

SUBURBANIZACJA PODWARSZAWSKA - ODPOWIEDŹ NA MIEJSKIE WARUNKI ZAMIESZKANIA?

Małgorzata D., Majewska A.

dr inż. arch., Politechnika Warszawska, Pl. Politechniki 1, 00-651, Warszawa

dr inż. arch., Politechnika Warszawska, Pl. Politechniki 1, 00-651, Warszawa

После 1989 года, когда начался процесс коренных реформ в Польше, появились различные новые явления, касающиеся жилищного строительства. Социальное переустройство «постсоциалистических» городов, материальное расслоение общества, необходимость заселения «старых» районов в большом городе направили внимание инвесторов на периферию. Новые участки «городского» строительства возникают на основе прав собственности на землю, без проектирования сети улиц и композиционной системы, планирования необходимой системы услуг. Функциональная дифференциализация сельских участков часто является источником конфликтов между владельцами участков. В результате утраты положительных сторон таких сельских территорий, они теряют свою привлекательность, ради которой новые жители покидали «тесные города».

WSTĘP. Współczesne procesy urbanizacyjne można rozpatrywać w trzech podstawowych kategoriach systemowych, jako system społeczny, określający jakość życia i tworzący kulturę, jako materialny składnik systemu gospodarczego, budującego ekonomiczną podstawę egzystencji społeczeństw oraz jako istotny element systemu przyrodniczego i siedliska ekologicznego człowieka. Mieszkańcy, szczególnie wielkich miast, zaczęli poszukiwać alternatywnych form zamieszkania. Dla wielu osób atrakcyjną formą, będącą synonim wyższego statusu społecznego stało się posiadanie własnego domu jednorodzinnego. Obecnie w promieniu do 50 km wokół Warszawy ma miejsce wyjątkowo intensywna urbanizacja terenów wiejskich. Zabudowa powstaje najczęściej na terenach pozbawionych infrastruktury technicznej i niedosłużonych transportem zbiorowym. Rozrost terenów budowlanych dokonuje się głównie kosztem zmniejszania użytków rolnych i obszarów cennych przyrodniczo. W wyniku dewaloryzacji przestrzeni, tereny wiejskie tracą swoje atuty, dla których nowi mieszkańcy „uciekali z zatłoczonych miast”.

WARUNKI ZAMIESZKANIA NA OSIEDLACH MIESZKANIOWYCH

Na istniejących osiedlach mieszkaniowych zauważalne są różnorodne nowe zjawiska dotyczące budownictwa. Nowe obiekty powstają, w miejscach przewidywanych w pierwotnych projektach pod rekreację, sport, place zabaw dla dzieci, parkingi lub zabudowę usługową. Można oczywiście założyć, że tego typu elementy niezrealizowane przez kilkadziesiąt lat istnienia danego osiedla mieszkaniowego mogłyby nigdy nie powstać. Jednakże zaanektowanie terenów i przeznaczenie ich pod inne funkcje bezpowrotnie niweczy możliwość realizacji zgodnie z pierwotnymi koncepcjami urbanistycznymi osiedli mieszkaniowych.

Sytuowanie nowych obiektów na obszarach wewnątrzosiedlowych powoduje zwiększenie liczby dojazdów, prowadzonych często przez tereny pierwotnie przeznaczone pod rekreację. W niektórych przypadkach nowy budynek, pomimo iż nie posiada odrębnej działki, jest wydzielony z przestrzeni osiedla, stanowi swoistą enklawę dobrobytu na zaniedbanych terenach ogólnodostępnych.

Ograniczając powierzchnię obszarów rekreacyjnych, ogólnodostępnych realizacja nowej inwestycji mieszkaniowej nie przyczynia się jednocześnie do podnoszenia standardu zagospodarowania terenów ją otaczających. Wszystkie nowe urządzenia terenowe skupione są na własnej działce i służą wyłącznie mieszkańcom danego obiektu. Nowi mieszkańcy nie są zintegrowani z otoczeniem, nie potrzebują tej inwestycji, ponieważ chcieli przede wszystkim posiadać mieszkanie na terenie ogrodzonym, czyli bezpiecznym i kontrolowanym. Zakłada się, że będą korzystać z istniejącej infrastruktury społecznej, technicznej i drogowej.

W artykule omówiono następujące osiedla warszawskie: Wierzbno, Służewiec Wschodni, Bródno, Rakowiec, Sadyba Północna, Gocław Lotnisko. Analizując nowe inwestycje mieszkaniowe w wybranych osiedlach mieszkaniowych zauważalna jest zmiana (w okresie transformacji) liczby mieszkańców.

Bardzo trudno jest oszacować liczbę mieszkańców tak, aby była ona najbardziej zbliżona do rzeczywistości, przy określaniu tej wielkości skorzystano z danych statystycznych pokazujących zmiany dotyczące średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadające na osobę w określonych latach. Z powyższych danych wynika, że wprowadzenie nowych obiektów nie wpłynęło w większości omawianych przykładów na przyrost mieszkańców.

W przeciągu 15 lat powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyła się dosyć znacznie. Nowe mieszkania są dużo większe niż budowane w latach 50-tych czy 70-tych ubiegłego wieku. Inna też jest liczba osób przypadających na mieszkanie. W latach budowy zespołów mieszkaniowych przypadały 3-4 osoby (średnia wielkość mieszkania to 46-56m²). Natomiast w badanym okresie transformacji przypadają średnio 2-3 osoby.

Na badanych terenach osiedli mieszkaniowych przeanalizowano sytuację w odniesieniu do wyposażenia ich w parkingi³² i miejsca postojowe. W okresie projektowania i budowy wszystkich badanych osiedli wskaźniki dotyczące parkingów i garaży były bardzo niskie, czyli: od 10 do 50 stanowisk/tysiąc mieszkańców. Właściwie już w roku 1990 brakowało miejsc postojowych. Zaczynały powstawać wówczas strzeżone społecznie parkingi, które przeważnie tworzone na terenach zieleni zaniedbanej. Część z tych parkingów do roku 2005 zlikwidowano, ponieważ w ich miejscu wybudowano nowe obiekty, część natomiast do dnia dzisiejszego funkcjonuje.

Dużym problemem jest zaspokojenie potrzeb dotyczących stanowisk postojowych (dla osiedla Wierzbno przewidziano w latach jego budowy od 350 do 887 miejsc postojowych, natomiast w 2005 roku jeżeli przeliczymy 1miejsce postojowe na mieszkanie powinno ich być około 7400). Widoczna jest potrzeba budowy garaży (wielopoziomowych), tak aby poprzez przypadkowe parkowanie nie dochodziło do tarasowania dróg pożarowych oraz zabierania chodników pieszym. Realizacja tych potrzeb wymaga jednak określonych rozwiązań prawno – finansowych uwzględniających partycypację finansową potencjalnych przyszłych użytkowników, których akces w wielu przypadkach nie jest oczywisty.

Z powyższych analiz wynika, że zmniejsza się liczba ludności na osiedlach mieszkaniowych Warszawy. Wiele osób uznaje, iż jakość życia na osiedlach mieszkaniowych zrealizowanych z lat 60 - 80. ubiegłego wieku, obniżyła się. Budynki mieszkalne „bloki” uznawane są za substandardowe. Wielu mieszkańców emigruje na przedmieścia stolicy, w poszukiwaniu lepszych warunków egzystencjalnych.

ROZWÓJ ZABUDOWY PODMIEJSKIEJ

Od 1990 roku można zaobserwować wzmożony ruch migracyjny w kierunku obszarów podmiejskich (Markowski 2004). W miastach następuje przesunięcie priorytetu w kierunku suburbiów. Wpływ na dynamiczny rozwój tych procesów mają nie tylko korzystne walory środowiska, ale także nowe możliwości wyposażenia infrastrukturalnego, które zrównały tereny wiejskie z miejskimi. Własny dom pod miastem, budowany systemem gospodarczym jest często najkorzystniejszym i najtańszym sposobem na rozwiązywanie problemu mieszkaniowego dla młodych małżeństw oraz osób przedsiębiorczych, decydujących się gospodarować na swoim.

Tereny wiejskie, wskutek semiurbanizacji tracą swój tradycyjny charakter. Następuje koncentracja ludności i wzrost

³² Określenie parkingi oznacza powyżej 5 miejsc postojowych usytuowanych obok siebie.

gęstości zaludnienia, znacznie wyższy niż na tradycyjnych obszarach wiejskich. Powstaje strefa o charakterze miejsko – wiejskim, w której tereny rolnicze przemieszane są z miejską zabudową jednorodzinną, zabudową logistyczno – usługową oraz zagrodową. Mieszkańcami terenów wiejskich położonych w orbicie dużego miasta stają się dwie zasadnicze grupy ludzi: mieszkańcy wsi, trudniący się rolnictwem i imigranci ze strefy centralnej. Grupy te pomimo wspólnego zamieszkania różnią się między sobą i nie tworzą lokalnych społeczności, co może powodować niszczenie istniejących więzi społecznych.

Często oczekiwania przybyszów są dużo większe niż możliwości gospodarczo – ekonomiczne gmin, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej (kanalizacja, odśnieżanie i jakość dróg) i społecznej. Negatywnym skutkiem rurbanizacji jest też pojawienie się typowych problemów wielkomiejskich jak narkomania i przestępczości. Za pozytywny aspekt można uznać wzrost zamożności gmin dzięki nowym podatnikom, powstawanie nowych miejsc pracy i placówek handlowych służących tak nowym jak starym mieszkańcom.

DEGRADACJA KRAJOBRAZU WIEJSKIEGO

Tradycyjny krajobraz wiejski cechuje specyficzna otwartość, niska intensywność zabudowy zagrodowej oraz przewaga terenów użytkowanych rolniczo. Pola uprawne wraz z obszarami łąkowo – łąkowymi i lasami tworzą system ciągów przyrodniczych. Na urbanizowanych obszarach wiejskich, pojawiają się nowi użytkownicy, którzy zaczynają przekształcać otaczającą przestrzeń w sposób często zagrażający środowisku przyrodniczemu. Dużym problemem społecznym jest tworzenie na terenach rolnych swoistych „gett” z zabudowy jednorodzinnej o wysokim standardzie, w postaci ogrodzonych i strzeżonych osiedli. Deweloper z chęci zysku dzieli teren na jak najmniejsze działki wprowadzając w przestrzeń do tej pory niezabudowaną, zespół osiedlowy o intensywności charak-

terystycznej dla terenów miejskich. Niski wskaźnik terenów biologicznie czynnych powoduje, że duża intensywność zabudowy nie daje poczucia obcowania z przyrodą. Często tylko indywidualna komunikacja umożliwia dostęp do niezbędnej infrastruktury usługowej, gdyż powstające w wyniku parcelacji zespoły zabudowy są w większości pozbawione placówek usługowych. Sytuacja ta wytwarza nieracjonalną zależność od transportu indywidualnego i ogranicza możliwości poruszania się, zwłaszcza dzieciom i osobom starszym. W gminach wiejskich system komunikacji zbiorowej – głównie autobusowej nie zmienił się przez ostatnie 40 lat, kiedy to zabudowa zagrodowa zgrupowana była w kilka skupisk. Obecnie przy znacznym rozproszeniu osiedli na terenach sieć transportu zbiorowego nie jest wystarczająca.



Ryc. 1. Osiedle deweloperskie „Walendia” w gminie Nadarzyn. Źródło: fot. autorów



Ryc. 2. Osiedle deweloperskie „Książenice”. Źródło: fot. Autorów

PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWNICTWA „MIEJSKIEGO” NA WSI

Ustawa³³ o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podając definicję działki budowlanej zwraca uwagę, że powinna mieć ona „wielkość i cechy geometryczne spełniające wymogi realizacji obiektów budowlanych”, również „Warunki techniczne”³⁴ podają niezbędne odległości usytuowania budynku względem granic działki³⁵. Powszechnym problemem jest to, że parcelowane na terenach rolnych działki mają często zbyt małą powierzchnię do lokalizacji budynku mieszkalnego (zbyt wąskie np. 11-13 m lub zbyt płytkie np. 13-16 m).

Na znacznych obszarach dawnych gruntów rolnych, rozparcelowanych pod zabudowę mieszkaniową, często nie ma uzbrojenia technicznego. Po zastosowaniu wymaganych „warunkami” odległości pomiędzy budynkiem, a elementami infrastruktury sanitarnej, na działce pozostaje często zbyt mała powierzchnia do lokalizacji domu mieszkalnego. Brak sieci kanalizacyjnej skutkuje budową zbiorników na nieczystości, często wykonywanych przez właścicieli działek jako „nieszczelne”, w ramach źle pojętej oszczędności, co stanowi zagrożenie dla środowiska.

W związku z występowaniem takich zjawisk jak: obudowa kwartałów z pozostawionym pustym wnętrzem, prywatne ulice obsługujące jeden szereg domów, zabudowywanie działek wybiórczo, powodujące znaczne rozproszenie zabudowy – koszty uzbrojenia terenów zabudowanych są dużo wyższe niż na obsza-

rach zwartej, prawidłowo zaprojektowanej zabudowy.



Ryc. 3. Osiedle „Zielone ogrody” w Lesznowoli. Nadmierne utwardzenia i brak zieleni. Źródło: fot. Autorów

Nowe zespoły zabudowy na terenach wiejskich, swoimi gabarytami, bryłą, detałem architektonicznym, rzadko nawiązują do tradycji lokalnych. Wielkość działki często wymusza na projektantach stosowanie rozwiązań typowych dla zwartej zabudowy miejskiej (wysokie piwnice z garażem, wysokość budynku, brak powiązań z ogrodem).

WNIOSKI KOŃCOWE

1. Warunki życia mieszkańców na istniejących (starych) osiedlach mieszkaniowych, poprzez wprowadzanie na ich obszary zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej ogrodzonej i niedostępnej powodującej odizolowywane „starych” mieszkańców od „nowych” ulegają pogorszeniu. Liczba ludności na osiedlach mieszkaniowych Warszawy zmniejsza się.

2. Stopniowo następuje redukcja ilości powierzchni biologicznie czynnych na jednego mieszkańca poprzez przeznaczanie terenów zieleni i rekreacji na inne cele.

3. Przekształcenia społeczne miast postsocjalistycznych, skierowały uwagę inwestorów na peryferie, tym bardziej, że własny dom pod miastem, budowany systemem gospodarczym jest często najkorzystniejszym i najtańszym sposobem na rozwiązywanie problemu mieszkaniowego.

³³ Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z dn. 27 marca 2003..

³⁴ Warunki techniczne jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie z dn. 12 kwietnia 2002 r. wraz z e zmianami z dnia 15 lipca 2009 r.

³⁵ budynek mieszkalny, jednorodzinny należy sytuować od granicy działki w odległości 4,0 m w przypadku ściany z otworami i 3,0 m dla ściany bez otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m. od granicy działki, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. W skutek tych tendencji na gruntach rolnych wokół wielkich miast powstały rozległe tereny budowlane bez możliwości właściwego wyposażenia inżynierskiego.

5. Żywiłowy rozwój suburbanizacji skutkuje pogłębiającym się chaosem przestrzennym. Tereny budowlane zawłaszczają znaczne obszary terenów otwartych, nie licząc się z tym, że przestrzeń stanowi dobro ograniczone, które powinno być dostępne również dla przyszłych pokoleń.

Literatura:

Chmielewski, J.M., 2005. *Problemy rozpraszania zabudowy w OMW. W: Lorens, P. Problem suburbanizacji. Warszawa*

Chmielewski, J.M. 2002.: *Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny. Kwartalnik Urbanistyki i Architektury, nr 3,*

Lorens, P. 2007. *Znaczenie procesów rewitalizacyjnych we współczesnym rozwoju polskich miast. W:*

Lorens, P. (red.). *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia. Warszawa: Urbanista*
Markowski T., 2004: *Miasta polskie w procesie transformacji. Warszawa: Urbanista, t.2,*

**SUBURBANISATION NEAR WARSAW -
RESPONSE TO URBAN LIVING
CONDITIONS?**

Małgorzata Denis, Majewska Anna

Belorussian National Technical University

After 1989, when the process of Polish transformation began, there appeared a variety of new phenomena on the housing. Post-socialist transformation of urban society, stratification of the community property, the inconvenience of residence in the "old" neighborhoods in the city targeted the investors to the peripheries. The new building plot "urban" are created on divisions of ownership, without the proposed grid of streets and compositional layout and planning of essential services. Functional differentiation of rural terrain is often a source of conflicts between land owners. As a result of areas devaluation, rural terrain loses their assets, those new citizens "fled from the crowded cities" for.

Поступила в редакцию 3.02.2014 г.

УДК 72.036(091)

**HISTORYCZNE MIASTA ORAZ ICH ROZWÓJ DLA POTRZEB
SPOŁECZEŃSTWA (NOWE DZIELNICE AUTORSTWA RENZO PIANO)**

Bonenberg A.

Dr hab. inż. arch., Wydział Architektury, Politechnika Poznańska, Polska

Интеграция новых урбанизированных образований с существующей исторической городской тканью представляет собой сложную задачу для градостроителей и архитекторов. Проекты, выполненные под руководством Ренцо Пьяно для Тренто (реализации 2013), Генуи и Милана демонстрируют современные способы регенерации городских районов и их интеграции с окружающей городской тканью. Разнообразие и специфичность этих трех проектов можно рассматривать в качестве иллюстрации современных тенденций исторических городов.

Wkomponowanie nowoczesnych układów urbanistycznych w istniejącą tkankę miejską stanowi wyzwanie dla urbanistów i architektów. Projekty Renzo Piano wykonane dla Trydentu (realizacja 2012), Genui i Mediolanu reprezentują nowoczesne sposoby rewaloryzacji obszarów zurbanizowanych oraz ich

integracji z otaczającym miastem. Różnorodność i specyfika tych trzech przykładów sprawia, że ich zestawienie można potraktować jako prezentację współczesnych tendencji w rewitalizacji obszarów miejskich i ich planowaniu.

Wstęp. Trzy najnowsze projekty urbanistyczne opracowane przez architekta Renzo Piano, dotyczą rewitalizacji byłych dzielnic przemysłowych w trzech włoskich miastach: Genui, Trydencie i Mediolanie (Sesto san Giovanni). Wszystkie projekty stanowią materiał do obserwacji zjawiska transformacji przestrzeni miejskich oraz projektowania architektury epoki postindustrialnej, czyli budowy przestrzeni dla społeczeństwa wiedzy (społeczeństwa informacyjnego), co przejawia się w:

wykorzystaniu technologii informacyjnych i komunikacyjnych w zarządzaniu przestrzenią, zarządzaniu zużyciem energii, komunikacją;