

PODWARSZAWSKIE OSIEDLA – GŁOS W DYSKUSJI NAD CHAOTYCZNYM ROZROSTEM STOLICY

DOROTA MANTEY

Zarys treści: Artykuł powstał na podstawie wybranych materiałów oraz badań przeprowadzonych w ramach pracy doktorskiej pt. „Żywiłość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy”, obronionej w październiku 2009 r. na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych UW. Autorka przedstawia w nim problem wpływu osiedli domów jednorodzinnych, realizowanych systemem deweloperskim bądź spółdzielczym na terenach wiejskich wokół Warszawy, na otaczającą je przestrzeń. Autorka ogranicza się do przykładów chaosu przestrzennego w jego wymiarze funkcjonalnym oraz kompozycyjno-estetycznym (pomijając kwestię negatywnych skutków społecznych) i poszukując jednocześnie przyczyn tego, co obserwujemy dziś w przestrzeni wokół dużych miast.

WPROWADZENIE

Niekontrolowane rozprzestrzenianie się miast jest dziś zjawiskiem powszechnym, znanym od co najmniej XIX w. Jego współczesna forma stała się jednak na tyle niepokojąca, iż w wielu krajach już na początku XX stulecia uznane zostało za społecznie szkodliwe. W Stanach Zjednoczonych zjawisko *urban sprawl*, czyli rozlewanie się obszarów zurbanizowanych na tereny otwarte, zdominowało życie ich mieszkańców i z racji niepożądanych efektów uznane zostało za problem rangi narodowej¹. Warszawa również doświadcza zjawiska rozrostu przestrzennego tkanki miejskiej, choć w porównaniu z miastami Europy

Zachodniej czy Stanów Zjednoczonych, gdzie proces ten zaczął się już w pierwszej połowie XX w., nasiliło się ono w zasadzie w latach 90. ubiegłego stulecia, dopiero po zmianie ustroju. Symptomy ekspansji przestrzennej stolicy, takie jak chociażby zjawisko „drugich domów”², mogliśmy jednak obserwować znacznie wcześniej. W Stanach Zjednoczonych rozrost miast odbywa się kosztem niezabudowanych peryferii i terenów otwartych, w Europie natomiast kosztem tradycyjnie ukształtowanej, zwartej tkanki miejskiej. Na Zachodzie ekspansja miast ma przede wszystkim związek z dominacją samochodu prywatnego jako podstawowego środka transportu, z dużą mobilnością społeczeństwa, szczególnie amerykańskiego, a także z rozwojem infrastruktury drogowej, która wyprzedza zagospodarowywanie kolejnych terenów. W Stanach Zjednoczonych jest to m.in. skutek przeforsowania w 1956 r. przez American Road Builders Association w amerykańskim Kongresie ustawy o budowie sieci autostrad, której koszty miały zostać pokryte w 90% przez państwo. Pomimo tych i innych różnic w przebiegu oraz genezie zjawiska *urban sprawl*, jego konsekwencje dla Warszawy należą do równie negatywnych, tym bardziej, iż obecnie zjawisko to nie podlega w Polsce dostatecznej kontroli prawnoinstytucjonalnej. W efekcie Warszawa, która zalicza się do miast opartych na transporcie samochodowym, „rozlewa się” we wszystkich kierunkach, wzdłuż wszystkich tras wylotowych z miasta. Rozrost ten rodzi chaos przestrzenny w jego czterech wymiarach: funkcjo-

¹ R. Beck, L. Kolankiewicz, S.A. Camarota, *Outsmarting Smart Growth: Population Growth, Immigration, and the Problem of Sprawl*. Washington, DC: Center for Immigration Studies, 2003, <http://www.cis.org/articles/2003/sprawl.html>, stan na: 01.10.2010.

² A. Kowalczyk, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa 1994.

nalnym, społecznym, ekologicznym i kompozycyjno-estetycznym.

Zmiany zachodzące w strefie podmiejskiej Warszawy mają kilka podstawowych cech. Należą do nich: ciągła obudowa istniejących dróg, rozpraszanie zabudowy, parcelacje na cele budowlane o przypadkowych granicach i wielkości, bez związku z otoczeniem, bez uzbrojenia technicznego, utwardzonych dróg i nawiązania do układu transportu zbiorowego, bez rezerw terenowych dla urządzeń usługowych czy miejsc pracy, nierzadko na terenach od lat rezerwowanych pod niezbędne drogi i urządzenia publiczne, a także na obszarach podlegających ochronie ze względów przyrodniczych³. W rezultacie zamiast o rozwoju strefy podmiejskiej Warszawy możemy jedynie mówić o jej rozszerzaniu i rozroście. Rozwój bowiem to zachodzące procesy przeobrażeń z form prostych w bardziej złożone i doskonalsze. Rozwój identyfikować można z postępem (jeśli efekt przeobrażeń zyskuje ocenę pozytywną) oraz sukcesywnym podnoszeniem jakości zagospodarowania, a efekty rozwojowe osiągamy zazwyczaj przez działania inwestycyjne. Na rozwój składają się pojedyncze kompleksowe operacje, tworzące nową jakość, korzystną z punktu widzenia użytkownika, rozrost (wzrost) zaś to powielanie monofunkcyjnych form zagospodarowania, wynikające z przyjęcia ilości jako wartości nadrzędnej⁴.

Niniejszy tekst jest w pewnym sensie kontynuacją tematyki podjętej przez J.M. Chmielewskiego i A. Majewską w artykule *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy*, opublikowanym w jednym z numerów „Kwartalnika Architektury i Urbanistyki” z 2009 roku⁵. Jest głosem w dyskusji nad kształtem podwarszawskich przedmieść – ich aktualnej formy, a w zasadzie jej braku, oraz konfliktów, jakie rodzi ekspansja funkcji mieszkaniowych na tereny dotychczas użytkowa-

ne rolniczo. J.M. Chmielewski i A. Majewska dokonują przeglądu najważniejszych procesów, jakie zaszły wokół Warszawy od drugiej połowy XIX w. (trzy reformy rolne, wojny oraz przemiany polityczno-ustrojowe), niniejszy artykuł zaś skupia się wyłącznie na procesach suburbanizacji zachodzących współcześnie na terenach otwartych wokół stolicy. Przedstawiono w nim wybrane wyniki badań nad osiedlami domów jednorodzinnych⁶, zlokalizowanymi na terenach wiejskich, w odległości od centralnych dzielnic Warszawy minimum jednej godziny jazdy samochodem w tzw. godzinach szczytu (odległości mierzone czasem dojazdu podawali sami mieszkańcy badanych osiedli, zaznaczając przy tym, iż są one bardzo przybliżone, za każdym razem jednak podróż samochodem do i z pracy trwa ponad godzinę, a w niektórych przypadkach nawet dwie). Dalsza część artykułu powstała w oparciu o wywiady z deweloperami i inwestorami tychże osiedli oraz materiały zebrane w trakcie badań terenowych. Wśród ilustracji dołączonych do artykułu znajdują się zdjęcia oraz plan osiedla, zaczerpnięte ze stron internetowych firm deweloperskich⁷.

1. OSIEDLE JAKO TRWAŁY ELEMENT PRZESTRZENI: ASPEKTY FUNKCJONALNE I KOMPOZYCYJNO-ESTETYCZNE

Dzięki nowym kreatorom przestrzeni – deweloperom, którzy pojawili się w Polsce wraz ze zmianą ustroju i od tamtej pory systematycznie umacniają swoją pozycję na rynku mieszkaniowym, wciąż rośnie liczba małych osiedli lub zespołów domów jednorodzinnych, tworzących wylewające się z granic miasta strefy zabudowy, często przypadkowo lokowane, źle obsłużone komunikacyjnie, nie stanowiące wyraźnie zorganizowanych struktur⁸. Z uwagi na licznie występujące wokół Warszawy lokaliza-

³ A. Jędraszko, *Ostrzeżenie czy wzór do naśladowania?*, „Urbanista” nr 5 (29) s. 33-35 oraz Nr 6 (30) s. 27-28, Warszawa, maj-czerwiec 2005.

⁴ J.M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001; B. Bańkowska, *Problem suburbanizacji a systemy wartości w projektowaniu urbanistycznym*, [w:] P.Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa, 2005, s. 45-51.

⁵ J.M. Chmielewski, A.Majewska, *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, T. LIV: 2009, z. 1, s. 22-38.

⁶ Na całość badania składa się sondaż z mieszkańcami 24 podwarszawskich osiedli, 12 wywiadów z deweloperami i inwesto-

rami tychże osiedli, 12 wywiadów z sołtysami wsi, na terenie których zlokalizowano badane osiedla oraz 9 wywiadów z wójtami i burmistrzami gmin podwarszawskich.

⁷ Autorka drogą telefoniczną uzyskała zgodę osób posiadających prawa autorskie do tych materiałów na ich opublikowanie w artykule, za co składa serdeczne podziękowania.

⁸ D. Kochanowska, M. Kochanowski, *Współczesne problemy zagospodarowania przestrzennego dużych miast i aglomeracji miejskich w Polsce*, [w:] P. Korcelli (red.), *Agglomeracje miejskie w procesie transformacji. V*, Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk (IGiPZ PAN), 1997, nr 45, s. 23-40.

cje wyspowe na terenach otwartych (*leapfrogging*), poza strefą zwartej zabudowy, mówimy o zjawisku rozpraszania się funkcji mieszkaniowych. Proces ten w strefie podmiejskiej Warszawy można przedstawić jako cykl trzech sukcesywnie rozwijających się faz.

Pierwsza faza związana jest z wyłączeniem gruntów rolnych spod produkcji rolnej oraz powstawaniem na gruntach rolnych, przy wykorzystaniu luk prawnych, pojedynczych budynków nie związanych z gospodarką rolną (tzw. siedlisk)⁹.

Druga faza to silna tendencja do obudowywania dróg zarówno zabudową mieszkaniową, jak i niemieszkaniową. Nie są to jednak drogi powstałe w wyniku parcelacji terenów celem ich zabudowy, ale drogi istniejące – ponadgminne, gminne lub dojazdy do areałów rolnych¹⁰. Drogi te są często zbyt wąskie, aby mogły na nich swobodnie minąć się dwa samochody bez konieczności zjeżdżania na pobocze (il. 1).

Faza trzecia następuje wówczas, gdy rozpoczyna się proces budowy nowych dróg dojazdowych do powstających zespołów zabudowy. Są to przeważnie drogi wewnętrzne, prywatne, biegnące wzdłuż działów własnościowych¹¹. Badane osiedla mieszkaniowe wpisują się w drugą i trzecią fazę tego procesu (il. 2, 3).

Podwarszawskie osiedla to w przeważającej liczbie osiedla małe. Deweloperzy najczęściej lokują je bezpośrednio przy drodze dojazdowej, projektując jedynie przebieg głównej drogi osiedlowej oraz dojazdy do posesji. Układ takich osiedli można określić jako zgeometryzowany. Ich osią jest zazwyczaj jedna lub kilka równoległych ulic, wzdłuż których zlokalizowane są budynki mieszkalne. Od głównych dróg osiedlowych często odchodzą prostopadłe „ślepe” uliczki dojazdowe do drugiej linii zabudowy (il. 4). Zdarzają się też osiedla zamknięte, do których należą



1. Jedyna droga dojazdowa do trzech osiedli w Łoziskach bez możliwości jej poszerzenia – sytuacja w 2008 roku, fot.: D. Mantey

1. The only access road leading to three housing estates in Łoziska with no possibility of widening it – situation in 2008, photo: D. Mantey



2. Osiedla mieszkaniowe w Ustanowie zlokalizowane przy istniejących drogach dojazdowych (kolorem czerwonym oznaczono istniejące drogi, a na zielonym obwieszono osiedla), źródło: www.earth.google.com

2. Housing estates in Ustanów (green) localized beside the existing access roads (red), source: www.earth.google.com



3. Osiedle w Lesznawoli rozciągające się wzdłuż istniejącej drogi – sytuacja w 2008 roku, fot.: D. Mantey

3. Housing estate in Lesznawola localized alongside the existing road – situation in 2008, photo: D. Mantey

⁹ Luka prawna polega na tym, iż Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717), umożliwiając zabudowę zagrodową w sytuacji, gdy w gminie nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a obok są działki niezabudowane i nie można ustalić parametrów dla nowego domu ze względu na brak tzw. „dobrego sąsiedztwa”, nie chroni przed wybudowaniem na terenie gospodarstwa rolnego przekraczającego średnią powierzchnię takich gospodarstw w gminie budynku mieszkalnego, który z prowadzeniem produkcji rolnej *de facto* nie ma nic wspólnego.

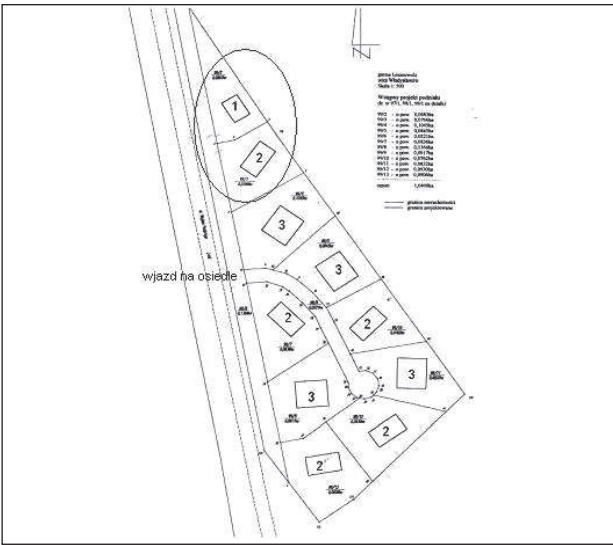
¹⁰ J.M. Chmielewski, *Problemy rozpraszania się zabudowy na obszarze metropolitalnym Warszawy*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa, 2005, s. 52-62

¹¹ J.M. Chmielewski, *Problemy...*, op.cit.



4. Układy zgeometryzowane osiedli Kozodawski Sad (na czerwono) oraz Stary Sad (na zielono), źródło: www.dworekpolski.pl, za: www.earth.google.com

4. Geometrical arrangement of housing estates: Kozodawski Sad (red) and Stary Sad (green), source: www.dworekpolski.pl, after: www.earth.google.com



5. Osiedle we Władysławowie, do którego należą działki z oddzielnym wjazdem zakreślone), opracowanie D. Mantey na podstawie planu osiedla Kwiatowa Polana, wykonanego przez Biuro projektowe REG-MAR, Marek Regulski w Piasecznie

5. Housing estate in Władysławów with some plots separated from the entry road, elaborated by D. Mantey on the basis of the plan of Kwiatowa Polana housing estate, made by Biuro projektowe REG-MAR, Marek Regulski in Piaseczno

działki fizycznie odseparowane od reszty osiedla, posiadające oddzielny dojazd do posesji (il. 5).

Większa swoboda w projektowaniu układu osiedla oraz wytyczeniu przebiegu ulic istnieje tylko w przypadku dużych osiedli. Przykładem jest osiedle Villa Czarny Las, którego skala umożliwiła wydzielenie kilku jego części oraz stworzenie w sposób

przemysłany interesującego układu uliczek osiedlowych (il. 6).

Jeszcze w drugiej połowie lat 90-tych XX w. powstawały stosunkowo duże domy (średnio 300-400 m², incydentalnie 500-600 m²) na dużych działkach (1000-3000 m² lub więcej) jako przejaw rekompensaty za dziesięciolecia przymusowych ograniczeń mieszkaniowych. Wraz z końcem sukcesu gospodarczego lat 90. XX w.¹² oraz wzrostem cen ziemi, materiałów budowlanych, eksploatacji, nastąpiła polaryzacja potrzeb mieszkaniowych¹³. Z jednej strony pozostały stosunkowo duże działki i zabudowa wolnostojąca w osiedlach parcelowanych w okresie międzywojennym i powojennym, jak np. Zalesie Górne, Zalesie Dolne, Konstancin-Jeziorna (działki 3000-4500 m², najczęściej zalesione) oraz w pobliżu obszarów cennych przyrodniczo (m.in. dzięki przepisom prawnym regulującym minimalne wielkości działek na tego typu terenach), z drugiej strony rachunek ekonomiczny zmusił większość nowoosiedlających się mieszkańców do znacznego ograniczenia powierzchni zarówno działki, jak i domu¹⁴.

Z przeprowadzonych badań wynika, że w skład mniejszych osiedli wchodzi niemal wyłącznie domy jednorodzinne, większe natomiast są już nieco bardziej zróżnicowane. Obok bliźniaków (domy połączone po dwa szczytowymi ścianami) deweloperzy zaczynają wprowadzać również stosunkowo intensywną zabudowę – tzw. szeregowce, składające się najczęściej z czterech segmentów połączonych bocznymi ścianami (il. 7, 8).

Powierzchnia działek jest zróżnicowana w zależności od rodzaju zabudowy. W przypadku wolnostojących domów jednorodzinnych spotykamy trzy średnie wielkości działek: 1500 m², 1000-1100 m² oraz 900 m². Dla zabudowy bliźniaczej powierzchnie działek najczęściej wahają się od 600 do 800 m², zaś szeregowej – od 450 do 600 m². W porównaniu z połową lat 90-tych spadła znacząco powierzchnia użytkowa domów. Obecnie najczęściej zawiera się ona w przedziale 100-140 m² dla mniejszych i 150-200 m² dla większych domów jednorodzinnych wolnostojących, 120-140 m² dla bliźniaków oraz 110-130 m² dla szeregowców.

¹² Sukces gospodarczy w zasadzie okazał się bardziej zjawiskiem socjotechnicznym niż realnym. Po zmianie ustroju oraz polityki gospodarczej państwa szereg nowych możliwości, jakie dało udostępnienie ziemi w celach inwestycyjnych, powrót do swobodnej gry rynkowej, rozwój przedsiębiorczości, postrzegane były jako oznaki sukcesu gospodarczego.

¹³ K. Gruszecka, *Południowy obszar metropolitalny Warszawy. Ocena skutków trendów suburbanizacyjnych w latach 1991-2005*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa 2005, s. 157-162.

¹⁴ K. Gruszecka, op.cit.

Wszystkie przebadane osiedla zlokalizowane są poza zwartą zabudową wsi, najczęściej na terenach otwartych, w sąsiedztwie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo. Wpływa to na dezintegrację układów przestrzennych wsi, które tracą swoją dotychczasową spójność, zwartość, a przez to tożsamość. W niektórych przypadkach można mówić wręcz o marginalizacji rdzennej wsi¹⁵. Świadome izolowanie przestrzenne osiedli mieszkaniowych dla przedstawicieli klasy średniej jest jednocześnie jedną z przyczyn często poruszanej dziś kwestii braku relacji społecznych pomiędzy starymi a nowymi mieszkańcami.

W strefie podmiejskiej Warszawy często buduje się obok siebie osiedla o zupełnie innej architekturze i kolorystyce domów, nie stosując żadnego elementu zaznaczającego odrębność planistyczną obydwu przestrzeni i wywołując tym samym negatywne wrażenia estetyczne (il. 9a, b, c).

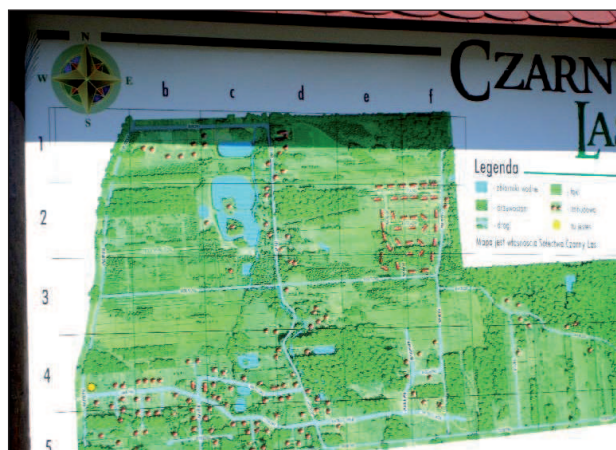
Ponieważ w strefie podmiejskiej przeważają osiedla niewielkie, w konsekwencji dochodzi do zjawiska fragmentacji krajobrazu, czyli efektu „rozdrobnienia”. Z uwagi na to, iż zjawisko to pozostaje niekontrolowane i często nie podlega żadnym regulacjom, możemy uznać, iż proces „komponowania” krajobrazu strefy podmiejskiej przebiega w sposób całkowicie żywiołowy. Powstające spontanicznie struktury zagospodarowania degradują walory krajobrazowe¹⁶. W Polsce, jak dotąd, nie ma zapotrzebowania na koordynowanie krajobrazu, które polega na rzeczywistym komponowaniu lub korygowaniu niezwykle różnorodnych elementów przestrzennych, oglądanych panoramicznie w postaci szybko następujących po sobie sekwencji widokowych¹⁷. Niezwykle istotnym elementem scalającym różnorodne zespoły zabudowy jest zieleń, która może stanowić naturalne granice pomiędzy komponowanymi sekwencjami, a którą budowniczowie osiedli wykorzystują stosunkowo rzadko (il.10).

Nowy krajobraz terenu zurbanizowanego powstającego wokół aglomeracji pozbawiony jest często jakiegokolwiek charakteru, tak miejskiego, jak i wiejskiego. Powstający krajobraz jest przestrzenią homogeniczną, bez akcentów kompozycyjnych, za-

¹⁵ A. Zimnicka, L. Czernik, *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej. Raport z badań obszaru oddziaływania miasta Szczecin*, Hogben, Szczecin 2007, s. 117.

¹⁶ J.M. Chmielewski, *Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, T. XLVII: 2002, z. 3, s. 243-250.

¹⁷ B. Szmidt, *Ład przestrzeni*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1981, s. 153.



6. Układ urbanistyczny osiedla Villa Czarny Las, fot.: D.Mantey, mapa osiedla jest własnością sołectwa Czarny Las, a wykonał ją zespół pod kierunkiem p. sołtys E. Błońskiej
6. Urban plan of Villa Czarny Las housing estate, photo: D.Mantey, map of the housing estate is owned by Czarny Las village councils, and it was performed by a team led by a village administrator – Mr E. Błońska



7. Przykład zabudowy bliźniaczej na osiedlu w Książenicach – sytuacja w 2008 roku, fot.: D. Mantey
7. Example of semi-detached house in Książenice housing estate – situation in 2008, photo: D. Mantey



8. Przykład zabudowy szeregowej na osiedlu Villa Czarny Las – sytuacja w 2008 roku, fot.: D. Mantey
8. Example of terraced house in Villa Czarny Las housing estate – situation in 2008, photo: D. Mantey



9a, b, c. Sąsiadujące ze sobą dwa osiedla w Łoziskach utrzymane w zupełnie innym stylu architektonicznym i kolorystyce – sytuacja w 2008 roku, fot.: D. Mantey
 9a, b, c. Adjacent two housing estates in Łoziska maintained in a completely different architectural style and colors – situation in 2008, photo: D. Mantey

mknięć widokowych, wyraźnie zarysowanych punktów centralnych¹⁸. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż deweloperzy kupują na ogół stosunkowo niewielkie działki, a osiedle projektują w taki sposób, aby przyniosło ono jak największe zyski. Sytuację pogarsza skomplikowana sytuacja własnościowa

oraz duże rozdrobnienie działek, co utrudnia zakup większych fragmentów terenu, na których można by zrealizować dużą inwestycję.

„(...) Plany są wymuszone czynnikami własnościowymi, bo skoro na jakimś terenie dominuje szachownica pól, to nie da się tam przeprowadzić sensownej inwestycji. U nas największy problem to kwestia własności terenów oraz złe prawodawstwo¹⁹. Wizja rozwoju Warszawy to po horyzont jednakowy chaos (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z architektem, członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, współwłaścicielem jednej z badanych firm deweloperskich).

Spośród dwudziestu czterech osiedli objętych badaniem tylko cztery można już uznać za stosunkowo duże, a jedno ma stać się takie w bliżej nieokreślonej przyszłości. Duże osiedla powstają wówczas, gdy deweloper ma, bądź miał, dostęp do dużych obszarowo terenów po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych (tzw. PGR-ach), spółdzielniach produkcyjnych lub należących do instytucji państwowych, albo też są one na tyle oddalone od Warszawy, że można bez większych przeszkód skupować pojedyncze działki od prywatnych rolników i łączyć je w większą całość. Im bliżej Warszawy, tym bardziej ograniczony dostęp do wolnych działek pod zabudowę oraz mniej chętnych do ich sprzedania. W efekcie na przedmieściach stolicy roi się od mikroinwestycji, których nie sposób koordynować. Efekt braku koordynacji, czyli żywołości, jest wynikiem przewagi inwestycji prowadzonych w małej skali, bez jakiegokolwiek ingerencji stron niez zaangażowanych bezpośrednio w budowę osiedla²⁰. Jeśli za strony bezpośrednio zaangażowane w budowę osiedla uznać jego przyszłych mieszkańców oraz dewelopera, to efekt żywołości jest wynikiem braku ingerencji przede wszystkim władz lokalnych, ale także organizacji pozarządowych, różnego rodzaju stowarzyszeń, w tym ekologów itp. W przypadku dużych inwestycji łatwiej o nawiązanie współpracy z gminą, wspólne finansowanie określonych elementów zagospodarowania przestrzennego oraz pomoc w realizacji celów społecznych. Dużym inwesty-

¹⁸ R. Masztalski, K. Balcerek, *Kierunki aktywizacji przedmieść miast polskich na przykładzie Wrocławia*, [w:] *Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do Unii Europejskiej*, Wyd. PS, Szczecin 2001, s. 162-170; za: A. Kożan, K. Balcerek, *Próba sformułowania metod badania zjawiska urban sprawl na przykładzie aglomeracji wrocławskiej*, [w:] E. Bagiński (red.), *Sieć osadnicza jako przedmiot badań*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2006, s. 25-43.

¹⁹ Złe prawodawstwo należy w tej wypowiedzi odnieść do kwestii scalania gruntów. Pomimo możliwości, jakie w tym zakresie daje prawo, rzadko się z niego korzysta.

²⁰ H. Brodsky, *Land Development and The Expanding City*, *Annals of the Association of American Geographers*, Volume 63, Number 2, 1973, s. 159-166.

cyjnym zdecydowanie częściej „przyglądają się” ekologowie, czy stowarzyszenia, które działają na rzecz dobra wspólnego.

„(...) Wójt gminy zobowiązał się w najbliższej przyszłości wylać fragment drogi asfaltem, tak, aby przynajmniej z jednej strony był tutaj dojazd drogą utwardzoną. My w ramach dobrej współpracy zobowiązaliśmy się przekazać drogę osiedlową gminie, przez co osiedle nie będzie mogło być ogrodzone, a droga będzie mogła być powszechnie użytkowana przez wszystkich. (...) Poza tym władze gminy wybudowały w Radziejowicach nowoczesną dużą szkołę z basenem (nawet za dużą, jak na aktualne potrzeby) m.in. z myślą o dzieciach, które zamieszkają na osiedlu w Kamionce (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z pomysłodawcą osiedla w Kamionce, gm. Radziejowice).

Deweloperzy budujący duże osiedla często myślą też o umożliwieniu ich mieszkańcom zaspokajania potrzeb innych, niż mieszkaniowe. Większy teren daje bowiem większe możliwości przeznaczenia jego fragmentu na cele publiczne.

„(...) Docelowo osiedle ma się składać z trzech części. Pierwsza z nich liczy obecnie około siedemdziesięciu domów zasiedlonych, na drugiej rozpoczęto już budowę dziesięciu domów, a największa nowoplanowana część przewidziana jest na ponad czterysta rodzin. Chcemy również na terenie osiedla wybudować kościół, centrum handlowe, korty, basen, klub. Na razie rozpoczęliśmy od budowy mini centrum handlowego (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z prezesem firmy realizującej jedno z badanych osiedli).

„(...) Na osiedlu znajduje się boisko, plac zabaw dla dzieci, dzięki którym ludzie się integrują, rozwijają swoją osobowość. Wkrótce będzie tu też obiekt usługowo-handlowy (...)” (fragment wywiadu z prezesem spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, realizującej jedno z podwarszawskich osiedli).

Tereny wokół Warszawy, a szczególnie te bardziej oddalone, uporządkowane są nie według kryteriów funkcjonalnych, ale raczej standardów zabudowy, wynikających z potrzeb i zamożności mieszkańców²¹. Tworzą je zespoły zabudowy mieszkaniowej nie powiązane ze sobą chociażby infrastrukturą drogową i nie tworzące spójnej całości. Wadą nowopowstających obszarów mieszkaniowych jest często ograniczanie się do samej zabudowy mieszkaniowej, bez troski o tworzenie pełnego środowiska mieszkal-



10. Przykład osiedla, które z powodu braku naturalnych granic „kłóci się” z otoczeniem, fot.: J.Ebert, źródło: www.dworekpol-ski.pl

10. An example of the housing estate, which in the absence of natural boundaries doesn't fit the environment, photo : J.Ebert, source: www.dworekpol-ski.pl



11. Przykład zasad panujących na osiedlu Książenice, gdzie fragment drogi przylegający do posesji można samemu wyłożyć kostką w sposób zupełnie dowolny, zdjęcie wykonano w 2006 r., fot.: D. Mantey

11. An example of the rules prevailing in the Książenice housing estate, where part of the road adjacent to the property can be paved in an arbitrary manner, this photo was made in 2006, photo: D. Mantey

nego. „Deweloping” w warunkach polskich nie jest utożsamiany z pełnym i kompleksowym kreowaniem przestrzeni, zarówno w sferze architektonicznej, funkcjonalnej jak i społecznej, a jedynie z działalnością, która ma przynieść zyski inwestorom.

„(...) Po to się buduje osiedle, żeby na nim zarobić. Przestrzeń musi więc być traktowana instrumentalnie (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z prezesem jednej z badanych firm deweloperskich).

„(...) Teren kupuje się po to, aby go w całości zagospodarować, a nie omijać atrakcyjne przyrodniczo fragmenty. Nawet jeśli na osiedlu przewidziany jest teren rekreacyjny, to i tak ludzie będą musieli za to zapłacić (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego-

²¹ K. Gruszecka, op.cit.

go z prezesem jednej z badanych firm deweloperskich).

Deweloperzy w swych ofertach eksponują położenie osiedla, walory przyrodnicze okolicy oraz walory estetyczne domów, pomijają zaś aspekt funkcjonalny, infrastrukturalny oraz społeczny tworzonych w ten sposób zespołów zabudowy. Inwestorom zależy przede wszystkim na zamożnych klientach, dlatego unikają mieszania funkcji oraz grup społecznych. Mali deweloperzy często stosują dodatkową selekcję potencjalnych klientów, którzy są zainteresowani osiedlem. Nie sprzedają domów osobom, które ich zdaniem nie pasują do pozostałych mieszkańców bądź tym, którzy mogliby być z jakiegoś względu źródłem konfliktów. Ingerując w skład społeczny osiedla, potęgują efekt homogeniczności ze wszystkimi jej negatywnymi konsekwencjami, takimi jak chociażby zjawisko izolacji społecznej, ocenianej negatywnie ze względu na niechęć do nawiązywania relacji z przedstawicielami innych warstw społecznych, czy pogłębianie się szeroko rozumianej obojętności społecznej. Podwarszawskie suburbia przekształcają się powoli w „oazy spokoju”, ale tylko dla bogatych i wykształconych.

„(...) Selekcja była i jest. Nie sprzedawałem domów emerytom przez pierwsze dwa lata, a obecnie sprzedaję tym, którzy mi się podobają, których polubię (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z prezesem jednej z badanych firm deweloperskich).

„(...) Selekcja była naturalna. Gdyby przyszedł ktoś z grubym złotym łańcuchem, to prawdopodobnie usłyszałby ode mnie o wiele wyższą cenę (nawet dwukrotnie wyższą) niż inni zainteresowani (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego ze współwłaścicielem jednej z badanych firm deweloperskich).

Większość deweloperów dba niemal wyłącznie o standard oraz jakość budynków. Jedyne nieliczne osiedla mogą pochwalić się zadowalającą infrastrukturą drogową oraz techniczną. Niedoinwestowanie infrastrukturalne wynika z faktu, iż grunty okazyjne to w momencie ich zakupu najczęściej ziemia rolna, nie przygotowana do tego typu inwestycji. W rezultacie konieczność doprowadzenia bądź wykonania niezbędnej infrastruktury staje się dla inwestorów nie lada przedsięwzięciem. Zdarzają się tacy deweloperzy, którzy swoim mieszkańcom z różnych względów zapewniają jedynie niezbędne minimum, czyli prąd, studnię oraz przydomowe szambo.

„(...) Osiedle jest strzałem w dziesiątkę ze względu na walory przyrodnicze oraz stosunkowo niedużą

odległość od Warszawy. Poważnym problemem, jaki należało pokonać, był brak infrastruktury. Kosztowało to nas sporo czasu. Odległości, z jakich można było tę infrastrukturę doprowadzić nie były duże, ale za to formalności wręcz nie do przejścia (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego ze współwłaścicielem jednej z badanych firm deweloperskich).

Deweloperzy często podkreślali, że dla mieszkańców osiedle było świadomym wyborem. Pomimo licznych niedogodności związanych z samą lokalizacją, ludzie ci uznali ofertę dewelopera za wystarczająco atrakcyjną, aby z niej skorzystać. Dla jednych czynnikiem istotnym w przypadku wyboru osiedla była dobra droga dojazdowa, dla innych pełna infrastruktura techniczna bądź dostępność komunikacyjna, a dla jeszcze innych wyłącznie cicha i spokojna okolica.

„(...) Wybór osiedla był dla jego mieszkańców dojrzałą decyzją. Wiedzieli, co to za miejsce, jakie niedogodności i uciążliwości mogą tu zastać, a mimo to zdecydowali się tu zamieszkać. Przecież wiedzieli, co i gdzie kupują. Podam przykład dwóch mieszkańców, którzy musieli wyprowadzić się (jeden do innego miasta, drugi za granicę). Po jakimś czasie obojwaj wrócili, choć wcześniej tego nie planowali. Gdyby nie byli w pełni zadowoleni z osiedla, to wyjeżdżając z pewnością sprzedaliby swoje domy. Inny przykład to osoby, które zamieszkały na osiedlu, a następnie ściągnęły tu swoich znajomych (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z prezesem jednej z badanych firm deweloperskich).

„(...) Drogą, przy której położone jest osiedle, nie kursuje żaden autobus komunikacji publicznej i mieszkańcy są z tego bardzo zadowoleni. Jeśli chodzi o korki, to obecnie są wszędzie. Żadna aglomeracja nie ma dostatecznie dobrego rozwiązania w tym względzie (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z pełnomocnikiem społecznego komitetu budowy jednego z badanych osiedli).

Podmioty inwestujące z dala od miasta są świadome tego, iż każde osiedle, również to niedoinwestowane infrastrukturalnie, ma szansę stać się atrakcyjne dla jego przyszłych mieszkańców. W konsekwencji mieszkańcy ci stają się uzależnieni od własnego samochodu (tabela). Staje się to bezpośrednią przyczyną coraz większego zatłoczenia na drogach oraz pogorszenia infrastruktury komunikacyjnej. Mieszkańcy osiedli sami przyczyniają się do uciążliwych korków, na które większość narzeka i uznaje je za główną wadę aktualnego miejsca zamieszkania. Średnia liczba samochodów (własnych lub służ-

Tabela: Zjawisko uzależnienia od samochodu wśród mieszkańców badanych osiedli (na podstawie badań Autorki)

The phenomenon of car dependency among inhabitants of surveyed housing estates (on the base of the Author's research)

Stwierdzenie zawarte w kwestionariuszu	Odsetek odpowiedzi „TAK”
1. Wszyscy pracujący bądź studiujący członkowie mojego gospodarstwa domowego codziennie dojeżdżają JEDNYM samochodem do pracy / na uczelnię	17,3%
2. Każdy z pracujących bądź studiujących członków mojego gospodarstwa domowego codziennie dojeżdża swoim własnym bądź służbowym samochodem do pracy / na uczelnię	59,9%
3. Tylko niektórzy członkowie mojego gospodarstwa domowego dojeżdżają do pracy / na uczelnię samochodem, pozostali korzystają z komunikacji publicznej	19,9%
4. Codziennie dziecko / dzieci odwożone są samochodem do szkoły / przedszkola	79,4% (82,3%)*
5. Dziecko / dzieci odwożone są samochodem raz bądź kilka razy w tygodniu na zajęcia pozalekcyjne (korepetycje, zajęcia sportowe, kółka zainteresowań, angielski, itp.)	64,5%
6. W moim gospodarstwie domowym po wszelkie zakupy jeździ się wyłącznie samochodem	75,9%
7. W moim gospodarstwie domowym samochodem jeździ się tylko po duże zakupy, średnio raz w tygodniu	18,6%

* w nawiasie podano odsetek odpowiedzi „Tak” dla tych gospodarstw, w których zamieszkują dzieci w wieku przedszkolnym bądź szkolnym (szkoła podstawowa, gimnazjum)

bowych) w badanych gospodarstwach domowych wynosi 1,83.

2. CHAOS W PRZESTRZENI I W ŚWIADOMOŚCI

Biorąc pod uwagę sposób oraz jakość zagospodarowania przestrzeni, procesy w niej zachodzące oraz

ich skutki w wymiarze kompozycyjno-estetycznym, funkcjonalnym oraz społecznym, możemy mówić o chaosie przestrzennym jako właściwości, charakteryzującej tereny wokół Warszawy, na których rozwijają się funkcje mieszkaniowe. Istota polskiego bezładu przestrzennego opiera się na czterech jego zasadniczych cechach²²:

- 1) chaotyczność procesu i irracjonalność układów przestrzennych;
- 2) dysproporcje między rozwojem zabudowy a infrastrukturą techniczną;
- 3) niedorozwój usług lokalnych;
- 4) dewastacja krajobrazu, brzydota zabudowy.

Chaos rozumiany jest tu jako zaprzeczenie ładu. Ład jest kategorią dobra wspólnego lub interesu zbiorowego²³, a więc wymaga daleko idącego kompromisu ze strony różnych racji, potrzeb i interesów indywidualnych. Ład przestrzenny w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²⁴ oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Ład można rozpatrywać w sześciu wymiarach²⁵, którymi są:

- 1) logika przestrzenna, czyli funkcjonalność w rozmieszczeniu elementów struktury;
- 2) przestrzenna czytelność i jasność układu oraz właściwość wywoływania wyraźnych obrazów przestrzennych w umysłach użytkowników;
- 3) zachowanie walorów środowiska naturalnego;
- 4) optymalizacja ruchów osób i towarów;
- 5) powab otoczenia;
- 6) dostosowanie struktur przestrzennych do struktury wzorów zachowań przestrzennych²⁶.

Ład przestrzenny w tym ujęciu ogranicza się do dwóch kryteriów, a mianowicie: 1) kryterium estetycznego oraz 2) kryterium funkcjonalnego²⁷. Wedle koncepcji Chmielewskiego, z kolei, ład przestrzenny jest stanem docelowym zagospodarowania prze-

²² Z. Zuziak, *Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa 2005, s. 17-32.

²³ J. Parysek, *Ład przestrzenny jako kategoria pojęciowa i planistyczna*, [w:] Z. Ziolo, T. Ślęzak (red.), *Spoleczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Krajobrazu Polskiej Akademii Nauk” (KPZK PAN), nr 205, Warszawa 2003, s. 111-126.

²⁴ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717).

²⁵ Z. Pióro, *Współczynnik ekologiczny w planowaniu przestrzennym*, [w:] Z. Pióro (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, Książka i Wiedza, Warszawa 1982, s. 360-384.

²⁶ Do zachowań przestrzennych Z. Pióro (ibidem) zalicza: organizację przestrzeni, wybory, ruchliwość i przeżycia przestrzenne.

²⁷ G. Gorzelak, *Szkie o wymiarach ładu przestrzennego*, [w:] Z. Ziolo, T. Ślęzak (red.), *Spoleczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, Biuletyn KPZK PAN, nr 205, Warszawa 2003, s. 55-70.

strzennego, w którym do minimum ograniczone zostają pola konfliktów wynikających z procesów rozwojowych oraz powstaje harmonijnie skomponowany krajobraz, przy zachowaniu jego lokalnej tożsamości kulturowej i środowiskowej²⁸. W tym przypadku kryteria ładu sprowadzają się do: 1) ograniczania konfliktów oraz 2) utrzymania harmonii krajobrazowej.

Ład przestrzenny jest zatem kategorią niezwykle złożoną, podczas gdy deweloperzy dostrzegają na ogół tylko jeden z jego aspektów, a mianowicie estetykę przestrzeni. Większość z nich chaos przestrzenny utożsamia z mieszanym stylów, łączeniem ze sobą różnorodnej kolorystyki oraz elementów do siebie nie pasujących.

„(...) Chaos to Józefosław, gdzie obok bloków stoją segmenty i zabudowa rozproszona. Ja na moich osiedlach zawsze robię czerwone dachy, domy mają podobne bryły, wyglądają spokojnie, nie odcinają się zbyt od otoczenia (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z właścicielem jednej z badanych firm deweloperskich).

„(...) Chaos przestrzenny to Książenice, gdzie każdy buduje, co chce i jak chce. Tak z resztą jest w całej Polsce. Pomimo istnienia pewnych norm, w praktyce buduje się zupełnie dowolnie, bez żadnego założenia planistycznego, urbanistycznego (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z prezesem jednej z badanych firm deweloperskich) (il.11).

„(...) Chaos to mieszanka stylów. Nowe plany powinny ściślej określać z jakich materiałów można budować, jaką kolorystykę narzucić. Powinno być ujednolicenie. (...) W Polsce z racji tego, że panuje dowolność, ludzie budują jak chcą – tak, żeby było inaczej niż u sąsiada (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z v-ce prezesem jednej z badanych firm deweloperskich).

„(...) Chaos przestrzenny to tłok, czyli inaczej nadmierna liczba domów / mieszkań w przeliczeniu na jednostkę powierzchni (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z pełnomocnikiem społecznego komitetu budowy jednego z badanych osiedli).

„(...) Chaos przestrzenny jest wtedy, gdy ktoś w wiejskim krajobrazie buduje wieżowce, o ładzie przestrzennym natomiast mówimy wówczas, gdy

domy pasują do otoczenia (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z pomysłodawcą jednego z badanych osiedli).

Chaos przestrzenny jest niewątpliwie skutkiem niedoskonałego prawa oraz systemu planowania obowiązującego w Polsce i złożoności grup interesów, utrudniającej opracowanie spójnej polityki zarządzania i rozwoju²⁹. Brak dostatecznej kontroli nad procesami zachodzącymi w przestrzeni powoduje, iż podmioty realizujące inwestycje osiedlowe robią to wedle własnego pomysłu. Mając na celu wygenerowanie jak największego zysku, skupiają się niemal wyłącznie na stronie architektonicznej i estetycznej osiedla, pomijając jego aspekt społeczny i funkcjonalny.

Spśród dwunastu przebadanych deweloperów³⁰ jedynie dwóch wykazało się większą świadomością zagadnień związanych z urbanistyką i projektowaniem terenów mieszkaniowych. Fakt ten nie dziwi z uwagi na przepisy prawa, które każdemu zezwalają prowadzić działalność deweloperską, bez konieczności posiadania stosownych zezwoleń i certyfikatów.

„(...) Jedyne certyfikaty wydaje krajowa izba [Polskiego Związku Firm Deweloperskich], które odnawia się co dwa lata. Taki certyfikat jest potrzebny, żeby być bardziej wiarygodnym, a nie, żeby rozpocząć działalność. Zresztą, jednym z wymagań, żeby dostać taki certyfikat jest dotychczasowy dorobek, więc małe nowopowstałe podmioty nie mają raczej większych szans, żeby dostać certyfikat, a już na pewno przy pierwszej inwestycji, a mali często powstają tylko dla jednej inwestycji (...)” (fragment wywiadu przeprowadzonego z członkiem zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich).

Spśród dwunastu przebadanych podmiotów odpowiedzialnych za realizację inwestycji osiedlowych:

- siedem to firmy, które nie miały wcześniej bezpośredniego doświadczenia branży deweloperskiej, część zaś wywodzi się z branży remontowo-budowlanej;
- dwie firmy deweloperskie działają na rynku kilkanaście lat, jedna inwestuje w budowę domów wyłącznie w powiecie piaseczyńskim, druga na-

²⁸ *Deutsch-Polnisches Handbuch der Planungsbegriffe, Polsko-niemiecki leksykon pojęć planistycznych*, Die Deutsche Bibliothek-CIP-Einheitsaufnahme, Hannover-Warschau 2001.

²⁹ I. Sagan, *Miasto- scena konfliktów i współpracy*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2000; W. Pęski, *Zarządzanie rozwojem zrównoważonym miast*, Arkady, Warszawa 1999.

³⁰ Dwadzieścia cztery (24) badane osiedla łącznie zrealizowało trzynastu (13) inwestorów. Jeden z nich nie wyraził zgody na udział w wywiadzie, stąd w dalszych analizach uwzględniono dwanaście (12) podmiotów.

- tomiast na warszawskim Ursynowie i w gminie Piaseczno;
- dla jednej z firm deweloperskich osiedle jest drugą tego typu inwestycją;
 - jeden inwestor to stowarzyszenie, które później przekształciło się w spółdzielnię budowlano-mieszkaniową;
 - jeden inwestor to grupa kilkunastu osób fizycznych, które podjęły społeczną inicjatywę budowy osiedla.

Brak wiedzy oraz świadomości odnośnie zasad prawidłowego kształtowania środowiska mieszkaniowego wśród „kreatorów przestrzeni” niewątpliwie przyczynia się do powstawania krajobrazu zdominowanego przez zespoły zabudowy mieszkaniowej, bez przestrzeni publicznych, bez ośrodków życia kulturalnego, bez sklepów oraz obiektów usługowych. Ten typowy obrazek z życia rozrastających się podwarszawskich przedmieść jest skutkiem dominującej roli inwestorów, w tym deweloperów, oraz właścicieli gruntów w kształtowaniu przestrzeni. Zadanie gminy sprowadza się często jedynie do sprawnego załatwiania wszelkich formalności niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji, przy czym sama gmina rzadko występuje w roli inwestora. Odpowiedzią na brak całościowego i kompleksowego kształtowania przestrzeni z myślą o tworzeniu pełnego środowiska mieszkalnego jest rozwój żywiolowy, sprzyjający partykularnym interesom poszczególnych aktorów kształtujących i użytkujących przestrzeń.

WNIOSKI

Badania dowiodły istnienia licznych przejawów chaosu przestrzennego, szczególnie w jego wymiarze funkcjonalnym. Im większe osiedle, tym więcej nowych mieszkańców i ich samochodów, większy pobór zasobów naturalnych, większa emisja zanieczyszczeń. Wszystkie te następstwa z racji monofunkcyjnego charakteru zagospodarowania terenu oraz wyczerpywania się rezerw rozwojowych generują liczne konflikty oraz utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu całego regionu. Osiedla, które pojawiają się na terenach oddalonych od dotychczasowego zainwestowania jako pierwsze, stanowią impuls dla kolejnych inwestorów, w tym indywidualnych, a co za tym idzie napływu nowych mieszkańców.

W przypadku gmin podwarszawskich koniecznym staje się równoczesne pokonanie kilku progów rozwojowych, takich jak niedorozwój infrastruktury drogowej, technicznej, złe funkcjonowanie transportu kolejowego, dysproporcje w rozwoju usług w stosunku do rozwoju funkcji mieszkaniowych. Dopóki to nie nastąpi, należy spodziewać się permanentnego chaosu funkcjonalnego, przejawiającego się na różnych płaszczyznach. Osiedla w znacznym stopniu przyczyniają się do jego nasilania, choć nie są jedyne inwestycjami za to odpowiedzialnymi.

Badania zwróciły uwagę na to, iż oprócz mankamentów natury prawnej, najczęściej podkreślanych w literaturze przedmiotu, równie istotną przyczyną chaosu przestrzennego jest powszechna postawa społeczna nastawiona na realizowanie partykularnych interesów przez grupy bądź jednostki. Postawa ta wynika nie tyle z ogólnej komercjalizacji życia, ile z braku świadomości długofalowych rezultatów własnych działań³¹, czego dowiodły wywiady z deweloperami i przedstawicielami władz lokalnych. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt braku podstawowej wiedzy i świadomości wśród większości przebadanych osób w kwestii złożoności zjawiska, jakim jest chaos przestrzenny. Bez dostatecznej wiedzy oraz świadomości z zakresu racjonalnej urbanizacji wśród wszystkich podmiotów zaangażowanych w kształtowanie przestrzeni – zarówno tych z poziomu rządowego, jak i indywidualnego – trudno będzie zapanować nad dalszym chaotycznym zagospodarowywaniem przestrzeni, nie mówiąc już o naprawianiu materialnych i społecznych skutków tego, co powstało w efekcie owego braku świadomości.

BIBLIOGRAFIA

- B. Bańkowska, *Problem suburbanizacji a systemy wartości w projektowaniu urbanistycznym*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa, 2005.
- R. Beck, L. Kolankiewicz, S.A. Camarota, *Outsmarting Smart Growth: Population Growth, Immigration, and the Problem of Sprawl*. Washington, DC: Center for Immigration Studies, 2003, <http://www.cis.org/articles/2003/sprawl.html>, stan na: 01.10.2010.
- H. Brodsky, *Land Development and The Expanding City*, „Annals of the Association of American Geographers”, Volume 63, Number 2, 1973.

³¹ A. Zimnicka, L. Czernik, *Kształtowanie...*, op.cit.

- J.M. Chmielewski, *Problemy rozpraszania się zabudowy na obszarze metropolitalnym Warszawy*, [w:] P.Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa, 2005.
- J.M. Chmielewski, *Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” T. XLVII: 2002, z. 3.
- J.M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
- J.M. Chmielewski, A. Majewska, *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, T. LIV: 2009, z. 1.
- Deutsch-Polnisches Handbuch der Planungsbegriffe, Polsko-niemiecki leksykon pojęć planistycznych*, Die Deutsche Bibliothek-CIP-Einheitsaufnahme, Hannover-Warschau 2001.
- G. Gorzelak, *Szkic o wymiarach ładu przestrzennego*, [w:] Z. Ziolo, T. Ślęzak (red.), *Spoleczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Krajobrazu Polskiej Akademii Nauk” (dalej KPZK PAN), nr 205, Warszawa 2003.
- K. Gruszecka, *Południowy obszar metropolitalny Warszawy. Ocena skutków trendów suburbanizacyjnych w latach 1991-2005*, [w:] P.Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa 2005.
- A. Jędraszko, *Ostrzeżenie czy wzór do naśladowania?*, „Urbanista” nr 5 (29) oraz Nr 6 (30), Warszawa, maj-czerwiec 2005.
- D. Kochanowska, M. Kochanowski, *Współczesne problemy zagospodarowania przestrzennego dużych miast i aglomeracji miejskich w Polsce*, [w:] P. Korcelli (red.), *Agglomeracje miejskie w procesie transformacji: V*, Zeszyty IGiPZ PAN, 1997, nr 45.
- A. Kowalczyk, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa 1994.
- A. Kożan, K. Balcerk, *Próba sformułowania metod badania zjawiska urban sprawl na przykładzie aglomeracji wrocławskiej*, [w:] E. Bagiński (red.), *Sieć osadnicza jako przedmiot badań*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2006.
- R. Masztalski, K. Balcerk, *Kierunki aktywizacji przedmieść miast polskich na przykładzie Wrocławia*, [w:] Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do Unii Europejskiej, Wyd. PS, Szczecin 2001.
- J. Parysek, *Ład przestrzenny jako kategoria pojęciowa i planistyczna*, [w:] Z. Ziolo, T. Ślęzak (red.), *Spoleczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, Biuletyn KPZK PAN, nr 205, Warszawa 2003.
- W. Pęski, *Zarządzania rozwojem zrównoważonym miast*, Arkady, Warszawa 1999.
- Z. Pióro, *Współczynnik ekologiczny w planowaniu przestrzennym*, [w:] Z. Pióro (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, Książka i Wiedza, Warszawa 1982.
- I. Sagan, *Miasto- scena konfliktów i współpracy*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2000.
- B. Szmidt, *Ład przestrzeni*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1981.
- A. Zimnicka, L. Czernik, *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej. Raport z badań obszaru oddziaływania miasta Szczecin*, Hogben, Szczecin 2007.
- Z. Zuziak, *Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa 2005.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717)

Dorota Mantey, dr, asystentka
Zakład Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Uniwersytet Warszawski

HOUSING ESTATES OF WARSAW SUBURBAN ZONE – THE VOICE IN THE DISCUSSION OF THE CHAOTIC SPRAWL OF THE CITY

SUMMARY

This paper is a voice in a discussion about the form of the suburbs of Warsaw, the way they develop and conflicts they cause in rural areas. It presents selected results of a study on housing estates localized in rural areas, at a distance from Warsaw of one hour drive during peak hours. These conclusions are mostly based on interviews with developers and investors.

The research demonstrated that there are many manifestations of spatial chaos, especially in its functional dimension. The larger the housing estate, the more new dwellers and their cars, more consumption of natural resources, increasing pollution. All these consequences because of the dominance of only one function in the land use and depletion of development reserves generate many conflicts and difficulties in daily functioning of the entire urban region. Housing estates away from build-up areas, which are often a pioneering investments, serve an additional stimulus to other investors, also individual, and other inhabitants who would like to settle in such places. In case of municipalities of Warsaw suburban zone there is a need to overcome a few development barriers at the same time. Until this happens, a permanent functional chaos can be expected. Housing estates

contribute to this situation but they are not the only kind of investments responsible for this.

The study highlighted the fact that in addition to legal imperfections, mostly emphasized in the literature on the subject, a major cause of spatial chaos is widespread social attitude geared to realization of the particular interests of groups or individuals. This attitude is not so much from the overall commercialization of life, but from an absence of awareness of long-term results of their own activities³², as shown in interviews with developers and representatives of local authorities. Not without significance is the lack of basic knowledge and awareness among the majority of people surveyed in terms of the complexity of the phenomenon that is the spatial disorder. Without sufficient knowledge and awareness about the rational urbanization among all actors involved in shaping the space – both from government and private level – it will be difficult to continue to control further chaotic space development, not to mention the repairing the material and social consequences of what was the effect of this lack of awareness.

Translation by the Author