresowania turystycznego.

Literatura

1. *Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturalizacja, Odnowa miast, pod redakcją Ziobrowski Z., Ptaszycka-Jackowska D. Rębowska A., Geissler A., Wyd. IGPiK, Oddz. W Krakowie, Kraków 2000.*

SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN URBAN RENEWAL

Chmielewski Jan M, Majewska A., Denis M.
Warsaw University of Technology

The article presents the contemporary problems that the urban planning is facing and shows current solutions that include the ideas of re-urbanization and sustainable development.

Поступила в редакцию 1.12.2015 г

ZAGROŻENIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU W STREFIE PODMIEJSKIEJ WARSZAWY

Denis Malgorzata, Majewska Anna, Kardaś Agnieszka

dr inż. architekt, dr inż. architekt, adiunkci Katedry Gospodarki Przestrzennej, Politechnika Warszawska

Strefa Podmiejska to obszar przejściowy pomiędzy miastem i wsią, pomiędzy tradycyjnymi terenami zabudowanymi i terenem podmiejskim miasta centralnego a tradycyjnymi terenami wiejskimi, który charakteryzują przeobrażenia użytkowania ziemi i cechy społeczno - demograficzne. Współcześnie w Polsce, strefy podmiejskie większych miast, podlegają dynamicznym procesom urbanizacyjnym. W artykule zostaną przedstawione zmiany funkcjonalno – przestrzenne zachodzące w strefie podmiejskiej Warszawy.

WSTĘP: Początek XXI wieku przynosi nowe trendy i wskazania dotyczące polityki miejskiej. Przyjęcie protokołu z Kioto¹, który zobowiązał sygnatariuszy do redukcji gazów powodujących efekt cieplarniany. Wśród wyzwań „urbanizmu zrównoważonego” jest ochrona środowiska naturalnego i wartości kulturowych, wykorzystanie naturalnych źródeł energii, podniesienie jakości środowiska lokalnego, tworzenie policentrycznych układów ośrodków usługowych, zróżnicowanie różnych

form zabudowy, podniesienie rangi więzi społecznych. Jednym z głównych priorytetów jest też oszczędność przestrzeni, czyli powstrzymanie rozlewania się miast, tak by nie „pożerały” one terenów otwartych, użytkowanych rolniczo i służących rekreacji. Urbanizacja suburbiów określana jest jako „rozwoj przestrzenny na obrzeżu zasiedlonych obszarów, dekoncentrujący miasto model miejskiego i metropolitalnego wzrostu” coraz częściej charakteryzuje się niską gęstością zabudowy i uzależnieniem od korzystania z samochodu” [1].

1. Procesy urbanizacyjne w strefie podmiejskiej Warszawy

Zasady nowego planowania i projektowania oraz zintegrowanego zarządzania przestrzenią poruszane były na III Kongresie Urbanistyki Polskiej², gdzie stwierdzono że: *równoważenie i harmonizowanie rozwoju - to podstawowe cele odpowiednio zmodyfikowanych i udoskonalono-*

¹ Protokół z Kioto - traktat międzynarodowy - porozumienie dotyczące przeciwdziałania globalnemu ociepleniu. Został wynegocjowany na konferencji w Kioto w grudniu 1997, a wszedł w życie 16 lutego 2005 roku kraje, które zdecydowały się na jego ratyfikację (w tym Polska) zobowiązały się do redukcji do 2012 roku własnych dwutlenku węgla, metanu, tlenku azotu, HFC i PFC.

² Kongres Nowa Urbanistyka - Nowa Jakość Życia odbył się we wrześniu 2009 roku w Poznaniu, jego głównym przesłaniem była ochrona i kształtowanie przestrzeni publicznych oraz tworzeniu Nowej Doktryny Urbanistycznej

nych, nowych zasad planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego [3].

Problemy rozpraszania miast, dotknęły również kraje europejskie oraz Stany Zjednoczone. Kraje te poprzez restrykcyjne działania planistyczne zahamowały skutecznie procesy, gdyż w krajach tych wielką wagę przywiązuje się do racjonalizacji rozwoju miast i gospodarki terenami, oraz prowadzi się także kontrolę i monitorowanie procesów przestrzennych [2].

Niestety, w Polsce miasta rozwijają się ekstensywnie, nadmiernie powiększając swoje granice i urbanizując grunty użytkowane rolniczo. Zjawisku temu, sprzyja słabość planowania przestrzennego na szczeblu miejscowym oraz ciągły brak mechanizmów planowania regionalnego, które mogły by bronić podstawowych struktur przestrzennych, opartych na tradycji użytkowania obszarów [7]. Skutkiem braku odpowiednich zapisów planistycznych, pomimo zmniejszania się liczby ludności, następuje ciągły wzrost terenów budowlanych, peryferyjnie usytuowanych względem strefy centralnej miasta.

Po transformacji ustrojowej w 1989 r., w wyniku urynkowienia gospodarki i rozwoju sektora prywatnego znacznie wzrósł popyt na ziemię. Gminy wiejskie preferowały dostępne, tanie grunty pod inwestycje i budownictwo mieszkaniowe. Powodowało to masowe przekształcenia terenów rolnych i parcelację prywatnych „pól” na działki budowlane.

Olbrzymie tereny przeznaczone w epoce socjalizmu na cele rozwojowe stały się polem ekspansji inwestycyjnej, a sporządzające te plany gminy nie odważyły się zahamować tych tendencji, w związku z grozącymi im odszkodowaniami. Była to jedna z przyczyn, zarówno rozlewania miast, jak i rozpraszania zabudowy [5]. W Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego zauważono, że w aglomeracji warszawskiej występują następujące zjawiska: rozpraszanie się zabudowy o niskiej intensywności na tereny rolne, presja inwestowania na terenach nieuzbrojonych w

infrastrukturę techniczną oraz słaba wydolność układu komunikacyjnego [4].

2. Przekształcanie terenów rolnych na mieszkaniowe w strefie podmiejskiej Warszawy

W celu głębszej analizy procesów urbanizacyjnych na gruntach rolnych, zbadano rozwój przestrzenny dwóch miejscowości, położonych w strefie podmiejskiej Warszawy takich jak:

– Osowiec (gmina Żabia Wola) w powiecie grodziskim, w odległości ok. 35 km od Warszawy.

– Stanisławów Drugi (gmina Nieporęt) - położony w powiecie legionowskim, w odległości ok. 20 km od Warszawy.

Omawiane miejscowości to wsie dziewiętnastowieczne o zróżnicowanej strukturze przestrzennej. Do lat 90. ubiegłego wieku, były obszarem typowo rolnym z zabudową zagrodową, obecnie znajdują się w Obszarze Metropolitalnym Warszawy (OMW). W Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego OMW zauważono problem związany z rozlewaniem się osadnictwa, który wynika często z polityki przestrzennej gmin, ujętej w SUiKZP, w których przeznaczono na cele rozwojowe „znaczące tereny dotychczas niezainwestowane” [8].



Ryc. 1. Tereny podlegające suburbanizacji Warszawy, legenda: czerwone kwadraty oznaczają analizowane miejscowości, źródło: Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, str. 42

2.1. Miejscowość Osowiec

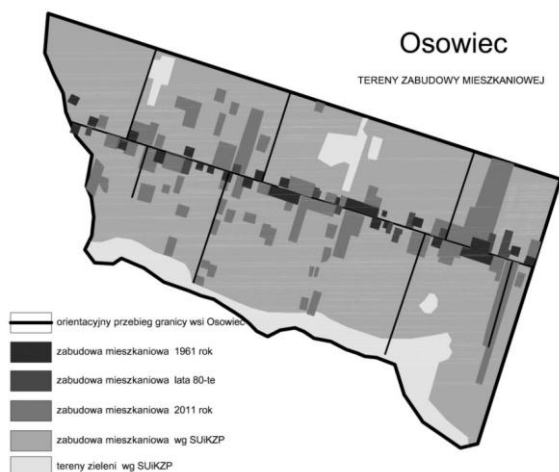
Osowiec był typową wsią ulicową, o zwartej zabudowie. Powstał w XIX wieku, jako wieś folwarczna przy folwarku Osowiec [6]. Do lat 80. ubiegłego wieku

ilość zagród prawie się nie zmieniła (ryc.2), dopiero na przestrzeni ostatnich 25 lat, w wyniku położenia w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej (a także Grodziska Maz.), tereny te stały się atrakcyjne osadniczo i inwestycyjnie. Skutkuje to silnymi tendencjami do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i podziału na działki budowlane. Jednocześnie, warto zauważyć, że gmina ma jedną z niższych gęstości zaludnienia na terenach zurbanizowanych - 16 os/ha.

Porównując powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę w „studium” z rzeczywistymi terenami zabudowanymi można zauważyć prawie siedmiokrotny wzrost terenów budowlanych, kosztem rolnych. Studium pokazuje "teoretycznie" tylko kierunki zagospodarowania przestrzennego miejscowości, ale jednocześnie umożliwia taką formę jej rozwoju.



Ryc.2. Fragment mapy WIG z 1933 r. w skali 1:25000, z zaznaczonymi granicami wsi



Ryc. 3. Osowiec tereny zabudowy mieszkaniowej porównanie lat 60. i 80. i 2011 roku porównanie z wytycznymi SUiKZP [11], Źródło: opracowanie własne na podstawie map topograficznych i ortofotomapy

Osowiec, który dotychczas miał charakter typowo wiejski, stanie się obszarem zabudowanym prawie w 70%. Zmieni się charakter tej miejscowości, która utraci swoje walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Analizując procesy urbanizacyjne wsi wzięto pod uwagę zabudowę z lat 60., 80. oraz z 2011 roku (ryc. 3). Jedyną barierą dalszych podziałów działek rolnych jest brak możliwości podziału na mniejsze np.: z powodu szerokości działki i braku wydzielenia drogi dojazdowej. Skutkuje to pozostawieniem pasów "ziemi niczyjej", niezdatnej do uprawy roli i do podziału na działki budowlane. Należy zauważyć, że wieś Osowiec objęta była i jest opracowaniami planistycznymi. W uchwalonym w 2000 r. mpzp gminy (według ustawy z 1994r.) tylko część terenów przeznaczono pod mieszkaniowe, jednak w wyniku presji mieszkańców dokonano zmiany obowiązującego planu w 2004 r. (według ustawy z 2003r.), przeznaczając cały teren jako mieszkaniowy. Zapis o objęciu funkcją mieszkaniową praktycznie całej powierzchni wsi wprowadzono do SUiKZP z 2005 roku i nowego uchwalonego w 2012 r. Analiza (ryc.3) wykazała, że w 2011 r., czyli 7 lat po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, jest zabudowanych tylko 71 ha, czyli 40% powierzchni terenów przekwalifikowanych w studium jako mieszkaniowe.

2.2. Stanisławów Drugi

Stanisławów Drugi położony jest na przedmieściach miasta Legionowo i Nieporęt. O atrakcyjności tych terenów, jako miejsca zamieszkania zdecydowała budowa zalewu Zegrzyńskiego. Od początku powstania, wieś nie miała wykształconej struktury przestrzennej (ryc. 4). Jest kolonią Stanisławowa (obecnie Pierwszego), który powstał w XIX wieku, jako wieś

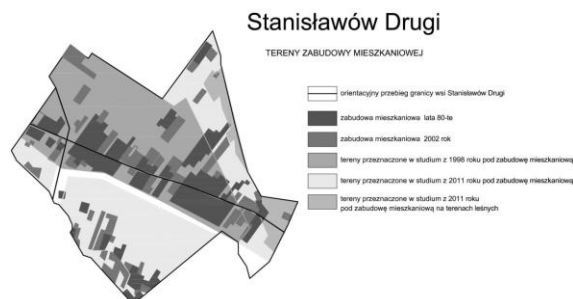
osadników niemieckich [6]. W okresie międzywojennym, po drugiej reformie rolnej, na wydzielonych działkach powstały tu rozproszone zagrody chłopskie. Rolniczy charakter miejscowości utrzymywał się do lat 90. ubiegłego wieku, a rozwój wsi był niewielki. Sołectwo Stanisławów Drugi posiada 152 ha powierzchni i 569 mieszkańców. Przez ostatnie 10 lat liczba ludności prawie się podwoiła (na początku 2000 r. zamieszkiwało ją 328)³.



Ryc. 4. Struktura przestrzenna wsi Stanisławów jako wsi ulicowej, według mapy WIG z 1930 r., wykonanej w skali 1:25000

Analizując opracowania planistyczne można zauważyć, iż największy przyrost terenów pod inwestycje mieszkaniowe nastąpił w studium z 1998 roku (ryc.5.)

W przypadku wsi Stanisławów II w roku 2002 tereny zurbanizowane zajmowały 45 ha, czyli prawie 30 % gruntów sołectwa, a w latach osiemdziesiątych było to 28 ha (18% powierzchni). W studium z 1998 roku przeznaczono pod zabudowę aż 47% obszaru sołectwa, następnym studium z 2011 roku powiększa jeszcze te tereny o kolejne 46%. Przeznaczenie tak wielkich powierzchni pod zabudowę mieszkaniową powoduje, iż pozostało tylko 9 ha na tereny zieleni, wód i komunikacji. Należy pamiętać, że ta miejscowość posiadała tylko 569 mieszkańców a w ciągu 10 lat przyrost ludności wyniósł 241 osób. Wzrost liczby mieszkańców na takim poziomie nie uzasadnia powiększania terenów zurbanizowanych do 94% całej powierzchni sołectwa.



Ryc. 5. Stanisławów Drugi - tereny zabudowy mieszkaniowej porównanie lat 80. i 2002 roku porównanie z wytycznymi SUiKZP z 1998 i z 2011 roku, (Uchwała Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011r), opracowanie własne na podstawie map topograficznych i ortofotomapy

Zgodnie z danymi znajdującymi się na oficjalnej stronie internetowej gminy Nieporęt [strona internetowa Gminy Nieporęt] w chwili obecnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stanisławów Drugi jest w trakcie sporządzania.

3. Podsumowanie

Wsie, położone w strefie podmiejskiej Warszawy, nawet w znacznej odległości (w promieniu 30 km od jej granic), podlegają na przestrzeni ostatnich 20 lat, intensywnym procesom urbanizacyjnym. Bez względu na ich pierwotną strukturę przestrzenną (wsie zwarte ulicowe, ulicowe rozproszone i rozproszone) efekt przestrzenny jest zbliżony. Parcelacje wykonywane są w oparciu o podziały własnościowe pól, a w pierwszej kolejności obudowywane są wszystkie drogi lokalne i ponad lokalne. Struktura zabudowy tych zespołów staje się coraz bardziej rozproszona. Mimo stałego wzrostu liczby mieszkańców, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znacznie przewyższają możliwości ludnościowe ich zagospodarowania.

Planowanie przestrzenne na szczeblu gminnym, w oparciu o rzetelne prognozy demograficzne, powinno zapobiegać dekoncentracji i rozpraszaniu zabudowy, jednak w praktyce tak się nie dzieje. Gminy pod presją swoich wyborców przeznaczają coraz więcej terenów pod zabudowę mieszkaniową, rodzi się jednak pytanie jaka

³ dane z 2009 r., zamieszczone w SUiKZP gminy Nieporęt

strategie należy obrać, aby suburbanizacja stała się szansą a nie zagrożeniem dla rozwoju przestrzennego terenów podmiejskich. Celowe byłoby wyznaczenie stref osadniczych do intensyfikacji zabudowy, na terenach najmniej przydatnych dla rolnictwa, w oparciu o komunikację zbiorową, bo wszystko zależy czy: „owo rozpraszanie będzie spontaniczne czy kontrolowane” [1].

Władze miast usytuowanych w strefie podmiejskiej Warszawy powinny dążyć do ochrony cennych terenów pod względem przyrodniczym i kulturowym. Mimo podpisanego przez Polskę traktatu z Kioto w 1997 zasady zrównoważonego rozwoju nie są wprowadzane i respektowane. Nadal trwa nadmierna urbanizacja, a tereny przeznaczone pod zabudowę w dokumentach planistycznych nie są zmniejszane, lecz powiększane o nowe tereny.

Literatura:

1. Gzell S., 2009. *Pogląd na problem przestrzeni publicznej*. w K. G. Gruszecka, *Osiedle: Reurbanizacja, Urbanistyka*. Warszawa: Urbanista, str. 30
2. Kowalewski, A. *Polityka miejska i zintegrowane zarządzanie*. [w:] Cichy – Pazder, E., Markowski, T. (red.). *Nowa urbanistyka nowa jakość życia*. Warszawa: Urbanista, 2009, str. 110-111
3. Korzeń J., (2009) *Zasady nowego planowania i projektowania oraz zintegrowanego zarządzania przestrzenią* [w:] Cichy – Pazder, E., Markowski, T. (red.). *Nowa urbanistyka nowa jakość życia*. Warszawa: Urbanista
4. Majewska A. 2011. *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych zachodzące po 1995 roku na Obszarze Metropolitalnym Warszawy w: Miasto zwarte, problem terenów granicznych*. *Urbanistyka Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe - rok 2011, wyd. Akapit, Warszawa*

5. Sławiński, T., Denis, M. (2008). *Rozlewanie się zabudowy w świetle zmian ustawodawstwa z 1994 i 2003 roku - planowanie przestrzenne w Polsce po wprowadzeniu ustroju samorządowego*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

6. Pod redakcją Chlebowski B, *Słownik Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich, nakład Filipa Sulimierskiego i Władysława Walewskiego, Warszawa 1880-1914, t.3, s. 72, t.7 str. 651, t.11 str.188, dostępny: http://dir.icm.edu.pl/Słownik_geograficzny/*

7. Radziejowski, 2006, *Żywiolowe rozpraszanie się miast. Białystok – Lublin – Warszawa: Katedra Ochrony Środowiska Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, str. 89*

8. *Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa 2010r. str.42*

9. *Uchwała Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 roku w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt*

10. *Uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3.11.2005r. w sprawie uchwalenia SUiKZP gminy Żabia Wola, które uległo zmianom (Uchwała nr 65/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25.10.2007 r. w sprawie zmiany uchwalenia SUiKZP gminy Żabia Wola) i zostało ostatecznie zatwierdzone w 2012 r. Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24.04.2012r.*

THREAT OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN THE SUBURBAN ZONE OF WARSAW

Denis M., Majewska A., Kardaś A.

Suburban zone is an area of transition between town and country, between traditional built-up areas, suburban area of the city center and traditional rural areas, which are characterized by transforming of land-use and socio - demographic features. Nowadays in Poland, the suburban areas of larger cities are subject of rapid urbanization processes. In the article, there will be presented functional and spatial changes that occur in the suburban area of Warsaw.

Поступила в редакцию 1.12.2014 г.

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH MIAST LETNISKOWYCH W STREFIE PODMIEJSKIEJ WARSZAWY

Majewska Anna, Denis Małgorzata

dr inż. architekt, dr inż. architekt, adiunkci Katedry Gospodarki Przestrzennej, Politechnika Warszawska

W drugiej połowie XIX w., na parcelowanych gruntach majątków ziemskich, zaczęły powstawać wokół Warszawy tzw. letniska. Początkowo zamieszkiwała je zamożniejsza ludność miasta, która przejeżdżała tu na willegiaturę, ale stopniowo osady

te przekształcały się w samodzielne jednostki mieszkaniowe, które do dziś pełnią znaczącą rolę w strukturze osadniczej Warszawy. W miejscowościach tych powstawała charakterystyczna zabudowa willowa, która obecnie ulega stopniowej degradacji i