

OSIEDLA PLANOWANE W STREFIE PODMIEJSKIEJ WARSZAWY

ANNA MAJEWSKA

STRESZCZENIE

Procesy urbanizacyjne na terenach wiejskich, wynikające z rozwoju Warszawy i jej ekspansji w kierunku suburbiów, nasiliły się począwszy od drugiej połowy XIX wieku. Najkorzystniejszą i uporządkowaną pod względem przestrzennym formą urbanizacji były zespoły zabudowy, powstające w wyniku parcelacji majątków rolnych, jako „letniska”, „miasta - ogrody” lub miasta satelitarne.

W okresie międzywojennym nasiliły się parcelacje budowlane wokół miasta. Powstawały zespoły o prostych podziałach, ale również planowane osiedla o ciekawych planach urbanistycznych, które po dziś dzień wyróżniają się w strukturze osadniczej strefy podmiejskiej. Kontynuacją tego nurtu mogłyby być przedsięwzięcia deweloperskie – planowane osiedla mieszkaniowe. Jednak tak się nie stało. Osiedla te projektowane są zazwyczaj na niewielkim obszarze (trudno pozyskać jest scalony teren w rozdrobnionej strukturze własności gruntów rolnych), swoją wielkością, gęstością zaludnienia, typem zabudowy przypominają raczej fragmenty

miasta wyrwane i odcięte od podstawowej infrastruktury usługowej. Brak podstawowych usług w strefie dojazdu oraz powiązań z siecią komunikacji zbiorowej powoduje nadmierne uzależnienie mieszkańców tych osiedli od komunikacji indywidualnej, co jest szczególnie uciążliwe dla ludzi starszych i dzieci. Ogrrodzone i strzeżone zespoły z zabudową o wysokim standardzie, tworzą swoiste „getta” niepasujące do tradycyjnej zabudowy wiejskiej. W wyniku tych tendencji następuje proces segregacji społecznej mieszkańców poprzez rozdzielenie stref dawnego budownictwa zagrodowego i nowego „miejskiego”, co prowadzi do osłabienia społecznych więzi na danym obszarze. Tereny podmiejskie stopniowo tracą swe atuty przestrzenne, dla których ich nowi mieszkańcy uciekli z zatłoczonych miast.

Słowa kluczowe: suburbanizacja, osiedle mieszkaniowe, strefa podmiejska

HOUSING ESTATES PLANNED IN SUBURBAN ZONE OF WARSAW

ABSTRACT

As from the second half of the 19th century, the urbanization processes on the country sides had intensified, as a consequence of development of Warsaw and its suburban expansion. The most profitable and ordered urbanization form, in the spatial respect, were urban units that were developing as a result of agricultural divisions, as 'lodges,' 'garden' and satellite communities.

In the interwar era, the suburban allotments were escalated. Not only there were created units with simple divisions, but also planned estates with attractive urban schemes which are distinctive in structure of suburban settling zone. Property ventures – planned estates could be a continuation of this strand, however, it did not happen. These estates are usually designed on small terrain (it is hard to gain an integrated area in a fragmented structure of agricultural demesne.) Their dimension, population density, building types look

rather like city parts extracted and separated from a basic infrastructure service. The lack of primary service in access zone and connections with collective communications causes excessive dependency of estate residents on individual communications; which is particularly inconvenient for elderly people and children. Compound and protected units with building of high standard create specific 'ghettos' discordant to traditional rural units. As a result of these tendencies, there is a social segregation process of residents throughout a division between old compound housing and new 'urban' one. This leads to weakening of societal ties on a relevant areas.

Suburban terrains loose their special strengths which their new residents left from crowded cities for.

Keywords: suburbanization, housing estate, suburban zone

1. Wstęp

Mija właśnie sto lat od czasu, gdy 13 listopada 1911 roku na posiedzeniu warszawskiego Koła Architektów odczytano list hr. Adama Ronikiera z prośbą o rozpisanie konkursu na projekt parcelacji jego majątku w Ząbkach pod Warszawą. W wyniku tej odezwy powstał projekt miasta – ogrodu Ząbki, a następnie równocześnie z nim, na lewym brzegu Wisły powstała koncepcja miasta – ogrodu Młociny. Nowatorska idea miast-ogrodów w praktyce okazała się utopią, jednak marzenie mieszkańców miasta industrialnego o mieszkaniu bliżej natury, zaowocowało w kolejnych latach budową wielu podmiejskich miast i osiedli.

Procesy urbanizacyjne na terenach wiejskich, wynikające z rozwoju Warszawy i jej ekspansji w kierunku suburbiów, nasiliły się począwszy od drugiej połowy XIX wieku. Najkorzystniejszą i uporządkowaną pod względem przestrzennym formą suburbanizacji były zespoły zabudowy, powstające w wyniku parcelacji majątków rolnych jako „letniska”, „miasta ogrody” lub miasta satelitarne. Te jednostki osadnicze, reprezentowały formę pośrednią pomiędzy osiedlem mieszkaniowym, a niewielkim miastem. Z wyjątkiem tych, wytyczanych najczęściej przez geodetów, które cechowały się prostymi geometrycznymi planami, osiedla były projektowane przez urbanistów – architektów i ich plany po dziś dzień wyróżniają się w strukturze osadniczej strefy podmiejskiej. Kontynuacją tego nurtu mogłyby być obecnie przedsięwzięcia deweloperskie, powstające według jednolitego projektu i reprezentujące znacznie bardziej uporządkowaną formę przestrzenną niż parcelacje prywatne na gruntach rolnych, opierane na podziałach własnościowych, bez respektowania zasad kompozycji urbanistycznej i parametrów funkcjonalnych dróg i działek. Niestety, z powodu lokalizacji i sposobu zagospodarowania, osiedla deweloperskie nie tworzą prawidłowych struktur osadniczych. Pod hasłem „żyć bliżej natury” powstaje zabudowa mieszkaniowa w środku pól i w otulinach lasów.

„Suburbanizacja podwarszawska nosi cechy dezurbanizacyjne, rozwija się poza miastami i nie ma wpływu na wzmocnienie rangi ośrodków miejskich

w aglomeracji. Tworzy układy zabudowy trudne do obsługi infrastrukturą techniczną, a także usługową. Rozcina ciągi powiązań przyrodniczych równocześnie niszcząc lokalne ekosystemy”¹.

2. Rozwój osiedli mieszkaniowych do wybuchu II wojny światowej

Zainteresowanie strefą podmiejską było w drugiej połowie XIX wieku odpowiedzią na złe warunki mieszkaniowe w Warszawie. Ograniczenia przestrzenne spowodowane przez rosyjskie fortyfikacje skutkowały znacznym zagęszczeniem zabudowy, a gęstość zaludnienia przekraczała 500 osób/ha. Brak terenów zieleni i złe warunki higieniczne w mieście, doprowadziły do poszukiwań nowych terenów mieszkaniowych w strefie podmiejskiej. Te pierwsze osiedla tzw. letniska powstawały na rozparcelowanych gruntach rolnych majątków ziemskich. Lokalizowano je zawsze w powiązaniu z przystankami linii kolejowych (normalno - i wąskotorowych), które umożliwiały komunikację pomiędzy miastem a strefą podmiejską. Pierwsze osiedla letniskowe realizowano według specjalnie zaprojektowanego planu, jak letnisko Konstancin, ale powstawały one również w wyniku parcelacji kolejnych części majątku (np. letnisko Brwinów to 18 parcelacji przeprowadzanych od 1902 do 1938 r.) stopniowo tworząc zwartą strukturę przestrzenną (il. 1). W osadach letniskowych bogatsi budowali „drugie domy” na lato, biedniejsi wynajmowali pokoje w wybudowanych w tym celu willach.

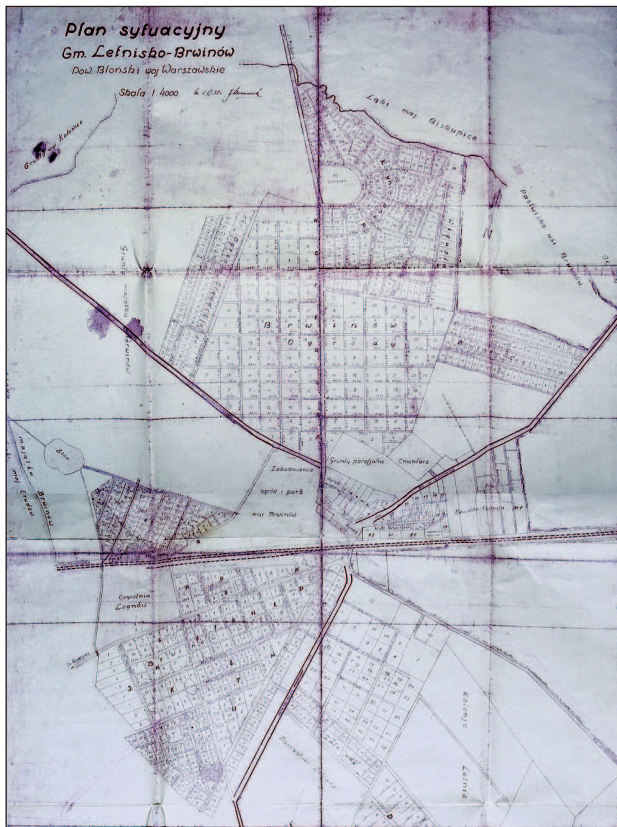
Początek XX wieku, wraz z opublikowaniem przez Ebenezer Howarda w 1898 roku dzieła *Garden City of Tomorrow*, przyniósł do Polski nowe idee w planowaniu miast, propagujące budowę satelitarnych miast-ogrodów wokół miasta centralnego. Idee te szybko znalazły uznanie wśród mieszkańców Warszawy. Ruch budowlany w strefie suburbiów, zapoczątkowany propozycjami miast-ogrodów, Ząbek i Młocin², został przerwany wybuchem I wojny światowej i odrodził się dopiero po odzyskaniu niepodległości.

W 1918 roku przystąpiono do odbudowy kraju, którego potencjał przemysłowy spadł do poziomu z lat siedemdziesiątych XIX wieku. Dewastacji

¹ J. M. Chmielewski, *Problemy rozpraszania zabudowy w OMW*, w: P. Lorens, *Problem suburbanizacji*, Warszawa 2005.

² Rozpoczęto realizację miasta-ogrodu Ząbek według zwycięskiego projektu, którego autorem był Tadeusz Tołwiński oraz

dwóch przedsięwzięć miasta ogrodu „Nowa Warszawa” wg projektu szwajcarskiego architekta Bernoulliego i miasto-ogród Młociny wg projektu Ignacego Miśkiewicza.



1. Plan Letniska Brwinów w 1932 roku. Źródło: Archiwum Państwowe miasta st. Warszawy (dalej APW), Kolekcja II (K II), sygn. nr 103

1. Plan of Brwinów Summer Resort in 1932. Source: State Archive of the Capital City of Warsaw; Collection II (C II); Ref. Nr 103

uległo „paręset miast i miasteczek, kilka tysięcy wsi, a w ich obrębie 850 tys. budynków mieszkalnych i gospodarczych”³. Kryzys mieszkaniowy oraz wysokie ceny gruntów w Warszawie spowodowały powrót do idei zabudowy strefy podmiejskiej. Przyłączenie do granic administracyjnych Warszawy (1916 r.) okolicznych terenów rolnych, a przede wszystkim uchwalenie reformy rolnej, w wyniku której nakazano parcelację majątków ziemskich (dla stref podmiejskich były to ziemie stanowiące nadwyżki ponad 60 ha majątku⁴), nasiliły akcję parcelacyjną wokół Warszawy. Dawne letniska, wskutek braku mieszkań w Warszawie, powoli przekształcały się w zespoły całoroczne. Jednocześnie powstawały coraz liczniej nowe osiedla, a nadużywany emble-

mat miasta - ogrodu stał się synonimem spekulacji gruntowej.

Po odzyskaniu niepodległości na ziemiach, które wróciły do Polski obowiązywały uregulowania prawne byłych państw zaborczych. Systemy prawne znacznie się różniły, więc jednym z priorytetowych zadań nowego rządu było stworzenie jednolitego prawa budowlanego, w tym prawa dotyczącego planowania nowych osiedli mieszkaniowych. O konieczności tworzenia planów regulacyjnych z podaniem wytycznych dla planowanej zabudowy pisał już w 1915 roku Mikołaj Tołwiński⁵. Istotnym dokumentem prawnym w zakresie planowania przestrzennego stało się rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 r. *O prawie budowlanym i zabudowie osiedli*. Akt ten ustalił obowiązek opracowywania szczegółowych i ogólnych planów zabudowania gmin miejskich i osiedli (podmiejskich, letniskowych)⁶. Duże znaczenie miało wprowadzenie regulacji prawnych, dotyczących planów zabudowy: parcelacji terenu, scalania działek i przekształceń działek wadliwych, niemożliwych do zabudowy oraz takich, których zabudowa zagrażała bezpieczeństwu i zdrowotności publicznej⁷. Plany zabudowy przewidywały podział obszaru na tereny użyteczności publicznej (np. skwery, arterie komunikacyjne, place, oraz tereny placówek usługowych), tereny budowlane, tereny wyłączone spod zabudowy, tereny stanowiące własność prywatną. Tereny stanowiące własność prywatną, ale wyłączone spod zabudowy, mogły być przeznaczone m. in. pod uprawę rolną, leśną, ogródki działkowe. Na obszarach tych obowiązywał zakaz wznoszenia nowych budynków. Tereny budowlane podzielono na: tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe i tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem nieuciążliwych zakładów przemysłowych. Prawo z 1928 r. dopuszczało i akceptowało wynikające z uprawomocnienia się planów ograniczenia właścicieli nieruchomości w użytkowaniu ich własności. Uregulowano procesy podziału terenów, nakazując zatwierdzenie planów parcelacyjnych przez organy samorządu terytorialnego, w których należało uwzględnić właściwą wielkość działek i dostęp do drogi publicznej.

³ I. Drexler, *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*, Lwów – Warszawa – Kraków: Wydawnictwo Zakładu im. Ossolińskich, 1921.

⁴ J. Kaliński, Z. Landau, *Gospodarka Polski XX wieku*, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, 2003, s. 64-66.

⁵ M. Tołwiński, *Przepisy Budowlane dla osad i wsi w Polsce*, Warszawa 1915.

⁶ A także uzdrowisk o znaczeniu dla użytku publicznego, a dla innych terenów w miarę możliwości (gdy wymagały tego zamierzenia inwestycyjne o znaczeniu państwowym, przy powstaniu nowych osiedli).

⁷ G. Szymkiewicz, *Komentarz do Prawa Budowlanego w nowym brzmieniu*. Warszawa 1938.

Poddano pod rozwagę konieczność uprzedniego sporządzenia planu zabudowy dla całego obszaru, w ramach którego sporządzano projekt parcelacji osiedla. Przy podziale terenów rolnych na działki budowlane zwrócono uwagę, aby „właściciel terenu rolnego zapewnił przyszłym mieszkańcom takie warunki, jakie obowiązują w osiedlach pod względem bezpieczeństwa i zdrowia, a w związku z tym powinien nie tylko wydzielić drogi i place, zapewniając działkom dostęp do dróg publicznych, ale zarezerwować pewną przestrzeń pod urządzenie zieleńców, skwerów itp.⁸.

Przepisy z 1928 roku nie normowały jednak powstawania zabudowy na działkach rolnych. Pozwolenie na budowę było wymagane tylko w określonych przypadkach. Budowa większości budynków, a przede wszystkim budynków jednorodzinnych i zagrodowych, wymagała uzyskania pozwolenia bez przedstawiania „władzy” projektu do zatwierdzenia⁹. W osiedlach typu wiejskiego tylko bezpieczeństwo pożarowe i względy komunikacyjne regulowały sposób zagospodarowania działki. Umożliwiło to dowolny rozwój zabudowy wiejskiej na działkach parcelowanych w czasie reformy rolnej.

Mimo tej luki prawnej system planowania przestrzennego okresu międzywojennego był postępowy i nowatorski, wprowadzał znaczące uregulowania prawne w kształtowaniu prawidłowej zabudowy w projektowanych osiedlach podmiejskich. Nie udało się jednak za jego pomocą w pełni ograniczyć powstawania zespołów patologicznych, położonych na terenach bez odpowiedniej infrastruktury oraz bez zaplecza komunikacyjnego. Na spontaniczność tego zjawiska zwracał uwagę Stanisław Różański, przygotowując w latach 20-tych Plan Regionalny Powiatu Warszawskiego, w którym zakładał konieczność ograniczenia ilości wybiegających z Warszawy pasm osadniczych oraz odciążenia Warszawy od strefy podmiejskiej pierścieniem terenów zieleni. W wyniku prac Biura Planu Regionalnego próbowano powstrzymać powstawanie osiedli poza planowanymi pasmami rozwojowymi Warszawy, jednak z niezadowalającym skutkiem.

Proces parcelacji folwarków w okolicach Warszawy, mimo licznych cech ujemnych charakteryzował się jednak realizacją osiedli zwartych, na założonej sieci ulic lokalnych, o określonych parametrach, kryształizujących strukturę przestrzenną całości. Osiedla

lokalizowano najczęściej przy przystankach kolejowych, a pod koniec lat 30. również przy głównych drogach wylotowych z miasta. Większość osiedli zaprojektowano z wielką dbałością kompozycyjną. Poza wytycznymi przestrzennymi, plany nowych osiedli zawierały również zalecenia dotyczące projektowanej zabudowy, podając typy i charakter architektoniczny nowych budynków.

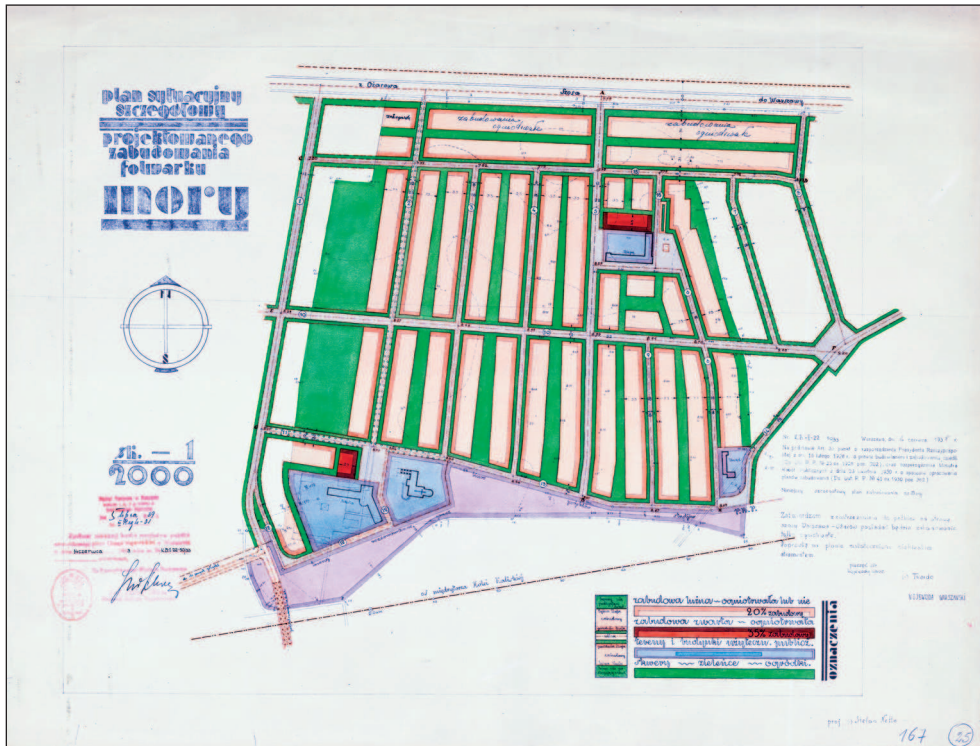
Analizując plany szczegółowe dwóch przykładowych osiedli można zauważyć, że w projekcie określano również linię zabudowy, wysokości i ogniotrwałości budynków. Działki miały określoną powierzchnię (zwykle 1000 do 3000 m²) oraz ustaloną, dopuszczalną powierzchnię zabudowy. Wyznaczano też pasy ogródków i innej zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej. Poza działkami pod zabudowę mieszkaniową przeznaczano nieodpłatnie część terenów pod usługi.

Jedno z tych osiedli powstało na terenie rozparcelowanego folwarku Mory (il. 2). Skomunikowano je z Warszawą poprzez linię kolejową (przystanek Gołąbki) oraz drogi kołowe. Powierzchnia terenu wynosiła ok. 90 ha. Układ sieci ulicznej składał się z czterech głównych ulic prostopadłych do traktu poznańskiego oraz równoległych do nich uliczek dojazdowych prowadzących do projektowanej zabudowy. Na środku układu, w kierunku równoleżnikowym, zaprojektowano zbiorczą ulicę komunikacyjną, łączącą osiedle z drogami zewnętrznymi. Prostopadle do niej, w części zachodniej osiedla, zaplanowano główną ulicę (dawna historyczna aleja obsadzona drzewami, prowadząca do dworu), na osi której zlokalizowano prostokątny plac z ośrodkiem usługowym osiedla, kościołem i innymi obiektami użyteczności publicznej (narożnik południowo – zachodni). Drugi ośrodek usługowy z własnym placem zlokalizowano w centralnej części osiedla (część południowo – wschodnia) przy drodze wjazdowej, prostopadłej do traktu poznańskiego. W zachodniej części osiedla zaprojektowano pas zieleni rekreacyjnej. Ulice dzieliły teren na podłużne kwartały z zabudową o orientacji wschód - zachód. Pomiędzy strefą zabudowaną i wzdłuż ulic zaprojektowano pasy zieleni (ogrody i przedogródki). Założono trzy strefy zabudowy:

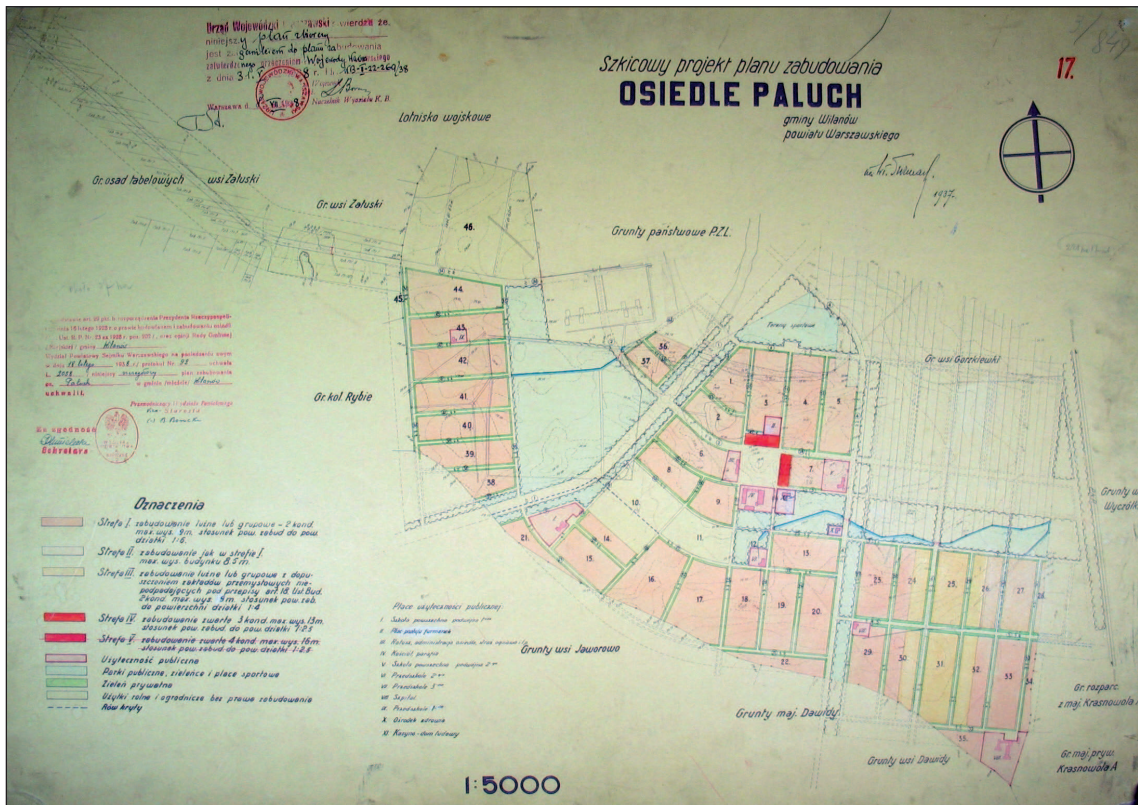
- strefa I o zabudowie zwartej, ogniotrwałej, umożliwiającej zabudowę 35 % powierzchni działki (obszary zlokalizowane wzdłuż pierzei placów publicznych),

⁸ Op. cit.

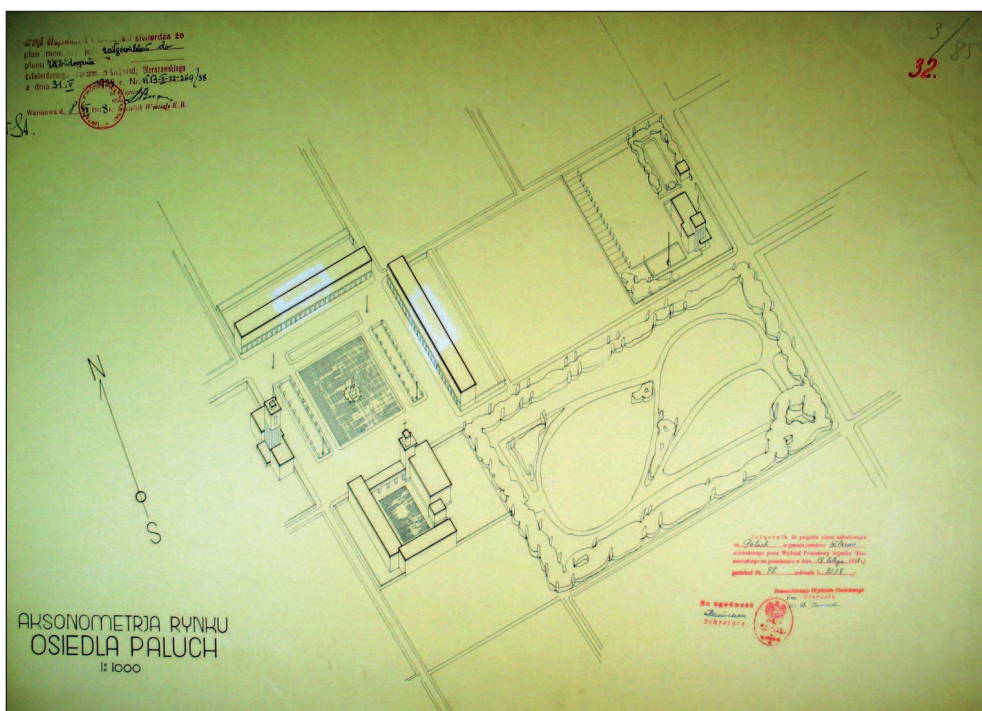
⁹ W. Brzeziński, *Polskie prawo budowlane*, Warszawa: Wydawnictwo prawnicze, 1955.



2. Szczegółowy plan zabudowy folwarku Mory, zatwierdzony w 1933 r. Źródło: APW, K II, sygn. nr 185
2. Detailed unit plan of Mory farm, 1933. Source: State Archive of the Capital City of Warsaw; C II; Ref. Nr 185



3. Szczegółowy plan zabudowy folwarku Paluch, 1938 r., APW, K II, sygn. nr 254
3. Detailed unit plan Paluch farm, 1938. Source: State Archive of the Capital City of Warsaw; C II; Ref. Nr 254



4. Osiedle Paluch aksonometria rynku. Źródło: APW, K II, sygn. nr 103, KII. sygn. 254
 4. Paluch estate plaza axonometry. Source: State Archive of the Capital City of Warsaw; C II; Ref. Nr 254

- strefa II (pozostałe kwartały mieszkalne) o zabudowie luźnej, umożliwiającej zabudowę 20 % powierzchni działki – w pasie od strony szosy poznańskiej nakazano budowę budynków o konstrukcji ogniotrwałej,
- strefę zabudowy o zwiększonej uciążliwości, z obiektami zapewniającymi miejsca pracy, zlokalizowaną w pobliżu torów kolejowych, w części południowej osiedla (por. il. 2, kolor fioletowy)

Drugi z analizowanych zespołów, osiedle Paluch (il. 3), powstał na terenie rozparcelowanego folwarku, przy granicy administracyjnej Warszawy. Zajmował powierzchnię ok. 150 ha. Projekt parcelacji zatwierdzono w 1938 roku, jednak prawdopodobnie w związku z wybuchem wojny nie został zrealizowany. Teren osiedla graniczył od północy z państwowymi gruntami, należącymi do Polskich Zakładów Lotniczych. Składał się z trzech części przedzielonych dwoma głównymi drogami. W części wschodniej drogę poprowadzono południkowo, w kierunku folwarku Dawidy. W części zachodniej była to droga poprowadzona z północy na południowy – zachód, w kierunku osiedla Rybie i trasy krakowskiej. Stanowiła ona oś całego układu. Zaprojektowano ją w formie zadrzewionej alei, która przylegała do wewnętrznego parku (pozostałość lasu, zlokalizo-

wanego na tym terenie). Łączyła szkołę, park, drugą szkołę i tereny sportowe w części północno – zachodniej. W centralnej części zaprojektowano rynek z kościołem i ratuszem (budynkiem administracyjnym osiedla) (il. 4). Wokół rynku przewidziano zabudowę zwartą o trzech kondygnacjach i wysokości do 13 m. Działki przyrynkowe mogły być zabudowane w 40%. Pozostałe obiekty usługowe to trzy przedszkola (rozmieszczone w strefie dojścia w każdym kwartale), szpital, ośrodek zdrowia oraz kasyno – dom ludowy.

Obszar przewidziany pod zabudowę podzielono siatką ulic na kwartały zabudowy, zakładając trzy strefy:

- strefa I o zabudowie luźnej lub zgrupowanej, przy wysokości maksymalnej do 8,5 m i dwóch kondygnacji naziemnych, zakładano, że stosunek zabudowy do powierzchni działki powinien wynosić 1:6 (ok. 17% zabudowy),
- strefa II – o zabudowie jak w strefie pierwszej, ale o wysokości do 9 m,
- strefa III – o zabudowie luźnej, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych zakładów przemysłowych, o wysokości maksymalnej do 8,5 m i dwóch kondygnacji naziemnych, gdzie zakładano, że stosunek zabudowy do powierzchni działki powinien wynosić 1:6 (ok. 17% zabudowy).

Pomiędzy naturalnym parkiem a terenami zieleni przy istniejącej rzeczce wydzielono pas terenu bez prawa zabudowy, jako ogrody i użytki rolne.

Projekt ten zakładał więc realizację małego miasteczka – osiedla o pełnym zakresie usług, o zaludnieniu ok. 5000 tys. osób (przyjmując gęstość zaludnienia nie mniejszą niż 50 os/ha), a także oferującego pewną liczbę miejsc pracy.

Wybuch wojny uniemożliwił realizację wszystkich planów. Część działek kupowana była przez nabywców w celach spekulacyjnych, co spowodowało wybiórcze powstanie zabudowy. W większości osad nie zagospodarowano zaprojektowanych terenów usługowych i placów. Jednak zarys układów parcelacyjnych większości projektowanych w tych czasach osad i osiedli do dziś wyróżnia się w tkance urbanistycznej strefy podmiejskiej.

3. Rozwój strefy podmiejskiej w okresie powojennym

W miarę rozwoju Warszawy, w latach pięćdziesiątych XX wieku, podjęto decyzję o poszerzeniu granic administracyjnych miasta. Dla nowych dzielnic Warszawy przygotowano szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego, planując osiedla zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, stwarzając bazę mieszkaniową dla jej nowych mieszkańców¹⁰. Na podstawie ustaleń planów miejscowych przygotowywane były również (przede wszystkim na terenach miejskich) szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego, według których przeprowadzano parcelacje pod zabudowę jednorodzinna - na gruntach państwowych, przejętych w ramach reformy rolnej, lub wywłaszczanych na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Parcelacje dokonywane według planów szczegółowych kształtowały osiedla zabudowy jednorodzinnej z racjonalnie założoną siecią ulic, a także z wyznaczonymi rezerwami terenowymi pod usługi podstawowe, jednak ich realizacje wywoływały w licznych przypadkach negatywny oddźwięk społeczny. Za wywłaszczoną ziemię właściciele otrzymywali minimalne odszkodowanie, nieadekwatne do wartości wywłaszczanych terenów (nie

otrzymywali nawet jednej działki budowlanej na własność), a tracili swoje nieruchomości na rzecz innych obywateli, którzy działki budowlane otrzymywali w wieczyste użytkowanie za symboliczną odpłatnością.

Niekontrolowany rozwój zabudowy podmiejskiej nastąpił po transformacji ustrojowej w 1989 r. Przeciwwstawiając się czasom zaborów i Polski Ludowej, kiedy to nie respektowano prawa własności, ustawa „O zagospodarowaniu przestrzennym” z 1994 r. przyjęła skrajnie liberalne założenia, dotyczące wykonywania prawa własności nieruchomości przy marginalizacji interesu publicznego. Tereny użytkowane rolniczo, będące do lat 90. zasadniczym komponentem krajobrazu wiejskiego okolic Warszawy, zaczęły przekształcać się w tereny zabudowane, głównie mieszkaniowe i produkcyjno – inwestycyjne. Nowe zespoły działek budownictwa „miejskiego” parcelowane są wedle podziałów własnościowych, bez projektowanej siatki ulic i układu kompozycyjnego oraz planowania niezbędnych usług. Powstająca na parcelowanych gruntach rolnych zabudowa to w większości domy jednorodzinne, które nie tworzą układów zwartych z istniejącą strukturą osadniczą. Poszczególne budynki lokalizowane są w rozproszeniu lub jako skupisko kilku do kilkunastu obiektów sytuowanych liniowo na polach rolnych. Pozytywnym przykładem suburbanizacji podmiejskiej mogłyby się stać planowane osiedla deweloperskie, jednak analiza planów tych zespołów nie potwierdza, aby miało to miejsce.

4. Osiedla deweloperskie projektowane po transformacji ustrojowej

Ziemia rolna wokół Warszawy wskutek parcelacji wynikających z kolejnych reform rolnych oraz wtórnych podziałów rodzinnych, jest bardzo rozdrobniona. Struktura przestrzenna gruntów rolnych składa się najczęściej z długich, wąskich pól uprawnych o powierzchni od 2 do 5 ha. Brak właściwych instrumentów prawnych ułatwiających gminom przeprowadzenie procesu scalenia działek rolnych, a następnie ich racjonalną reparcelację według sporządzanego planu urbanistycznego spowodował, że

¹⁰ Powierzchnia Warszawy wynosiła 135 km² i była nie zmieniana od 1938 r., w 1951 r. roku została powiększona do 446 km², do Warszawy przyłączono m. in.: Okęcie, Włochy, Jelonki, Górcze, Bemowo, Babice, Hutę Warszawa, Wawrzyszew, Brzeziny, Wólkę, Młociny, Las Bielański, Wilanów, Powsin, Ursy-

nów, Natolin, Pyry, Tarchomin, Henryków, Nowodwory, Żerań, Choszczówkę, Białolekę Dworską, Bródno, Zacisze, Targówek, Gocław, Wawer, Falenicę, Międzyzlesie, Radość, Miedzeszyn, Rembertów (w 1957) i Ursus (w 1960).



5. Widok osiedla „Walendia” gm. Nadarzyn. Fot. Autor
5. View of “Walendia” estate, Nadarzyn community. Photo: Author



6. Zabudowa mieszkaniowa w osiedlu „Ventana” gm. Nadarzyn. Fot. Autor
6. Residential unit in “Ventana” estate. Photo: Author

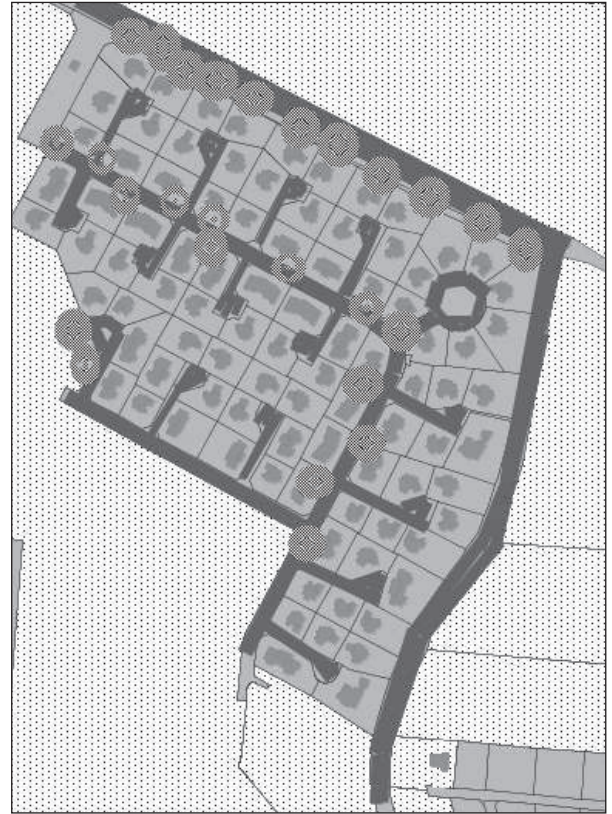
realizacja planowanych osiedli mieszkaniowych jest znacznie utrudniona z powodu braku możliwości uzyskania odpowiedniego powierzchniowo terenu. Dlatego też projektowane osiedla deweloperskie powstają najczęściej na obszarze dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR), w znacznej odległości od linii komunikacji zbiorowej. Mimo harmonijnego planu urbanistycznego, pozytywnie odróżniającego je od bezplanowych parcelacji indywidualnych, mają intensywności zabudowy charakterystyczne dla terenów miejskich. W tradycyjnym krajobrazie wiejskim, który cechuje specyficzna otwartość, niska intensywność zabudowy zagrodowej oraz przewaga terenów użytkowanych rolniczo, stanowią nowy, obcy element (il. 5). Nowi użytkow-

nicy zaczynają przekształcać otaczającą przestrzeń w sposób często zagrażający środowisku przyrodniczemu, upodabiając ją do krajobrazu miejskiego (osiedlowego). Ogrodzone i strzeżone zespoły mają zabudowę o wysokim standardzie, która jednakże, mimo zachowanych proporcji i liczby kondygnacji, formą bryły i detalu architektonicznego nie współgra z tradycyjną zabudową wiejską i jest obca w kulturowym krajobrazie wsi (il. 6). Następuje proces segregacji społecznej mieszkańców poprzez rozdzielanie stref dawnego budownictwa zagrodowego i nowego „miejskiego”.

W osiedlach deweloperskich położonych na terenach wiejskich zastosowano parametry przestrzenne charakterystyczne dla zabudowy miejskiej. Analizu-



7. Plan urbanistyczny osiedla „Ventana” gm. Nadarzyn. Opracowanie własne według geoportal.gov.pl
7. Town-planning scheme of “Ventana” estate, Nadarzyn community. Self-study, according to geoportal.gov.pl



8. Plan urbanistyczny osiedla „Walendia” gm. Nadarzyn. Opracowanie własne według geoportal.gov.pl
8. Town-planning scheme of “Walendia” estate, Nadarzyn community. Self-study according to geoportal.gov.pl

jąc plany urbanistyczne dwóch osiedli położonych w gminie Nadarzyn na terenie dawnego PGR-u Walendy, można zauważyć, że z powodu braku dostępności terenów (a może z powodów ekonomicznych), zajmują one znacznie mniejszy obszar niż przedwojenne planowane osiedla, co utrudnia dobór właściwej infrastruktury użytkowej. Przykładowo w osiedlu „Wentana” (il.7) na powierzchni ok. 16 ha zaprojektowano 150 działek budowlanych o powierzchni od 600 m² dla zabudowy bliźniaczej i ok. 1000 m² do 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej. Przyjmując, że w jednym domu zamieszka od 3 do 4 osób, na osiedlu powinno zamieszkać 450 - 600 osób, czyli gęstość zaludnienia wyniesie ok. 30 os/ha. Średnia powierzchnia domu to 290 m²¹¹, co pozwala uzyskać uśrednioną intensywność zabudowy ok. 0,3. Działki mają szerokość od 16 do 25 m, co wymusza stosowanie minimalnych odległości pomiędzy budynkami tj. 8 m. Na dużych działkach o powierzchni 1000 m², gdzie zlokalizowano budynki o powierzchni zabudowy ok. 250 m², po odjęciu

powierzchni utwardzonej na dojazdy i miejsce do parkowania, powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 60% powierzchni działki, czyli znacznie mniej niż w osiedlach przedwojennych, gdzie zakładano możliwość zabudowy 17 % do maksymalnie 25 % (dla zabudowy wolnostojącej), co pozwalało uzyskać od 83% do 75% powierzchni biologicznie czynnej.

Podobnymi parametrami charakteryzuje się położone w pobliżu osiedle „Walendia” (il. 8). Na powierzchni ok. 13 ha znajdują się tu 92 działki, a przybliżona gęstość zaludnienia wynosi ok. 25 os/ha. Zaprojektowano parcele o powierzchni od 800 do 1200m². Domy mieszkalne wypełniają od 25% do 40% powierzchni działek, a ich skoncentrowana forma znacznie odbiega od wiejskiej zabudowy zagrodowej i otaczających pól uprawnych (il. 5).

W nowo utworzonych osiedlach brak jest zaprojektowanych przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych terenów zieleni. Często tylko indywidualna komunikacja umożliwia dostęp do niezbędnej

¹¹ Według ulotki informacyjnej, na osiedlu znajdują się domy o powierzchni: 160 m², 186 m², 224 m², 259 m², 357 m², i 470 m²

– czyli średnia powierzchnia użytkowa domu wynosi 243 m², tj. powierzchnia ogólna ok. 290 m².



9. Widok osiedla „Zielone Ogrody” w gm. Lesznowola. Fot. Autor
9. View of “Zielone Ogrody” in Lesznowola community. Photo: Author

infrastruktury usługowej, gdyż powstające w wyniku parcelacji zespoły zabudowy są w większości pozbawione funkcji usługowych. W osiedlu Wentana dla 450 - 600 mieszkańców nie zaprojektowano sklepów ani przedszkola, jedynymi ogólnodostępnymi terenami rekreacyjnymi są: plac zabaw dla dzieci, korty tenisowe i boisko. Najbliższe placówki usługowe znajdują się w oddalonym o kilka kilometrów Nadarzynie. Sytuacja ta wytwarza nieracjonalną zależność od transportu indywidualnego i ogranicza możliwości poruszania się, zwłaszcza dzieciom i osobom starszym. Duży ruch samochodowy obliguje władze samorządowe do ciągłego powiększania ilości arterii komunikacyjnych. Pod presją kierowców, w celu uniknięcia „zakorkowania” ulic przelotowych, są one poszerzane kosztem przestrzeni przeznaczonej dla osób niezmotywowanych.

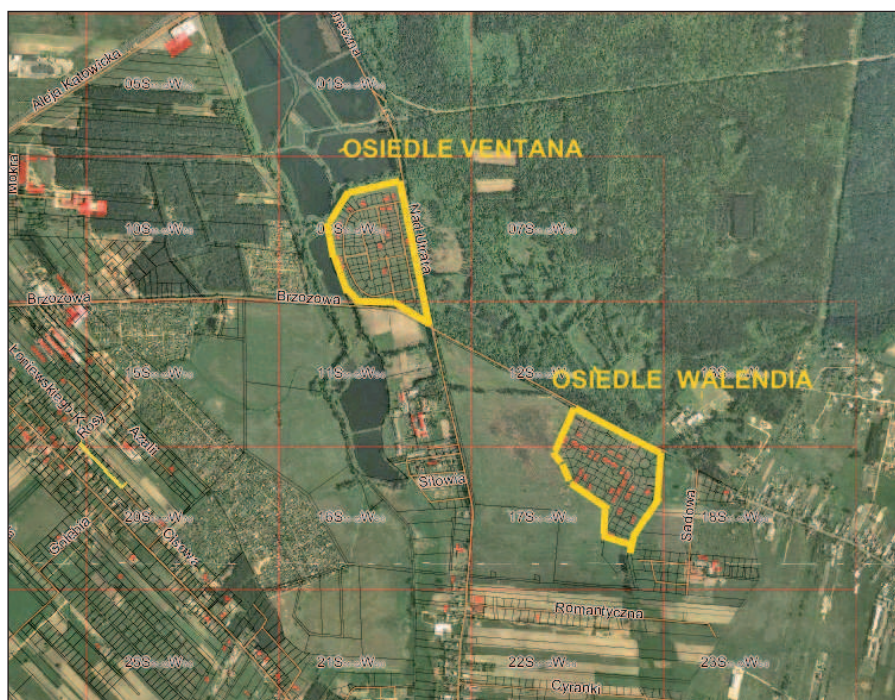
Mimo położenia „blisko natury” intensywność zabudowy i ograniczony wskaźnik terenów biologicznie czynnych powoduje, że osiedla nie dają poczucia obcowania z przyrodą. Ogrody przydomowe, projektowane samodzielnie przez właścicieli lub, coraz częściej, przez architektów zieleni, zamykają się w powierzchni własnej działki i polegają głównie na odgrodzeniu się od sąsiadów systemem gęstych żywopłotów.

Przykładowo wybrane osiedla Wentana i Walendia oferują jednak swoim mieszkańcom pewien

udział terenów zieleni w skali całego osiedla, ale powstają również zespoły, gdzie mimo nazwy „Zielone Ogrody” znaczna część terenu została utwardzona i zabetonowana (il. 9). Wskutek takich działań tereny podmiejskie tracą swe atuty przestrzenne, dla których ich nowi mieszkańcy uciekli z zatłoczonych miast.

5. Podsumowanie

Od początku okresu industrialnego, wraz z XIX-wieczną ekspansją miast, ich mieszkańcy marzyli o zamieszkaniu „bliżej natury” w strefie suburbiów. Parcelowane na gruntach rolnych zespoły zabudowy podmiejskiej, początkowo letniska, następnie miasta – ogrody czy osiedla lokalizowano w powiązaniu z przystankami komunikacji zbiorowej. Przystanki przy liniach kolejowych stymulowały również przeznaczenie działek pierwotnie rolnych na cele budowlane. Część nowych parcelacji wykonywano według schematycznych podziałów geodezyjnych, ale większość osiedli odznaczała się harmonijnym i przemyślanym planem urbanistycznym. Obowiązkowo przeznaczano nieodpłatnie część terenów pod usługi i tereny rekreacyjne. Wyznaczano rodzaj i styl zabudowy. Projekty powstające w latach trzydziestych XX wieku pod względem powierzchni i zaludnienia mogły stać się małymi miasteczkami,



10. Osiedle „Ventana” i „Walendia” w gm. Nadarzyn. Opracowanie własne według: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pruszkowie
10. Scheme of “Ventana” and “Walendia” estate. Self-study, according to PODGiK Pruszków

z pełnym zakresem usług w strefie dojścia (szkoły, tereny sportowe, szpitale, kościoły oraz handel), oraz z małymi warsztatami i nieuciążliwymi zakładami przemysłowymi zawierającymi miejsca pracy. Osiedla miały własne przestrzenie publiczne: wytyczone place i główne ulice z usługami.

Projektowane w ostatnim dwudziestolecu planowane osiedla deweloperskie mogłyby stać się kontynuacją tego nurtu urbanizacji suburbiów, jednak nie w pełni spełniają tę rolę, gdyż:

- zajmują zbyt małą powierzchnię w porównaniu z osiedlami przedwojennymi, a niewielka liczba mieszkańców wyklucza projektowanie usług takich jak np. szkoła, szpital, kościół, itp.
- ze względów ekonomicznych na osiedlach nie są wydzielane działki pod ośrodki usługowe (nie jest to wymagane prawem, tak jak w latach międzywojennych),
- brak podstawowych usług w strefie pieszego dojścia generuje nadmierny ruch samochodów osobowych,
- w związku z możliwościami finansowymi potencjalnych nabywców, wytyczane są małe działki (nawet 600 m²), a budynki często wypełniają znaczną powierzchnię działki pozostawiając znacznie mniejsze powierzchnie biologicznie czynne niż w projektach przedwojennych,

Osiedla deweloperskie swoją powierzchnią, strukturą przestrzenną oraz stylem zabudowy są typowe dla zabudowy miejskiej. Sprawiają wrażenie małych fragmentów miasta „złośliwie translokowanych” i zagubionych wśród pól i lasów (il. 10).

BIBLIOGRAFIA

1. W. Brzeziński, *Polskie prawo budowlane*. Warszawa: Wydawnictwo prawnicze, 1955.
2. J. M. Chmielewski, *Problemy rozpraszania zabudowy w OMW*, w: Lorens, P. „Problem suburbanizacji” Warszawa 2005.
3. I. Drexler, *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*. Lwów – Warszawa – Kraków: Wydawnictwo Zakładu im. Ossolińskich, 1921.
4. J. Kaliński, Z. Landau, „*Gospodarka Polski XX wieku*”, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, 2003.
5. G. Szymkiewicz, *Komentarz do Prawa Budowlanego w nowym brzmieniu*, Warszawa 1938.
6. M. Tołwiński, „*Przepisy Budowlane dla osad i wsi w Polsce*”, Warszawa 1915.

Anna Majewska, dr inż. arch.
Katedra Gospodarki Przestrzennej
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechniki Warszawskiej