

## MIASTO-OGRÓD ZĄBKI. IDEA A REALIZACJA

ANNA MAJEWSKA, JUSTYNA SZYMANOWSKA

### STRESZCZENIE

Parcelacja obszaru Ząbek – nowatorski projekt Tadeusza Tołwińskiego z 1912 r. – mógł stać się jednym z najlepszych przykładów „miasta-ogrodu” w Polsce. Wybuch I wojny światowej i niewłaściwa polityka przestrzenna w latach późniejszych sprawiły, że plan nie doczekał się pełnej realizacji. Bliskie położenie w stosunku do stolicy spowodowało w ostatnich latach szybki rozwój Ząbek i nasilenie presji urbanizacyjnej. Niestety, często niezbyt trafne decyzje planistyczne, nierespektujące wartości kulturowych tego obszaru doprowadziły do degradacji prze-

strzennej zabytkowego założenia urbanistycznego. Na obszarze miasta można jeszcze odnaleźć elementy urbanistyczne związane z parcelacją i historią tego miejsca. Aby zachować je dla przyszłych pokoleń należy podjąć działania mające na celu przywrócenie charakteru miejsca z okresu jego interesującego rozwoju.

Słowa kluczowe: miasto-ogród, rozwój przestrzenny, osiedle mieszkaniowe, strefa podmiejska

## GARDEN CITY ZĄBKI: AN IDEA OR REALITY

### ABSTRACT

The parcelling out of the Ząbki landed estate according to Tadeusz Tołwiński's innovative urban plan of 1912 could have resulted in the best example of a garden-city in Poland. The outbreak of World War I and a misguided spatial policy in the subsequent years halted the plan's further implementation. Ząbki's proximity to the capital city has in recent years led to its rapid development, exposing it to great urbanization pressure. Unfortunate planning decisions, not respecting the cultural assets of

this area, have led to spatial degradation of the town's historic urban concept. Certain historic spots, elements of the urban solutions envisaged in the parcellation plan, can still be found in the town of Ząbki. In order to preserve them for the future generations, urgent action is needed to restore their former character.

Key words: garden-city, spatial development, housing estate, suburban zone

### Wstęp

Rozwój ośrodków miejskich, od początku ich istnienia generował wzrost gospodarczy oraz innowacyjne wynalazki w zakresie transportu, higieny, technologii czy infrastruktury. Złożoność i zmienność miasta, zarówno w czasie, jak i w przestrzeni, przy zmieniających się parametrach m.in. ekonomicznych, środowiskowych, politycznych, nie po-

zwalała na stworzenie uniwersalnego modelu, według którego powinny powstawać nowe struktury urbanistyczne, jednak nie przekreślało to dążeń architektów, urbanistów i inżynierów do tworzenia takich wzorców, poszukiwań rozwiązań idealnych i prezentowania ich w licznych traktatach i wizjach miast przyszłości<sup>1</sup>. Zwarta, zagęszczona struktura miasta często nie zapewniała dobrych warunków zamieszkania, co przekładało się na budowę rezy-

<sup>1</sup> Z. Paszkowski, *Miasto Idealne*, Wyd. Universitas, Kraków 2011, s. 17.

dencji podmiejskich przez bogatszych mieszkańców. W dobie renesansu, w opozycji do przestarzałych cywilizacyjnie struktur średniowiecznych, które charakteryzowały się złymi warunkami higienicznymi i zdrowotnymi, stworzono model nowej, idealnej koncepcji miasta oraz propozycje nowego języka przestrzeni, który uwzględniał w planie miasta układ szerokich ulic, regularnych placów oraz ich powiązanie *we wzajemną osiową sekwencję wewnątrz*.<sup>2</sup> W pracach Leonarda da Vinci, dotyczących przebudowy Mediolanu, pojawiały się też pierwsze projekty decentralizacji miasta i stworzenia sieci 10 ośrodków satelitarnych, z których każdy liczyłby ok. 30 tys. mieszkańców. Podobnie przedstawiały się plany tzw. spójnej sieci osadniczej przedstawionej w koncepcji miast-ogrodów cztery wieki później<sup>3</sup>. Druga połowa XIX wieku, wraz z dynamicznym rozwojem przemysłu, migracjami ludności i rozrostem powierzchniowym miasta, przyniosła drastyczne pogorszenie standardów życia. Brak odpowiedniej infrastruktury technicznej, degradacja istniejącej zabudowy i katastrofalne warunki higieniczne w miastach, skierowały myśli ówczesnych planistów w kierunku stref podmiejskich miast, kojarzonych ze zdrowymi warunkami zamieszkania. Wśród projektów prekursorów tych idei można wymienić prace Johna Nasha z 1812 r. – Regent's Park i Regent Street z placami Oxford i Picadilly Circus, A. T. Stewarta – osiedle „Miasto-Ogród” na Long Island z 1869 r., C. Williama Lighta – plan Adelajdy z 1837 r. czy wreszcie Johna Ruskina, autora nowatorskiej wizji miasta z 1865 r. Niewątpliwie ogromny wpływ na rozwój urbanistyki współczesnej miało dzieło opublikowane w 1898 r. przez Ebeneza Howarda, w którym przedstawiony został teoretyczny model tzw. „miasta-ogrodu”, zwartej kompozycji miejskiej otoczonej otwartymi terenami i polami uprawnymi<sup>4</sup>. Najpełniej koncepcję tę przedstawia idea trzech magnesów, z których każdy ma siłę przyciągania (zalety) i odpychania (wady),

a zadaniem planistów jest stworzenie trzeciego magnesu, *miasto-wieś*, z niską rentą gruntową, pięknem natury, wolnością i współdziałaniem mieszkańców oraz równowagą między miastem a jego otoczeniem.<sup>5</sup> Idea powstawania miast-ogrodów w strefie podmiejskiej, bardzo szybko rozprzestrzeniła się w Europie i Stanach Zjednoczonych, co postrzegane jest przez niektórych badaczy/krytyków za nurt pozytywny, przez innych – za negatywny. Przykładowo – jak pisze Jane Jacobs – „miasto-ogród” pomyślane jako alternatywa dla miasta i lek na wszystkie jego bolączki, stanowiło i stanowi nadal podstawę ogromnego wpływu na urbanistykę, *co uruchomiło niszczyielską siłę i doprowadziło do deglomeracji miasta w kierunku suburbiów*.<sup>6</sup>

Również w Polsce idea miast-ogrodów, propagująca zdrowy model zamieszkania i małe domy wśród zieleni, stanowiąca zaprzeczenie ciasnych kamienic i podwórek-studni, szybko zdobyła uznanie. Jeszcze przed I wojną światową powstały projekty dwóch wzorcowych osiedli: Ząbek i Młocin koło Warszawy.<sup>7</sup> Niestety, poza nielicznymi próbami, nowy ruch budowlany nie do końca respektował zasady Howarda. Podmiejska akcja osadnicza rozwijała się często w sposób żywiołowy, podsycana przez akcję spekulacyjną. Nowatorska idea miast-ogrodów w praktyce okazała się utopią, jednak marzenie mieszkańców miasta industrialnego o mieszkaniu bliżej natury, zaowocowało w krótkim czasie budową wielu podmiejskich miast i osiedli. Pod „emblematem miast-ogrodów”, mimo pewnych cech ujemnych, powstawały osiedla zwarte, na założonej sieci ulic lokalnych, o określonych parametrach, których zarys do dziś wyróżnia się w tkance urbanistycznej stref podmiejskich. W latach dwudziestych idee Howarda oraz innych działaczy ze szkoły *Garden city Movement*, ustąpiły miejsca koncepcjom wywodzącym się z kręgu awangardowego funkcjonalizmu i prekursorskich prób planowania regionalnego<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2007, s. 129–131.

<sup>3</sup> A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajozawu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006, s. 28.

<sup>4</sup> E. Howard opublikował w 1898 r. *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, a w 1902 r. – *Garden City of To-morrow*.

<sup>5</sup> S. Gzell, *Fenomen małomiejskości*, IU i PP PW, Warszawa 1987, s. 60.

<sup>6</sup> J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Wydawnictwo Centrum Architektury, 2014, s. 37.

<sup>7</sup> Miasto-ogród Młociny zaprojektowano pomiędzy brzegiem Wisły a traktem Marymonckim wokół parku z pałacem Brühla. Projekt przewidywał powstanie dwóch odrębnych części: miasta-ogrodu Młociny wg projektu architekta Ignacego Miśkiewicza i Nowej Warszawy zaprojektowanej przez szwajcarskiego architekta Bernoulliego. Za: „Wiadomości Budowlane”, *Młociny*, nr 19, 1913.

<sup>8</sup> A. Czyżewski, *Trzewia lewiatana. Miasta-ogrody i nardziny przedmieścia kulturalnego*. Sir Ebenezer Howard, *Miasta Ogrody przyszłości*, Państwowe Muzeum Etnograficzne, Warszawa 2009, s. 142.

W okresie po II wojnie światowej miasta polskie ulegały różnym przekształceniom, które często nie respektowały ich historycznych uwarunkowań. Okres gwałtownych przemian, które często generowały konflikty przestrzenne, uaktywnił się po 1989 r., kiedy miasta wkroczyły w okres transformacji całkowicie nieprzygotowane do nowych realiów i praktyk gospodarki rynkowej<sup>9</sup>. Obecnie wśród negatywnych zjawisk, stanowiących zagrożenie dla dziedzictwa kulturowego miast, można wymienić problem degradacji historycznych centrów, w tym brak obwodnic miejskich i ruch tranzytowy, przecinający ich strukturę przestrzenną, dekapitalizację techniczną i funkcjonalną zabudowy, słabe zagospodarowanie przestrzeni publicznych, brak kontaktu ze środowiskiem przyrodniczym. W wyniku presji urbanizacyjnej, jakiej podlegają miasta, kurczą się przestrzenie publiczne, tereny zieleni miejskiej, znikają ulubione ulice i place, tak ważne dla mieszkańców miejsca ich wspólnych kontaktów<sup>10</sup>.

Brak ładu przestrzennego oraz komercjalizacja przestrzeni powoduje zanikanie tradycyjnych funkcji miasta i staje się jedną z cech współczesnej urbanistyki.<sup>11</sup>

## 1. Etapy rozwoju przestrzennego Ząbek

Współczesne Ząbki rozwinęły się wokół dawnej wsi książęcej Wola Zambkowa. Rozwój zabudowy i wzrost liczby mieszkańców nastąpił w 2. połowie XIX w. co związane było z budową kolei petersburskiej w 1862 roku. Drugim rejonem urbanizacji był położony na północy folwark Drewnica wraz z założonym w 1889 r. szpitalem dla umysłowo chorych. Nowe możliwości komunikacyjne wpłynęły też na rozwój funkcji przemysłowych w paśmie wołomińskim (m.in. cegielnie w Markach i Kawęczynie). Do obsługi zakładów przemysłowych ówcześni właściciele tych ziem – Ronikierowie uruchomili w 1910

roku kolejkę wąskotorową „marecką” z przystankiem w Warszawie (Bródno, Nowa Praga). Ważnym elementem kształtującym strukturę przestrzenną tego obszaru była też budowa fortyfikacji z fortem Lewinów<sup>12</sup>, który stanowił fragment zewnętrznego systemu fortyfikacji Twierdzy Warszawa. W 1874 roku obszar zurbanizowany w rejonie dzisiejszych Ząbek zajmował teren ok. 35 ha, a w 1914 r. – ok. 55 ha, gwałtowny rozwój miejscowości związany był z powstaniem pionierskiego osiedla miasta-ogrodu Ząbki<sup>13</sup>, do 1934 r. zurbanizowano tylko ok. 70 ha (il. 1).

Po II wojnie światowej, szczególnie od lat 80. XX w., dogodne warunki transportowe<sup>14</sup> i bliskość stolicy<sup>15</sup> sprawiły, że teren ten stał się atrakcyjnym miejscem do zamieszkania i miasto zaczęło gwałtownie się rozwijać (wzrost powierzchni o 243 ha od 1934 r.). Ząbki otrzymały prawa miejskie dopiero w 1967 r., miejscowość zajmuje obecnie powierzchnię ok. 11,3 km<sup>2</sup> i stanowi gminę miejską, w jej granicach znajduje się historyczne założenie miasta-ogrodu Ząbki (il. 1). Szybki wzrost liczby mieszkańców sprawia, że jest jednym z najbardziej zaludnionych obszarów aglomeracji warszawskiej<sup>16</sup>, co wymusza konieczność dostosowania infrastruktury miejskiej do potrzeb rozrastającej się populacji oraz skutkuje również gwałtowną chaotyczną urbanizacją dawnych terenów rolnych wokół „miasta-ogrodu”, a także silnymi przeobrażeniami przestrzennymi w jego granicach.

Struktura fizjonomiczna miasta zmieniła się znacząco. Trudno dziś odnaleźć jego istotne wartości dziedzictwa. Obiekty wzniesione po 2000 r. to przede wszystkim nowoczesne budynki mieszkalne wielorodzinne w południowych fragmentach miasta, zabudowa szeregowa oraz kompleksy handlu wielkopowierzchniowego (Makro, Praktiker) w północno-zachodniej części. Urbanizacja objęła całą gminę, wykraczając poza obszar założenia „mia-

<sup>9</sup> M. Kochanowski, P. Lorens, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, Wyd. Urbanista, Warszawa 2004, s. 6.

<sup>10</sup> D. Kłosek-Kozłowska, op. cit., s. 170.

<sup>11</sup> S. Gzell, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2015, s. 23.

<sup>12</sup> Fort zwany był też Zacisze lub Ząbki (na mapach niemieckich). Zadaniem punktu była obrona szlaku kolei warszawsko-petersburskiej oraz szosy Radzywińskiej. W pasie przyfortecznym nie wolno było lokalizować budynków. W 1913 r. forty rozebrano, a grunty poforteczne wystawiono na sprzedaż. Pozostałością po fosie fortu są dwa stawiki na ogródkach działkowych „Wypoczynek”, tereny te objęte są ochroną konserwatorską obiektu fortecznego, [<http://historiazabek.pl/?fort-zabki,50>].

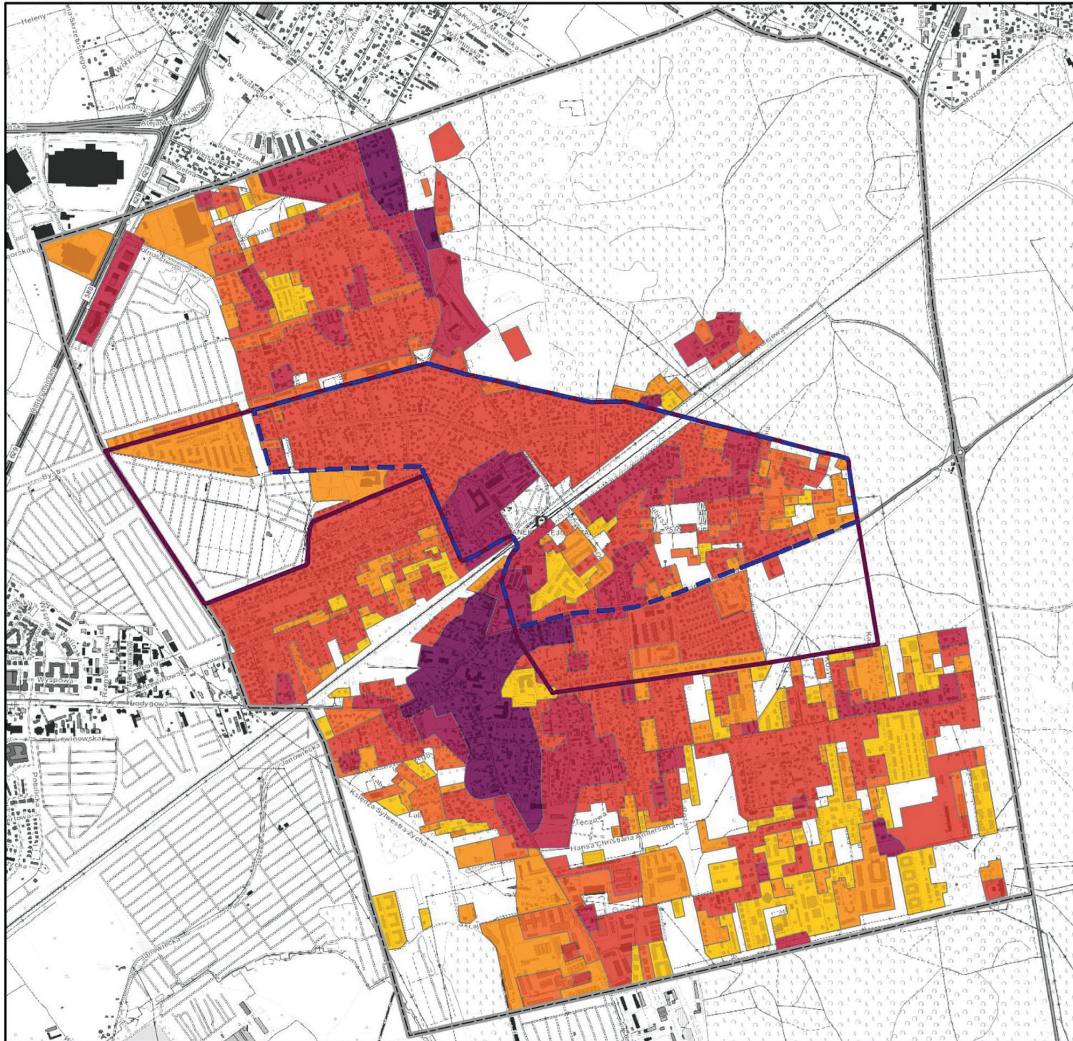
<sup>13</sup> Opis powstania i konkursu rozpisanego na projekt miasta zostanie podany w rozdziale 2.

<sup>14</sup> Kolej Warszawa Wileńska – Tuszcz (dawna kolej petersburska) oraz drogi samochodowe: przebiegająca po północnej stronie gminy droga krajowa nr 8 z obwodnicą (w budowie) z węzłem Ząbki i drogi wojewódzkie nr 631 w kierunku Nowego Dworu i nr 634 w kierunku Wołomina i Tuszcz.




<sup>15</sup> Gmina Ząbki graniczy z terytorium Warszawy i zlokalizowana jest ok. 11 kilometrów, w kierunku północno-wschodnim od jej centrum.

<sup>16</sup> Ludność wzrosła przez ostatnie 20 lat o ponad 50%, z ok. 15 tys. w 1995 r. do ponad 34 tys. w 2015 r.

# ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY MIEJSKIEJ ZĄBKI NA PRZESTRZENI LAT 1874-2011










## Legenda

-  granica gminy Ząbki
-  granica historycznego założenia urbanistycznego wg studium
-  granica obszaru objętego projektem parcelacji Tolwińskiego

1:25 000



## rok wydania mapy

-  2011
-  2002
-  1991
-  1981
-  1934
-  1914
-  1874

1. Etapy rozwoju przestrzennego gminy miejskiej Ząbki. Opracowanie J. Szymanowska, 2016. Legenda: 1 – przystanek kolejki mareckiej; 2 – przystanek kolei Petersburskiej; 3 – poczta; 4 – sąd; 5 – kasyno; 6 – elektrownia; 7 – stacja wodociągów; 8 – straż ogniowa; 9 – zakład kąpielowy; 10 – kościół; 11 – szkoła; 12 – ochronka; 13 – szpital

1. Stages in the spatial development of the urban *gmina* of Ząbki. Prepared by J. Szymanowska, 2016. Key: 1 – Station on the Marki narrow-gauge line; 2 – Station on the Saint Petersburg line; 3 – Post office; 4 – Court of law; 5 – Casino; 6 – Power-generating plant; 7 – Water-treatment plant; 8 – Fire brigade; 9 – Public bath; 10 – Church; 11 – School; 12 – Kindergarten; 13 – Hospital

sta-ogrodu”. Są to głównie parcelacje oparte na działkach rolnych, kontrastujące z regularnym planem założenia z 1912 r.

## 2. Ząbki jako „miasto-ogród” według idei E. Howarda

W drugiej połowie XIX wieku w okolicach Warszawy, ograniczonej terytorialnie poprzez kordon rosyjskich fortyfikacji, powstawały liczne osady letniskowe. Była to odpowiedź na złe warunki zamieszkiwania w zwartym, pozbawionym zieleni mieście. Kryzysowa sytuacja stworzyła pole do działań dla społeczników-reformatorów, higienistów i architektów, którzy próbowali znaleźć nowe drogi „zdrowego” rozwoju miasta i wśród których wizja Howarda znalazła licznych zwolenników (warto tu wspomnieć szczególnie o działalności lekarza-higienisty Władysława Dobrzańskiego, wielkiego entuzjasty i propagatora „miast-ogrodów”). W 1911 roku na Wiecu Budowlanym w Kole Architektów przedstawiono ogólną wizję rozwoju przestrzennego Warszawy, w której zakładano budowę serii podmiejskich kolonii tworzących pierścień miast-ogrodów, poczynając od Ząbek i Młocin, *które dają chwalebny przykład w normalnym rozwoju Wielkiej Warszawy*<sup>17</sup>. Na posiedzeniu warszawskiego Koła Architektów rozpisano też na prośbę hrabiego Adama Ronikiera, konkurs na parcelację jego majątku – w Ząbkach. Pierwszą nagrodę w konkursie otrzymał Tadeusz Tołwiński.<sup>18</sup> Werdykt jury konkursowego wymieniał wśród zalet nagrodzonego projektu, stworzenie *wzorcowej polskiej osady, poprzez wzorcowe domy, zadrzewienie, komunikacje i nawierzchnie dróg*<sup>19</sup>.

Pod względem przestrzennym projekt dostosowano do topografii terenu, zachowano układ dróg, zmieniając jedynie bieg traktu do Drewnicy. Do kompozycji włączono istniejące stawy i glinianki, zaprojektowano również nowe parki i skwery. Połączenie z Warszawą miała zapewnić kolej petersbur-

ska (z przystankiem w centrum osiedla), kolejka marecka (na północy założenia) i dodatkowo tramwaj elektryczny. Linia kolei petersburskiej dzieliła osiedle na dwie części. Cześć południowa miała charakter bardziej reprezentacyjny (tu zlokalizowano wszystkie obiekty usługowe), a w części północnej dominowała funkcja mieszkaniowa na mniejszych działkach. Struktura miasta została wyraźnie wykształcona: 5 zespołów zabudowy zintegrowanych kompozycyjnie wokół ulicy głównej – osi kompozycyjnej prostopadłej do linii kolejowej<sup>20</sup>. Ulica miała przebiegać tunelem pod torami, a następnie w kierunku północnym, omijając rozległy crescent (ang. półksiężyc) kończyła się niedużym heksagonalnym placem. W tym miejscu autor koncepcji zaplanował piętrowy budynek, nawiązujący bryłą do średniowiecznych bram, za którym oś kompozycji kończyła „ślepa uliczka”, tzw. *cul-de-sac*<sup>21</sup> (il. 2). Przy alei głównej (grand avenue, bulwarze) zlokalizowano większość budynków użyteczności publicznej wraz z przestrzeniami publicznymi (zajmowały one powierzchnię ok. 42 ha): przystanek kolejki mareckiej, przystanek kolei petersburskiej oraz budynki sądu i poczty przy rynku skupiającym życie mieszkańców. Na osi założenia znajdował się kościół, za nim ochronka i szkoła, a dalej plac gier sportowych. Oś poprzeczna założenia wyprowadzona z rynku łączyła tereny rekreacyjne z kasynem na wschodzie i zespół obsługi technicznej miasta z elektrownią, stacją wodociągową i budynkiem straży pożarnej oraz zakładem kąpielowym (il. 2, 3). Zabudowa zaprojektowana została wśród zieleni (wille, bliźniaki i zabudowa szeregowa) i połączona ze sobą funkcjonalnie systemem przestrzeni publicznych (il. 3).

Teren objęty parcelacją miał powierzchnię ok. 7 milionów łokci kwadratowych (ok. 245 ha) i podzielony został na 1600 działek. Oznacza to, że miasto było obliczone na 5–8 tys. mieszkańców. Parcele miały wielkość od 2 do 10 tys. łokci kw. (od 750 do 3600 m<sup>2</sup>)<sup>22</sup>. Porównując te wielkości z założeniem Howarda, można zauważyć, że zakładał on budowę

<sup>17</sup> A. Gravier, *Zarys rozwoju Warszawy i okolic*, [w:] „Wiadomości Budowlane”, 1912, nr 2, s. 28.

<sup>18</sup> Konkurs rozstrzygnięto 9 marca 1912 roku. W składzie jury zasiadali: ówczesny prezydent Warszawy, Władysław Jabłoński, inż. Józef Halewiński, Franciszek Lilpop i Gustaw Trzeciński. Pierwszą nagrodę zdobył inż. arch. Tadeusz Tołwiński. Nagrodę drugą przyznano Aleksandrowi Bojemskiemu i Jerzemu Siennickiemu, zaś nagroda trzecia przypadła Czesławowi Przybylskiemu, zakupiono też pracę Sylwestra Pajzderskiego z Berlina. W 1912 r. ogłoszono konkurs na „wzorcowe domy miesz-

kalne”. Ostatni z konkursów w 1913 r. dotyczył „zadrzewienia Miasta-ogrodu Ząbki”. R. Żbikowski, *Ząbki – dzieje, ludzie, miasto*, Apostolicum, Ząbki 2006, s. 47.

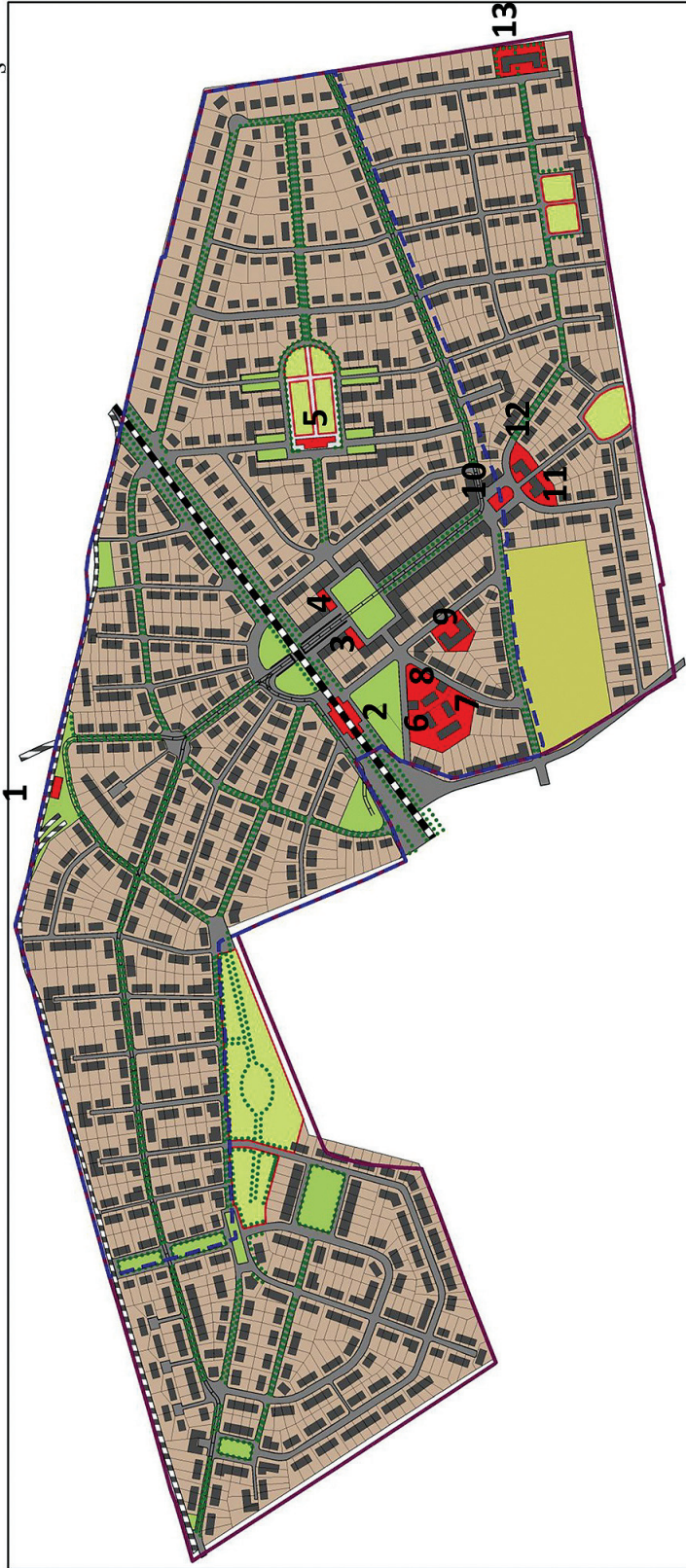
<sup>19</sup> A. Czyżewski, op. cit., s. 137.

<sup>20</sup> S. Gzell, *Fenomen...*, op. cit.




<sup>21</sup> A. Czyżewski, op. cit., s. XII.

<sup>22</sup> Projekt osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera „Ząbki” pod Warszawą, dostępny w Cyfrowej Bibliotece Narodowej Polona; 1 łokieć to 595,54 mm.

# PLAN PARCELACJI MIASTA-OGRODU ZĄBKÓW Z 1912 ROKU












## Legenda

-  istniejąca linia kolei Warszawa-Petersburg
-  granica historycznego założenia urbanistycznego wg studium
-  granica obszaru objętego projektem parcelacji Tołwińskiego

## Projektowane zagospodarowanie terenu

-  granice parcel
-  budynki
-  chodniki
-  układ drogowy

-  Marecka Kolej Dojazdowa
-  tunel drogowy
-  linia tramwajowa
-  szpalery drzew
-  tereny rekreacyjno-sportowe
-  zieleni publiczna
-  wille wsi Ząbki
-  zabudowa jednorodzinna
-  usługi celu publicznego

1:11 000



na podstawie:  
 Projektu osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera Ząbki pod Warszawą,  
 udostępnionego na stronie Cyfrowej Biblioteki Narodowej Polona

2. Plan parcelacji miasta-ogrodu Ząbki według projektu T. Tołwińskiego z 1912 r., wykonany na podstawie projektu archiwalnego  
 [http://www.bn.org.pl/zasoby-cyfrowe-i-linki/cbn-polona/]. Opracowanie J. Szymanowska, 2016

2. Parcelation plan of Garden-city Ząbki according to T. Tołwiński's design from the year 1912, on the basis of archival copy  
 [http://www.bn.org.pl/zasoby-cyfrowe-i-linki/cbn-polona/]. Prepared by J. Szymanowska, 2016

# PRZESTRZENIE PUBLICZNE W PROJEKCIE MIASTA-OGRODU ZĄBKÓW Z 1912 ROKU



## Legenda

- granica historycznego założenia urbanistycznego wg studium
- granica obszaru objętego projektem parcelacji Tokwińskiego
- ..... szpalery drzew
- granice parcel
- układ drogowy
- linia kolejowa Warszawa-Petersburg
- Marecka Kolej Dojazdowa
- tunel drogowy
- Przestrzenie publiczne**
- tereny rekreacyjno-sportowe
- tereny zielone związane z usługami celu publicznego
- pozostała zieleni publiczna

1:11 000



- 1 - tereny pod końcową stacją tramwaju
- 2 - ogród publiczny z ławką do gier i zabaw
- 3 - teren pod stacją Mareckiej Kolei Dojazdowej wraz z boczniami
- 4 - teren pod główną stacją tramwajową i remizę
- 5 - Plac sprzedaży
- 6 - Plac przy kolei warszawsko-petersburskiej
- 7 - Rynek
- 8 - Kasyno ogród
- 9 - Plac gier sportowych
- 10 - Plac zabaw dla dzieci
- 11 - Plac gier sportowych

na podstawie:  
 Projektu osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera Ząbki pod Warszawą,  
 udostępnionego na stronie Cyfrowej Biblioteki Narodowej Polona

3. Plan parcelacji miasta-ogrodu Ząbki z 1912 r. – przestrzenie publiczne, wykonany na podstawie projektu archiwalnego

[<http://www.bn.org.pl/zasoby-cyfrowe-i-linki/cbn-polona/>]. Opracowanie J. Szymanowska, 2016

3. Parcelation plan of Garden-city Zabki from 1912 – public spaces; on the basis of archival copy

[<http://www.bn.org.pl/zasoby-cyfrowe-i-linki/cbn-polona/>]. Prepared by J. Szymanowska, 2016

osiedla dla ok. 30 tys. osób (przy mniejszej liczbie mieszkańców uważał, że nie można dobrze zaopatrzyć miasta w niezbędną infrastrukturę). Zabudowa na osiedlu miała być ekstensywna, gdyż najważniejszym elementem było ograniczenie liczby domów dla zapewnienia mieszkańcom światła i powietrza. Według Howarda na jednym akrze powinno znajdować się maksymalnie 12 domów (ok. 29/ha). Przy wliczeniu przestrzeni wolnych (parki, place sportowe) oraz przyjęciu średniej liczby osób w jednym domu (wówczas ok. pięciu) Howard wyliczył optymalną gęstość zaludnienia wynoszącą 30 osób na akrze, tj. ok. 74 os./ha. Powierzchnia zurbanizowana miasta-ogrodu wynosząca ok. 405 ha (1000 akrów), powinna stanowić 1/6 całego obszaru miasta wraz z terenami rolnymi strefy żywicielskiej miasta<sup>23</sup>.

Osiedle w Ząbkach było prawie o połowę mniejsze od założeń howardowskich: o intensywności 7 domów na hektar i gęstości zaludnienia ok. 33 os./ha. W odróżnieniu od wizji Howarda, miasto nie było też ekonomicznie samowystarczalne. W projekcie nie uwzględniono miejsc pod zakłady przemysłowe. Zatrudnienie mieszkańców miały zapewnić działające cegielnie oraz stolica, a zatem było to bardziej przedmieście-ogród niż miasto. Teren objęty parcelacją sąsiedował z dużym kompleksem leśnym i szpitalem w otoczeniu leśnym, co stanowiło dodatkowy walor miejsca, którego otoczenie przypominało *country belt* z idei Howarda. Parcelacja Ząbek skupiła uwagę całego środowiska architektonicznego. Spółka utworzona przez hrabiego Adama Ronikiera i grupę architektów pod nazwą Towarzystwo Budowy Miasta-Ogrodu Ząbki przystąpiła do realizacji projektu. Zakupione parcele wyposażono w infrastrukturę kanalizacyjną, wodociągową, oświetlenie elektryczne oraz doskonałe warunki zdrowotne, czego nie mogła zapewnić stolica. Parcele sprzedawano na dogodnych warunkach, za gotówkę i na raty (cena łokcia kw. wynosiła 50 kopiejek) według specjalnie opracowanych norm obowiązujących nabywców. Ze względu na bezpieczeństwo pożarowe i kwestie estetyczne, wolno było stawiać domy wyłącznie murowane, jednopiętrowe z poddaszem. Przed rozpoczęciem budowy, każdy projekt musiał zostać skonsultowany i zatwierdzony przez towarzystwo. Istniał też

katalog zabudowy wzorcowej. Domy musiały być odsunięte przynajmniej 5 metrów od drogi, a przestrzeń między nimi przeznaczono na ogródek kwiatowy, śmietniki. Odległość od granicy działki sąsiadującej miała wynosić 4 metry. Właściciele byli zobowiązani do utrzymania czystości na swoich posesjach i w ich obrębie. Ogłoszono też konkurs na najpiękniejszy i funkcjonalny dom.<sup>24</sup> Wybuch I wojny światowej przeszkodził w realizacji przedsięwzięcia. Do 1914 r. udało się wybudować kilka willi-dworków. Po wojnie hrabia Ronikier powrócił do idei miasta-ogrodu. Zrealizował w ogólnym zarysie przebieg ulic, rozwijał infrastrukturę miasta wznosząc elektrownię i basen pływacki. Niestety Warszawa powojenna była już inna, a po zniesieniu ograniczenia zabudowy w rejonie fortów rozwijały się głównie przedmieścia bliższe. Odległe Ząbki przestały być atrakcyjne, co zhamowało ich zaplanowany i harmonijny rozwój.

### 3. Współczesne przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne Ząbek

Porównanie planu parcelacyjnego Ząbek z 1912 r. oraz współczesnego zagospodarowania miasta pokazuje znaczące różnice (il. 4). Części terenu nie rozparcelowano, układ ulic w wielu miejscach został zmieniony, działki uległy wtórnej parcelacji, wprowadzono też zwarte formy zabudowy wielorodzinnej, szeregowej i blokowej. Część założenia według projektu Tołwińskiego została ujęta strefą ochrony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Ząbek<sup>25</sup>. Wiele budynków wpisano do rejestru zabytków i gminnej ewidencji (il. 5).

Analizę przemian funkcjonalno-przestrzennych Ząbek przeprowadzono dzieląc obszar założenia z 1912 r. na 7 kwartałów o niemal jednorodnej strukturze (il. 6).

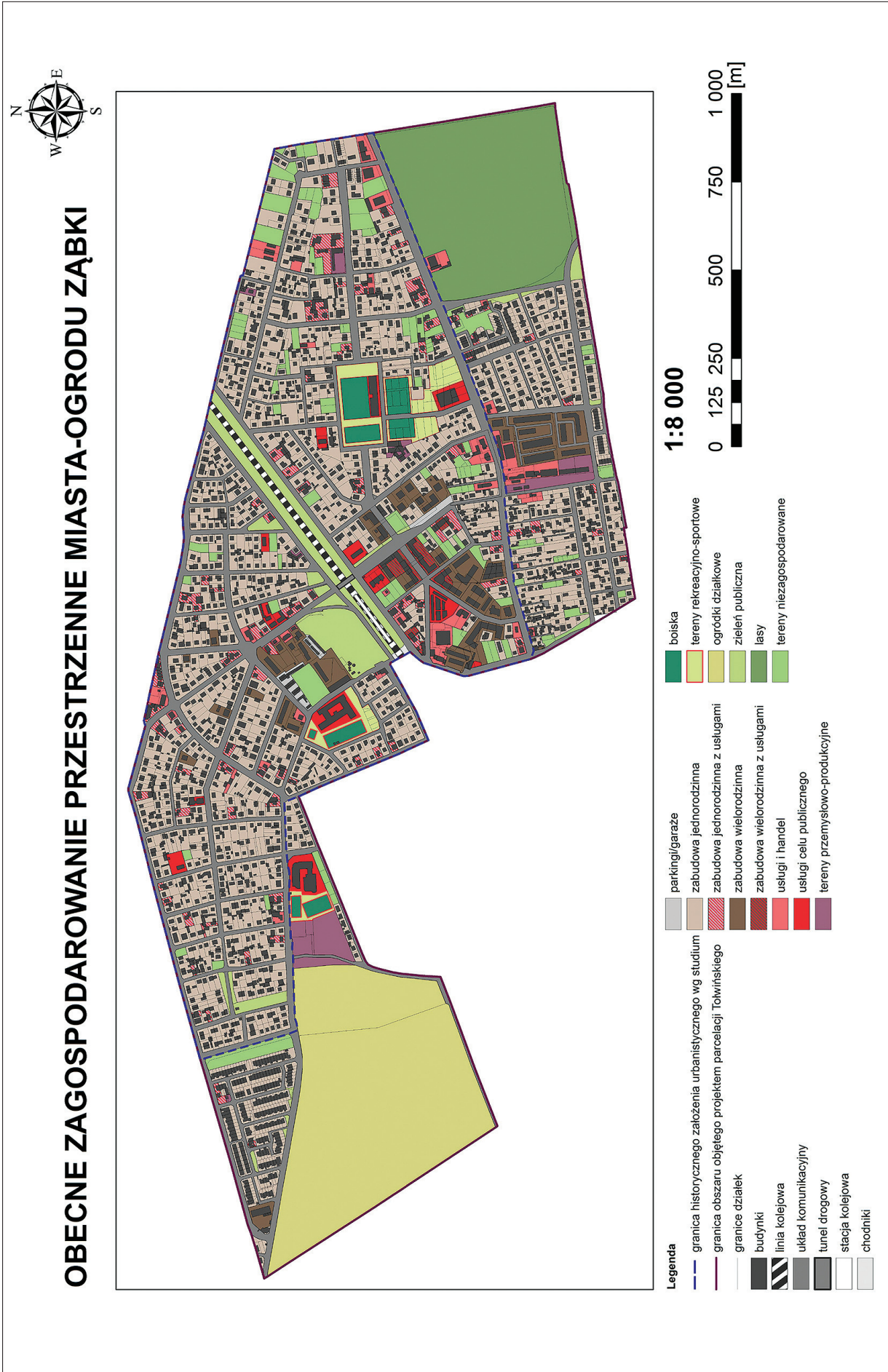
Kwartał nr 1 – pierwotnie strefa zabudowy jednorodzinnej ze wspólnym terenem rekreacyjnym. Współcześnie teren południowy zajmują ogródki działkowe, z zabudową zwartą szeregową o zmienionym układzie ulic. Wspólny teren zieleni został zabudowany (gimnazjum, budynki mieszkalne, budynki magazynowe). Kwartał odbiega całkowicie od koncepcji z 1912 r. (il. 6.1).

<sup>23</sup> 1 akr = 0,40468564224 ha, dane z traktatu E. Howarda, za: A. Czyżewski, op. cit., s. 153–155.

<sup>24</sup> R. Żbikowski, op. cit., s. 49.

<sup>25</sup> Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Ząbek, Uchwała Nr IX/48/2011 Rady Miasta Zabki z dnia 26.04.2011 r.

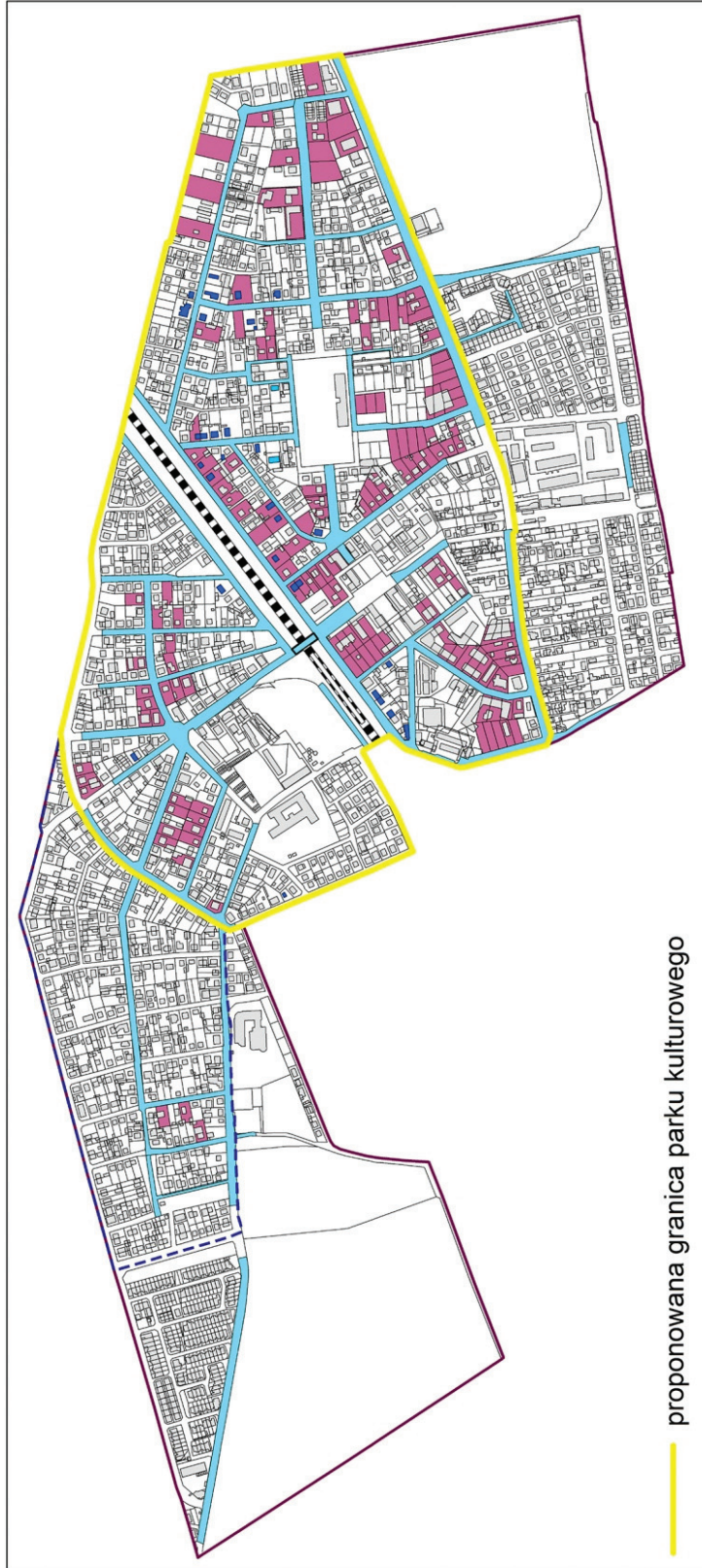




4. Współczesne zagospodarowanie miasta Ząbki. Opracowanie J. Szymanowska, 2016  
 4. Current development structure of the town of Zabki. Prepared by J. Szymanowska, 2016









# PROPONOWANE GRANICE PARKU KULTUROWEGO MIASTA-OGRODU ZĄBKI








— proponowana granica parku kulturowego

### Legenda

-  granica historycznego założenia urbanistycznego wg studium
-  granica obszaru objętego projektem parcelacji Tolwińskiego
-  granice działek
-  linia kolejowa
-  stacja kolejowa
-  tunel drogowy

### 1:8 000

-  zachowane fragmenty układu komunikacyjnego
-  zachowane parcele o zbliżonej powierzchni i lokalizacji
- wartość kulturowa budynków**
-  wpisane do ewidencji zabytków
-  wpisane do rejestru zabytków
-  pozostałe budynki



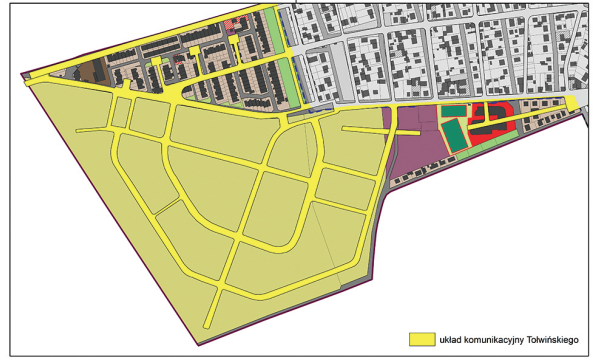
5. Dziedzictwo kulturowe miasta Ząbki. Opracowanie J. Szymanowska, 2016  
 5. The cultural heritage of Ząbki. Prepared by J. Szymanowska, 2016

1912

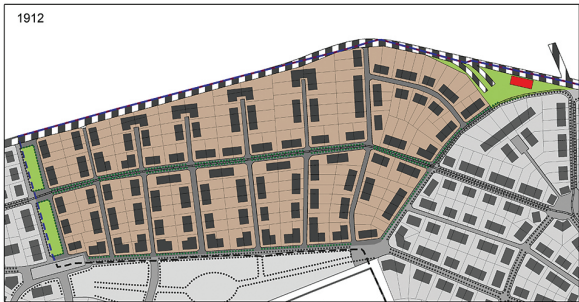


2016

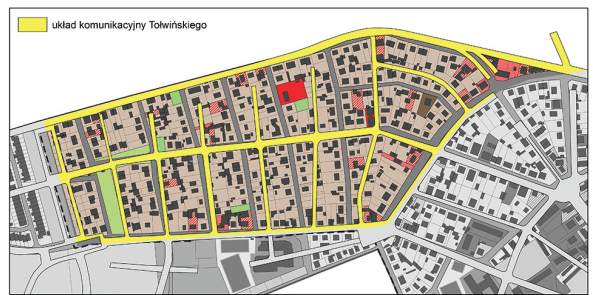
Kwartal nr 1



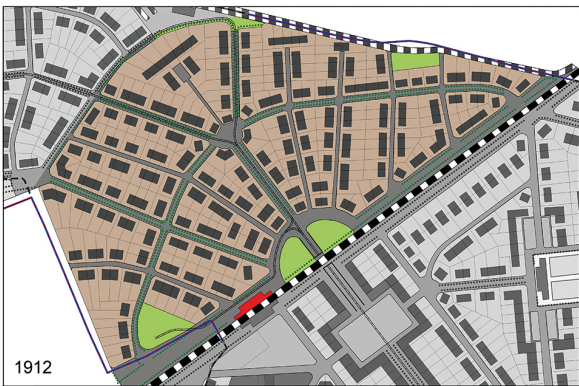
1912



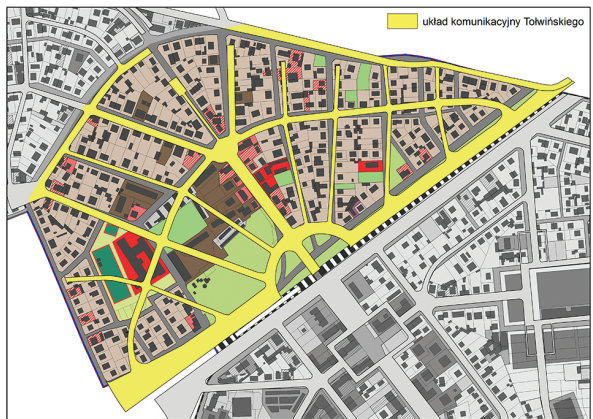
Kwartal nr 2



1912



Kwartal nr 3

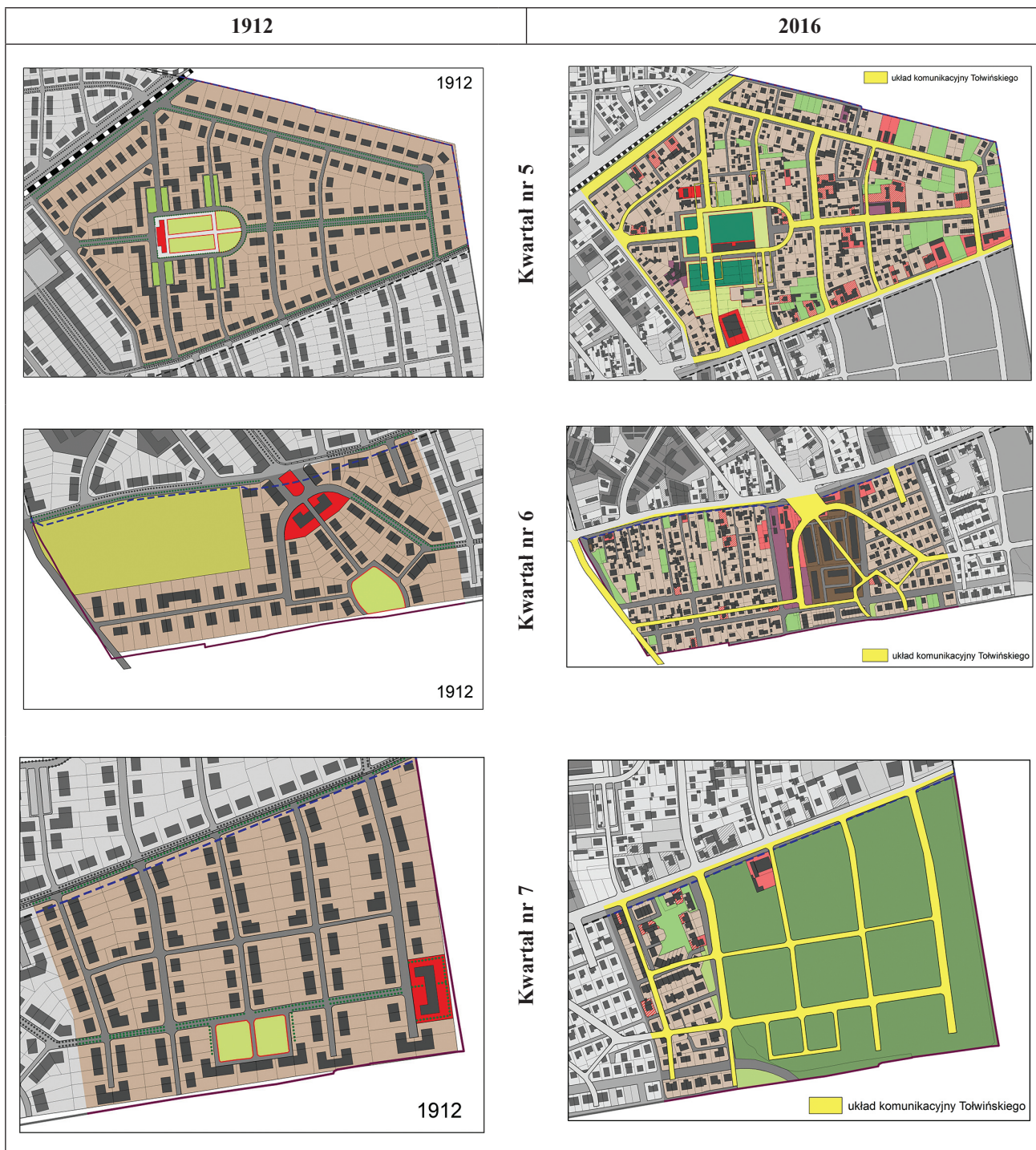


1912



Kwartal nr 4





6. Porównanie zagospodarowania miasta według projektu z 1912 r. i obecnie; kolorem żółtym zaznaczono przebieg ulic według projektu Tołwińskiego. Opracowanie J. Szymanowska, 2016

6. Comparison of Ząbki's planned development according to the parcellation plan of 1912 with the town's actual development to date; the street network has been marked in yellow on the basis of Tołwiński's plan. Prepared by J. Szymanowska, 2016

Kwartal nr 2 – pierwotnie zakładano tu zespół zabudowy willowej rozplanowany po obu stronach głównej ulicy. Przebieg ulicy z prostopadłymi sięgaczami został zachowany. Powstała tu chaotyczna zabudowa jednorodzinna o różnych gabarytach, przy nowo zaprojektowanym układzie ulic. Zabudowano plac przy zlikwidowanej w 1974 r. kolejce mareckiej bez połączenia tramwajowego do Warszawy. Duża część działek zachowała jednak kształt i powierzchnię zgodną z planem pierwotnym (il. 6.2).

Kwartal nr 3 – część centralna, po południowej stronie torów z osią kompozycyjną. Dzisiejsze zagospodarowanie jest chaotyczne i zróżnicowane. W 2014 roku zgodnie z projektem z 1912 r. wykonano tunel pod linią kolejową przystosowany głównie do transportu samochodowego, generującego znaczny ruch na ulicy, która w założeniu miała być główną przestrzenią publiczną Ząbek. Nie zostały zrealizowane place nanizane na oś kompozycyjną – zabudowano zarówno plac w kształcie półksiężyca przy przystanku kolejowym, jak i heksagonalny plac. Niewielki dziedziniec z *cul-de-sac* na zakończeniu osi nie został zrealizowany, a poprowadzona droga zniweczyła kompozycyjne zamknięcie osi. Układ drogowy został w znacznej mierze zrealizowany według ustaleń Tołwińskiego, z wyjątkiem części po zachodniej stronie osi, gdzie wprowadzono zabudowę usługową na działkach o odmiennej parcelacji (il. 6.3).

Kwartal nr 4 – według planu z 1912 r. – centrum miasta i społecznej aktywności, z aleją, rynkiem i obiektami usługowymi. Współcześnie stanowi obszar największych zmian i chaosu przestrzennego. Nie została zrealizowana: idea zielonej alei (oś urywa się w swojej południowej części), rynek (w tym miejscu znajduje się rondo otoczone chaotyczną zabudową wielorodzinną), a ulica-bulwar podporządkowana została ruchowi samochodowemu i nie pełni funkcji przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców. Po stronie zachodniej znajduje się straż pożarna, elektrownia, zakład kąpielowy oraz przypadkowe funkcje: bazar, sklep Biedronka itp. Kwartal, który miał stanowić „serce miasta” został najbardziej zdegradowany i wymaga pilnych działań naprawczych (il. 6.4, 7, 8).

Kwartal nr 5 – parcelacja zgodna w większości z pierwotnym planem, wprowadzono jednak nowe drogi i sięgacze. W miejscu planowanego kasyna z ogrodem publicznym znajduje się ośrodek rekreacyjno-sportowy Dolcan Ząbki (układ przestrzenny został zniekształcony). Nowe budynki o nieupo-

rzędkowanym układzie nie respektują często linii zabudowy (il. 6.5).

Kwartal nr 6 – tereny rolne zaopatrzenia miasta, uzupełnione zabudową jednorodziną i usługową (kościół, szkoła i ochronka) i placem gier sportowych na zakończeniu osi. Niestety wprowadzono tu zabudowę wielorodzinną i usługowo-produkcyjną, a układ komunikacyjny i parcelacyjny jest całkowicie odmienny i chaotyczny, zabudowany w sposób przypadkowy. W całym kwartale, wysoko zdegradowanym trudno znaleźć elementy spójne z wizją Tołwińskiego (il. 6.6).

Kwartal nr 7 – większości planowanego układu ulic i parcelacji na terenach leśnych niezrealizowano. Nie powstał szpital z aleją wysadzaną drzewami. Wytyczono działki o zbyt małej powierzchni w porównaniu z oryginalnym projektem (il. 6.7).

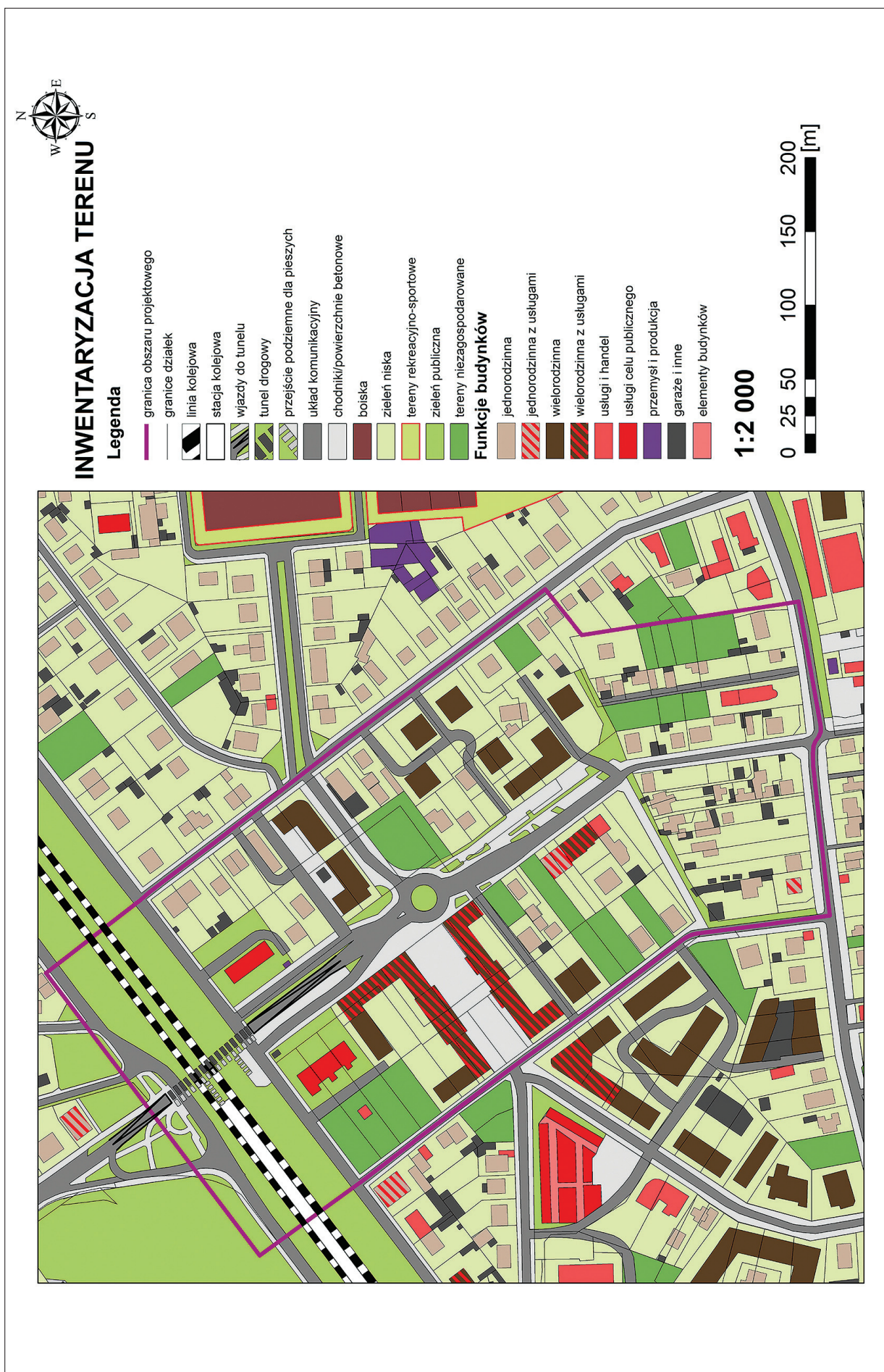
Podsumowując analizę porównawczą stopnia realizacji projektu Tołwińskiego, można stwierdzić, że układ urbanistyczny miasta-ogrodu w znacznej części został mocno zdegradowany. Zarys układu komunikacyjnego miasta pozostaje najlepiej zachowanym elementem projektu. Nie zrealizowano prawie żadnej przestrzeni publicznej, które stanowiły charakterystyczny element kompozycji Ząbek. W dużym stopniu zniszczono główną oś założenia, zwłaszcza w części południowej miasta (il. 7, 8).

#### **4. Identyfikacja konfliktów przestrzennych na terenie zabytkowego osiedla**

Konflikty przestrzenne występujące na obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego można pogrupować w kilka kategorii.

Komunikacja – nadmierny ruch samochodowy, szczególnie w rejonie osi kompozycyjnej założenia. Nie zrealizowano idei połączenia transportem zbiorowym wszystkich krańców osiedla (kolejka marecka, tramwaj), cały teren obsługuje tylko przystanek kolejowy oraz komunikacja autobusowa, co generuje ruch pojazdów. Wskazane byłoby wyznaczenie „małej obwodnicy miejskiej” umożliwiającej wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum i stworzenie tu strefy uspokojonego ruchu.

Wtórna parcelacja działek – współczesny układ parcelacyjny, poza nielicznymi zachowanymi fragmentami, odbiega od projektu z 1912 r. i przybrał nieprzemysłaną, chaotyczną formę o dużym stopniu rozdrobnienia. Zgodnie z pierwotnym założeniem, parcele cechowały się regularnymi kształtami i dużą powierzchnią. Porównując wielkość i parametry



7. Inwentaryzacja strefy centralnej Zabek z główną ulicą – osią przestrzenną. Opracowanie J. Szymanowska, 2016  
7. Inventory of the central zone of Zabki with the main street as its compositional axis. Prepared by J. Szymanowska, 2016



8. Porównanie zagospodarowania miasta-ogrodu Żabki – oś przestrzenna w kierunku południowym według projektu z 1912 r. i dziś.

Źródło: wizualizacja komputerowa J. Szymanowska; fot. <https://www.google.com/earth/>

8. Comparison of the planned and current development of Żabki along its spatial axis towards the south: a 3-D view based on the 1912 plan and its actual view. Source: computer visualisation by J. Szymanowska, 2016; photo downloaded from Google Earth.

działek w centrum i w strefie peryferyjnej można zauważyć, że działki współczesne często posiadają niemierny obrys i znacząco mniejsze powierzchnie. Proporcje zmian przedstawiono w tabeli 1.<sup>26</sup>

Tabela 1. Porównanie powierzchni działek projektowanych w 1912 r. i obecnych

Lokalizacja działki	Plan Tołwińskiego (A) Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Stan obecny (B) Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Iloraz A/B
Centrum	1200	404	2.9
Strefa peryferyjna	3300	130	25.4

Aktualnie obowiązujący plan miejscowy nie przyczynia się do poprawy sytuacji, utrwalać wadliwe nawyki planistyczne. Dla stref zabudowy jednorodzinnej, które zajmują większość analizowanego obszaru, ustalono w planie minimalne powierzchnie działek dużo mniejsze niż przewidywał plan Tołwińskiego, równe:<sup>27</sup>

- a) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- c) 600 m<sup>2</sup> w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu / zabudowa wolnostojąca.

Proponowane regulacje nie zapobiegają postępującemu rozdrobnieniu nieruchomości, nie narzucają też odpowiednich ograniczeń budowlanych.

Powierzchnia biologicznie czynna – ideą przewodnią miast ogrodów była m.in. lokalizacja budynków na dużych, zielonych działkach. Cała osada miała być jednym wielkim ogrodem (centrum – 78% p.b.c., w strefie peryferyjnej – 89% p.b.c.). Współcześnie na działkach powstają dodatkowe obiekty (garaże, budynki gospodarcze, a nawet mieszkalne) i utwardzenia, co drastycznie zmniejsza obszar biologicznie czynny. Zachowania zieleni, zgodnie z koncepcją miast-ogrodów nie gwarantują zapisy planu miejscowego, ustalające minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie

terenu chronionego w przedziale od 10% do 70%, powodując zatracenie ogrodowego charakteru kompozycji.

Przestrzenie publiczne – miasto-ogród Howarda charakteryzowały wspólne przestrzenie publiczne, miejsca spotkań i społecznej aktywności, ze szczególnym uwzględnieniem parków i terenów rekreacyjnych (il. 3). Projekt z 1912 roku odznaczał się bogactwem miejsc zieleni ogólnodostępnej takich, jak parki, bulwary, place do gier sportowych oraz terenami interakcji społecznych, jak rynek, lokalne placówki, aleje spacerowe z usługami. W obecnej strukturze Ząbek wyraźny jest deficyt obszarów tego typu. Właściwie poza centralnie położonym parkiem Schuberta oraz kompleksem rekreacyjno-sportowym MKS Dolcan nie ma ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych. Ze względu na wzmożony ruch samochodowy nie ma również przestrzeni publicznych przyjaznych dla mieszkańców. Obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje w strukturze gminy miejsc pod realizację parków czy skwerów, ani też rewitalizacji historycznych ulic lub placów.

Zabudowa – w miastach-ogrodach przewidywano głównie zabudowę jednorodziną, a w strefach centralnych wielorodziną z usługami, w formie niewielkich np. trzykondygnacyjnych domów wśród zieleni. Tołwiński w swym planie dla zabudowy mieszkaniowej proponował formę budynku jednorodzinego, willowego i szeregowego. Zabudowa wielorodzinna oparta na historycznej parcelacji w formie obrzeży wytyczonych placów i ulic jest również możliwa. Niestety wprowadzana współcześnie nie respektuje podziałów parcelacyjnych, jest też przytłaczająca swoimi gabarytami (4–6 kondygnacji) w stosunku do małych domów. Dokumenty planistyczne w przypadku tych stref nie wprowadzają stosownych regulacji określających dopuszczalną wysokość nowych obiektów: (...) *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach.*<sup>28</sup> Niektóre ze-

<sup>26</sup> Dane zostały obliczone według *Projekt osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera „Ząbki” pod Warszawą*, dostępnego w Cyfrowej Bibliotece Narodowej Polona oraz na podstawie danych udostępnianych przez serwis Geoportal.gov.pl.

<sup>27</sup> Zgodnie z § 9 pkt 3 ust. 4 dokumentu, Uchwała Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, s. 5.

<sup>28</sup> Uchwała Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, s. 3.



społy zabudowy są grodzone, tworząc odizolowane od reszty miasta tzw. kondominia, co jest sprzeczne z duchem wspólnoty, jakim miały się charakteryzować miasta-ogrody. Brak też zapisów narzucających nowo powstającym budynkom nawiązanie do charakteru willowego zabudowy miasta-ogrodu.

Obiekty handlowo-usługowe – w projekcie Tołwińskiego lokalizacja zabudowy usługowej była w ścisłym stopniu przemyślana i zakomponowana. Obiekty nanizane na osie kompozycyjne miasta tworzyły zwartą strukturę. Liczba obiektów była proporcjonalna do liczby mieszkańców (6-8 tys., obecnie 34 tys.). Współcześnie rozmieszczenie obiektów handlowo-usługowych zaburza ład przestrzenny. Sieć usługowa jest nieuporządkowana, a lokalizacja często przypadkowa. Niektóre miejsca są ich w ogóle pozbawione, podczas gdy w innych istnieje ich zdecydowany nadmiar.

### Podsumowanie

Parcelacja Żąbek mogła stać się jednym z najlepszych przykładów miasta-ogrodu na terenie Polski. Wybuch I wojny światowej i niewłaściwa polityka przestrzenna w latach późniejszych sprawiły, że plan nie doczekał się pełnej realizacji. Przeprowadzona analiza dowiodła, że aktualnie obowiązująca polityka przestrzenna miasta nie zapewnia mu dostatecznej ochrony i nie kontynuuje tradycji miasta-ogrodu. Zbyt ogólna formuła planu miejscowego nie wprowadza koniecznych ograniczeń dla zachowania ładu przestrzennego. Jednak, mimo znacznej degradacji historycznego układu urbanistycznego, na terenie miasta zachowały się jeszcze elementy będące trwałym śladem jego pionierskiej historii i cennym dziedzictwem kulturowym regionu. Założenie urbanistyczne Tołwińskiego z 1912 roku nadal posiada jeszcze wysoką wartość kulturową i stanowi ważny fundament dziejów polskiej urbanistyki. Stworzenie programów rewitalizacji i właściwych form ochrony obszaru miasta jest szansą na czytelność jego urbanistycznej idei miasta-ogrodu.

### Bibliografia

A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006.

A. Czyżewski, *Trzewia lewiatana. Miasta-ogrody i narodziny przedmieścia kulturalnego*. Sir Ebenezer Howard, *Miasta ogrody przyszłości*, Państwowe Muzeum Etnograficzne, Warszawa 2009.

A. Gravier, *Zarys rozwoju Warszawy i okolic*, „Wiadomości Budowlane”, Nr 2/1912.

S. Gzell, *Fenomen małomiasteczkowości*, IU i PP PW, Warszawa 1987.

S. Gzell, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2015.

J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Wyd. Centrum Architektury, 2014.

D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2007.

M. Kochanowski, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, [w:] M. Kochanowski, P. Lorens, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, Wyd. Urbanista, Warszawa 2004.

Z. Paszkowski, *Miasto Idealne*. Wyd. Universitas, Kraków 2011.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Żąbek, Uchwała Nr IX/48/2011 Rady Miasta Żabki z dnia 26.04.2011 r.

J. Szymanowska, *Analiza przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta-ogrodu Żąbki*, praca magisterska obroniona w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Wydziału GiK PW, pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej, 2016.

Uchwała Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Żąbkach z dn.19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki.

R. Żbikowski, *Żąbki – dzieje, ludzie, miasto*, Apostolicum, Żąbki 2006.

### Materiały kartograficzne:

– <http://www.mapywig.org/>  
 Arkusze rosyjskiej mapy topograficznej: Okolice miasta Warszawy z 1874 roku, skala 1:42000, Arkusze niemieckiej mapy zaboru rosyjskiego z 1914 roku, skala 1:25000, Arkusze mapy szczegółowej Polski Warszawa-Praga z 1934 roku, skala 1:25000;

– <http://www.codgik.gov.pl>  
 Dwa arkusze mapy topograficznej dla obszaru Żąbek z 1981 roku, skala 1:25000, układ współrzędnych 1965, cztery arkusze mapy topograficznej dla obszaru Żąbek z 1991 roku, skala 1:10000, układ współrzędnych 1942, cztery arkusze mapy topograficznej dla obszaru Żąbek z 2002 roku, skala 1:10000, układ współrzędnych 1992;

– [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)  
 Mapa topograficzna dla obszaru Żąbek z 2011 roku.

Anna Majewska, dr inż. arch.  
 Wydział Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej  
 Justyna Szymanowska, mgr inż.

# GARDEN CITY ZĄBKI: AN IDEA OR REALITY

ANNA MAJEWSKA, JUSTYNA SZYMANOWSKA

## Introduction

The development of urban centres, from the beginning of their existence, has always generated economic growth and innovation in the fields of transport, hygiene, technology or infrastructure. The complexity and changeability of a town organism in time and space, accompanied by its changing economic, environmental, political, etc. parameters, makes it impossible to construct a universal model for creating new urban structures. This, however, has never stopped architects, urban planners and civil engineers from trying to create such models in their search for ideal solutions and from presenting them in a number of theoretical works and visualisations of future cities.<sup>1</sup> The compact and condensed structure of a city often failed to provide good living conditions to its inhabitants, which resulted in a tendency for its wealthy citizens to build suburban residences. During the Renaissance, by contrast to the legacy of urban structures from the Middle Ages characterized by poor hygiene and health conditions, a new concept of an ideal city was created and a new language of space was proposed, which envisaged in its urban plan a system of wide streets and regular squares forming a *shared-axis sequence of outdoor spaces*.<sup>2</sup> In the works of Leonardo da Vinci on the reconstruction of Milan, the first plans for urban decentralization appeared involving the creation of 10 satellite towns, each with about 30 thousand residents. A similar approach was adopted in the plans for the so-called coherent network of settlements presented as part of the garden-city concept four centuries later.<sup>3</sup> The rapid industrial development of the second half of the nineteenth century, which triggered population migration and urban expansion, brought a dramatic deterioration

of living conditions. The lack of adequate technical infrastructure, degradation of the existing buildings and the catastrophic hygiene conditions in the cities, turned the attention of contemporary planners towards suburban areas associated with healthy living. As precursors of these ideas, one can point to John Nash's works from the year 1812, i.e. Regent's Park and Regent Street with Oxford Circus and Piccadilly Circus, A. T. Stewart's "garden-city" on Long Island of 1869, C. William Light's urban plan for Adelaide of 1837, or John Ruskin's innovative vision of a city from 1865. Undoubtedly, a huge impact on the development of modern urban planning was made by Ebenezer Howard's work published in 1898<sup>4</sup>, in which he presented a theoretical model of "Garden city", a self-contained and self-sufficient urban community surrounded by "greenbelts". This concept is presented most fully in his diagram of the Three Magnets representing Town, Country – each of which has the force of attraction (advantages) and repulsion (disadvantages) – and Town-Country. According to garden-city planners, the third magnet, a happy combination of Town and Country, with its low land rents, the beauty of nature, freedom for the residents and a spirit of cooperation, offers a balance between the city and its surroundings.<sup>5</sup> The idea of creating garden-cities in suburban areas spread quickly throughout Europe and the United States. This is seen by some scholars and critics as a positive trend, and by others as a negative one. For example – according to Jane Jacobs – the "garden city" conceived as an alternative to the city and a cure for all its ills, lies at the basis of the huge impact the concept has exerted on urban planning: it has triggered a destructive force and led to deglomeration of the city towards the suburbs.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Z. Paszkowski, *Miasto Idealne*, Wyd. Universitas, Kraków 2011, p. 17.

<sup>2</sup> D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2007, pp. 129–131.

<sup>3</sup> A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajozbrazu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006, p. 28.

<sup>4</sup> E. Howard, *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, 1898, reissued in 1902 as *Garden Cities of To-morrow*.

<sup>5</sup> S. Gzell, *Fenomen malomiejskości*, IU i PP PW, Warszawa 1987, s. 60.

<sup>6</sup> J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Wyd. Centrum Architektury, 2014, p. 37, [*The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York 1961].

Also in Poland, the garden-city concept promoting a model of healthy living in houses surrounded by greenery, an antonym to living in a cramped flat in a crowded tenement house with a claustrophobic back yard, quickly gained recognition. Even before World War I, plans were drafted for two model settlements, Żąbki and Młociny, in the vicinity of Warsaw.<sup>7</sup> Unfortunately, with a few exceptions, the new movement did not fully respect Howard's principles. Suburban settlements often grew spontaneously, fuelled by land speculation. The innovative garden-city idea proved to be utopian in practice, but the dream of the dwellers of industrial cities about living close to nature, soon resulted in the construction of many suburban towns and settlements. Under the banner of "garden-cities", despite some their negative traits, housing estates sprang up along a network of local streets plotted according to specific parameters, whose outline stands out today in the urban tissue of suburban zones. In the 1920s, the ideas of Howard and other activists from the Garden City movement gave way to concepts deriving from avant-garde functionalism and early attempts at regional planning.<sup>8</sup>

In the period after World War II, Polish towns and cities underwent various transformations, often in violation of their historic context. The changes, which often generated spatial conflicts, accelerated after 1989, when towns entered the period of political and economic transformations while being completely unprepared for the new realities and practices of a market economy.<sup>9</sup> Currently, among the negative phenomena which constitute a threat to the towns' cultural heritage, are the problems of degradation of their historical centres, due to such factors as the lack of ring roads and bypasses so that heavy through traffic passes through their centres, physical and functional degradation of buildings,

poor management of public spaces, and isolation from the natural environment. As a result of the urbanization pressure that towns are subjected to, we can witness the shrinking of public spaces and green areas and disappearance of favourite streets and squares, so important to the residents as places of their mutual contacts.<sup>10</sup>

The lack of spatial order and the commercialization of urban space result in erosion of the traditional urban functions, becoming a characteristic feature of modern urban planning.<sup>11</sup>

### 1. Stages in the spatial development of Żąbki

Today's town of Żąbki has evolved from the ancient ducal village of Wola Zambkowa. The development of housing and significant growth of Żąbki's population occurred in the second half of the nineteenth century, brought about by the construction of the Saint Petersburg Railway in 1862. Another developed area in the vicinity was located to the north, on the manor of Drewnica, where a hospital for the mentally ill was founded in 1889. New transportation links also influenced industrial development in the tract of land along the highway to Wołomin (among others, brickyards in Marki and Kawęczyn). To support those plants, the owners of these lands – the Ronikier family – opened in 1910 a narrow-gauge railway to Marki, which was soon extended in the other direction to Bródno on Warsaw's periphery (Nowa Praga). Another important factor in shaping the spatial structure of the area was the construction of the Lewins' Fort<sup>12</sup>, part of the system of Russian fortifications around Warsaw. In 1874, the urbanized area of today's Żąbki covered c. 35 hectares, and by 1914 it had increased to c. 55 hectares, the rapid growth of the settlement being connected with the pioneering project of garden-city

<sup>7</sup> The garden-city Młociny was planned between the Vistula River and the Marymont road, around the Brühl palace-and-park complex. The plan envisaged two separate parts of the development: Garden-city Młociny designed by architect Ignacy Miśkiewicz, and "New Warsaw" designed by the Swiss architect Bernoulli. After: *Młociny*, "Wiadomości Budowlane", No. 19/1913.

<sup>8</sup> A. Czyżewski, *Trzewia lewiatana. Miasta – ogrody i narodziny przedmieścia kulturalnego*. Sir Ebenezer Howard, *Miasta Ogrody przyszłości*, Państwowe Muzeum Etnograficzne, Warszawa 2009, p. 142.

<sup>9</sup> M. Kochanowski, P. Lorens, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, Wyd. Urbanista, Warszawa 2004, p. 6.

<sup>10</sup> D. Kłosek-Kozłowska, op. cit., s. 170.

<sup>11</sup> S. Gzell, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2015, p. 23.

<sup>12</sup> The fort was also called Zacisze or Żąbki fort (on German maps). Its role was to protect the Warsaw-Saint Petersburg railway and the Radzymin highway. It was not allowed to locate any buildings in the belt around the fort. In 1913, the fort was demolished, and the land was put up for sale. A remnant of the moat once surrounding the fort survives as two small ponds on the grounds of the "Rekreacja" allotment gardens. That area is now under conservation protection as remains of Warsaw's fortifications, [<http://historiazabek.pl/?fort-zabki,50>].

Ząbki<sup>13</sup> (although by 1934 only about 70 additional hectares were developed, see Fig. 1).

After World War II, and especially from the 1980s, the convenient transport links<sup>14</sup> and the proximity to the capital city of Warsaw<sup>15</sup> made this area an attractive place to live and the town began to grow rapidly (an increase of 243 hectares since 1934). Ząbki was granted the status of a town as late as 1967. It currently has an area of c. 11,3 square kilometres, and is a borough [*gmina*] of Greater Warsaw. Within its borders lies the historic layout of the garden city of Ząbki (Fig. 1). The rapid population growth makes it one of the most populous areas of the Warsaw conurbation.<sup>16</sup> This has brought a pressing need to adapt its urban infrastructure to the needs of the growing population, and resulted in rapid and rather chaotic urbanization of the former agricultural land once surrounding the garden-city, as well as major spatial transformations within its borders.

The town's composition and appearance have changed significantly. It is hard today to spot its valuable historic layout among the buildings erected after the year 2000. These are primarily multi-apartment buildings in the southern parts of the town, and detached, semi-detached or terraced houses in its north-western parts, ending with a huge complex of big stores (e.g. Makro Cash and Carry, Praktiker). Urbanisation has affected the town's entire area, extending far beyond the historic garden-city location. It is based on plots parcelled out by farmland owners, thus echoing the pre-existing farm-field structure, and marks a great contrast to the orderly layout of the 1912 development plan.

## 2. Ząbki as a “garden-city” modelled on Howard's ideas

In the second half of the nineteenth century, a number of recreational and holiday settlements

sprang up around Warsaw, which was territorially enclosed by a ring of Russian fortifications. This happened in response to the atrocious living conditions in the densely built-up, crowded and polluted city, devoid of green areas. The crisis situation opened up the scope for social reformers, health and hygiene activists, and architects who sought to find new ways of “healthy” urban expansion; it was among those people that Howard's vision found numerous supporters. It is worth mentioning here in particular the activity of Władysław Dobrzański, a physician and hygiene specialist, a great enthusiast and promoter of garden-cities. In 1911 at the Circle of Architects' building convention an overall vision of Warsaw's spatial development was presented, which envisaged the building of a series of suburban colonies forming a ring of garden-cities, starting with Ząbki and Młociny which provide a glorious example of normal development of Greater Warsaw.<sup>17</sup> At a meeting of the Warsaw Circle of Architects, at the request of Count Adam Ronikier, a competition was announced for a parcellation plan for a part of his Ząbki estate. The first prize in this competition was won by Tadeusz Tołwiński.<sup>18</sup> The verdict of the jury listed among the plan's merits the fact that it could serve as a *master plan for a model Polish settlement* by proposing *model houses, green areas, inner roads and their surfaces*.<sup>19</sup>

In terms of spatial design, the plan was well adjusted to the topography of the land and preserved the existing system of roads, while only changing the course of the road to Drewnica. The layout included the existing clay-pit ponds, and added new parks and garden squares. The link to Warsaw was to be provided by the Saint Petersburg rail line (with a station in the centre of the development), by the narrow-gauge Marki line (in the northern part of the estate) and a proposed electric tram line. The Saint Petersburg rail line divided the development into

<sup>13</sup> The circumstances leading to the announcement of a competition for this plan are presented in Chapter 2.

<sup>14</sup> Commuter trains on the Warszawa Wileńska – Tłuszcz Line (formerly the Saint Petersburg railway), and road links: national route No. 8 with a bypass (under construction) with a junction in Ząbki and regional routes – No. 631 leading to Nowy Dwór and No. 634 towards Wołomin and Tłuszcz.

<sup>15</sup> The *Gmina* of Ząbki borders on the territory of Warsaw and lies about 11 kilometers from its centre, in the north-western direction.

<sup>16</sup> In the last two decades, its population has grown by over 50%, from about 15 thousand in 1995 to over 34 thousand in 2015.

<sup>17</sup> A. Gravier, *Zarys rozwoju Warszawy i okolic*, “Wiadomości Budowlane”, No 2/1912, p. 28.

<sup>18</sup> The competition was resolved on 9th March, 1912. The jury consisted of the Mayor of Warsaw, Władysław Jabłoński, Józef Halewiński, Eng., Franciszek Lilpop i Gustaw Trzeciński. The winner was architect Tadeusz Tołwiński. The second prize went to Aleksander Bojemski and Jerzy Siennicki, while the third prize went to Czesław Przybylski. The plan entered by Sylwester Pajzderski from Berlin was also purchased. W 1912, a competition was announced for “model residential houses”. The last of the series of competitions was announced in 1913, for “trees and shrubs landscaping of the Garden-city Ząbki”. R. Żbikowski, *Ząbki – dzieje, ludzie, miasto*, Apostolicum, Ząbki 2006, p. 47.

<sup>19</sup> A. Czyżewski, op. cit., p. 137.

two parts. The southern part was to serve as its centre (most service facilities were to be located here), while in the northern part, divided into smaller plots, the residential function prevailed. The structure of the town was clearly laid out, and was to consist of five sets of compositionally-integrated complexes on either side of the main street, forming a compositional axis perpendicular to the railway line.<sup>20</sup> This street was to run north through a tunnel under the tracks (turning into a tree lined boulevard), cross a large crescent on the other side, and end with a small hexagonal square. At this point, the architect planned a two-storey building whose form would echo a medieval gate, past which the compositional axis ended with a cul-de-sac<sup>21</sup> (Fig. 2). On this main axis most of the public-amenity buildings were located, as well as public grounds (occupying c. 42 hectares): the Marki line station, the Saint Petersburg line station, the court and post office buildings located on the market square, the focal point of the residents' lives. Also on the axis the church with a kindergarten and school behind it were to be located, and further on a sports field. The perpendicular axis traversing the market square connected the recreational grounds next to the casino in the east with the complex of urban infrastructure – the power-generating plant, water-treatment plant, the fire brigade building, and a public bath – in the west (Figs. 2, 3). The residential buildings (villas, semi-detached houses and terraced houses) were to be surrounded with trees and gardens and linked with a functional system of public spaces (Fig. 3).

The area of the parcelled land was c. 7 million square *łokcie* [cubits] (approx. 245 ha) and it was divided into 1600 plots. This means that the town was planned to accommodate from 5 to 8 thousand residents. The size of the plots ranged from 2 to 10 thousand square cubits (i.e. from 750 to 3600 m<sup>2</sup>).<sup>22</sup> When these figures are compared with Howard's plans, it will become evident that he assumed a populations of about 30 thousand people (he believed that with a smaller number of inhabitants it would not be feasible to equip a garden-city with its essential infrastructure). The concentration of buildings in Garden-city Ząbki was to be low, as the main objective was to give the inhabitants full access to

light and air. According to Howard, there should be no more than 12 houses on one acre (i.e. c. 29 per hectare). When vacant spaces (parks and sports grounds) and the assumed number of people living in one house (c. 5 in those days) were factored in, the optimum population density as calculated by Howard was 30 persons per acre, or 74 per hectare. The developed area of a garden city of about 405 hectares (1,000 acres), should not exceed one sixth of its entire area including its agricultural zones that were to feed its inhabitants.<sup>23</sup>

The housing estate in Ząbki was almost half the size assumed by Howard for his garden cities, with 7 houses per hectare and a population density of c. 33 per hectare. In contrast to Howard's vision, the garden-city of Ząbki was not expected to be economically self-sufficient, as the plan did not include industrial/commercial sites. The residents were to find jobs at the local brickyards and in Warsaw, and thus it was more of the city's suburb than an autonomous garden-city. The parcelled out area lay next to a large forest complex and a hospital surrounded by a forest, which was its other advantage as a place surrounded with a *country belt* from Howard's concept. The parcelling out of Ząbki focused the attention of the whole community of architects. The company founded by Count Adam Ronikier and a group of architects, Society for the Building of Ząbki Garden-City, embarked on implementing the project. The plots were sold equipped with sewerage, water supply, and electric power infrastructure, and were a healthy place to live, which the city of Warsaw could not provide. The lots were sold on favourable terms, for cash and on instalments (at the price of 50 kopecks per square cubit), the buyers being bound to observe specially drafted rules and obligations. For fire safety and aesthetic reasons, they were only allowed to build brick homes of two-stories, with extra rooms in the attics. Before construction started, each design had to be consulted with and approved of by the company. There was also a catalogue of standard home designs to choose from. The houses had to be set back at least 5 meters from the road, with the space thus obtained to be used as a front garden and storage for garbage bins. The minimum distance of the house from the border of

<sup>20</sup> S. Gzell, *Fenomen...*, op. cit.

<sup>21</sup> A. Czyżewski, op. cit., p. XII.

<sup>22</sup> The urban plan, *Projekt osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera „Ząbki” pod Warszawą*, is available from

Cyfrowa Biblioteka Narodowa Polona [Digital National Library Polona]. 1 *łokieć* [cubit] equals 595,54 mm.

<sup>23</sup> 1 acre = 0,40468564224ha; the data from E. Howard's book are Cite here, after: A. Czyżewski, op. cit., pp. 153–155.

the neighbouring plot was 4 meters. The owners were obliged to keep their properties and adjacent area clean and tidy. A competition was announced for the most beautiful and functional home.<sup>24</sup> But the outbreak of World War I interrupted work on the project. By 1914, only a few villas had been built. After the war, Count Ronikier returned to the idea of the garden-city. He implemented the general outline of its streets and developed the infrastructure: he built a power-generating plant and a swimming pool. Unfortunately, the post-war Warsaw, now the capital of sovereign Poland, was already a different place. Released from the girdle of Russian forts, it could expand by developing nearer suburbs. The more distant Żąbki ceased to be attractive, which halted its harmonious development.

### 3. Today's functional and spatial transformation of Żąbki

A comparison of the Żąbki parcellation plan of 1912 with the town's actual development to date reveals many significant differences (Fig. 4). Part of the area was not parcelled out, the street layout has been changed in many places, plots were subdivided, multi-family buildings and large blocks of flats have been built. A part of the layout from Tołwiński's plan has been included in a protected zone in the study of conditions and directions of Żąbki's spatial development.<sup>25</sup> Many of the buildings have been entered in the register of historic monuments and in the municipal record of historic buildings (Fig. 5)

The analysis of Żąbki's functional and spatial transformations, presented below, has been carried out by dividing the area covered by the plan of 1912 into 7 sections characterised by almost homogeneous structure (Figs. 6).

Section 1 – originally an area to be built up with single-family housing with common recreational grounds. Today, this area, in the southern part of the town, is occupied by allotment gardens and terraced housing along a modified layout of streets. What was to be the green common has been built up (with a secondary school, housing, warehouses) The present state of this section differs completely from the concept of 1912 (Fig. 6.1).

Section 2 – originally planned as a complex of villas on both sides of the main street. The original course of the street with drives perpendicular to it has been preserved. Detached houses of different sizes have been erected haphazardly on a newly planned layout of the streets. The site of the station of the former Marki line, closed down in 1974, has been built up, after the plans for a tram line to Warsaw were discarded. Many of the plots, however, have retained their former shape and area, as set out in the original plan (Fig. 6.2).

Section 3 – the central part, on the south side of the tracks, with the compositional axis. Its development to date is chaotic and inconsistent. In 2014, a tunnel under the railway line was built, in accordance with the 1912 plan, but designed mainly with motor traffic in mind, which has greatly increased the volume of traffic in what was intended as the main public space of Żąbki. None of the squares that were planned on this axis has been realized – both the crescent-shaped square near the station and the planned hexagonal square further north have been built up. The cul-de-sac at the end of the axis has not been implemented, and the course of the existing road has ruined the intended compositional effect. The layout of roads was implemented to a large extent according to Tołwiński's plan, with the exception of the west side of the axis, where shops and services are located on plots developed on the basis of a different (later) parcellation plan (Fig. 6.3).

Section 4 – according to the plan of 1912, the centre of the town and its social activity, with the main street, market square and urban amenities. It is an area where the biggest changes have occurred resulting in spatial chaos. Unimplemented are the following: the tree-lined boulevard (the axis breaks off in its southern part), the market square (in its place there is now a roundabout surrounded by haphazardly placed multi-family housing), while the boulevard itself has been given the role of a through road with flowing traffic and is not a friendly space for the residents. On its western side are located the fire brigade, the electricity company, public bath, and random functions such as a bazaar, various small shops, and a Biedronka-chain food store. This part of the town, which was intended as its "heart", is the most degraded and requires urgent remedial action (Figs. 6.4, 7, 8).

<sup>24</sup> R. Żbikowski, op. cit., p. 49.

<sup>25</sup> *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Żąbek* [A study of conditions and directions of

Żąbki's development], Uchwała Nr IX/48/2011 Rady Miasta Żabki [Żąbki Town Council resolution] of 26.04.2011.

**Section 5** – the division into plots is mostly consistent here with the original plan, but new roads and perpendicular drives to the properties have been added. In the place where the casino was planned with a public garden next to it there is now a sports and recreation centre, home to the Dolcan Ząbki football club (the spatial arrangement has been distorted here). New buildings do not form a clear pattern, and often do not respect the frontage line (Fig. 6.5).

**Section 6** – originally intended as agricultural land supplying the town with fresh produce, supplemented with detached houses and some amenities (church, school and kindergarten), and a playing field at the end of the axis. Unfortunately, multi-family housing has been introduced here, with various services and workshops, and the road layout and division into plots is completely different from what was intended. This part of the town is highly degraded, and it is hard to find any items that would be consistent with Tołwiński's vision (Fig. 6.6).

**Section 7** – most of the planned layout of streets and parcellation of forested area has not been implemented. The planned hospital has not been built so there is no tree-lined road that was to lead to it. The currently existing plots are much smaller than in the original plan (Fig. 6.7).

To sum up this comparative analysis of how far Tołwiński's plan was realised, we can conclude that the urban layout of the garden-city has, for the most part, been heavily degraded. The layout of its streets and roads is the best preserved part of the plan. Virtually none of the planned public spaces, which constituted a distinctive feature of the Ząbki garden-city composition, has been implemented. To a large extent, the main axis of the composition has been ruined, especially in the southern part of the town (Figs. 7, 8).

#### 4. Identification of spatial conflicts on this historic estate

The spatial conflicts occurring on the area of this historic urban concept can be grouped into several categories.

**Road and transportation system** – excessive motor traffic, particularly on road along the garden-city's south-north compositional axis. This area is served only by the railway and buses, which generates motor traffic. It would be advisable to build a "small ring road" that would divert through traffic from the town centre and to make this area a zone of local, slow-moving traffic.

**Secondary parcellation of plots** – the contemporary division into plots, apart from a few preserved fragments, definitely departs from the plan of 1912. It now has an ill-conceived, chaotic form of highly fragmented properties. In the original parcellation plan, the lots were regularly shaped and quite large. When the sizes and parameters of today's plots in the centre and in the peripheral areas are compared with the original design, it is evident that the plots today often have irregular outlines and significantly smaller area. The proportions of the change are shown in Table 1.<sup>26</sup>

Table 1. Comparison of plot sizes as planned in 1912 and today

Plot location	As planned by Tołwiński (A) Plot area, minimum (m <sup>2</sup> )	Today (B) Plot area, minimum (m <sup>2</sup> )	A/B quotient
<b>Central zone</b>	1200	404	2.9
<b>Peripheral zones</b>	3300	130	25.4

The local spatial plan currently in force does not contribute to improving the situation, as it perpetuates faulty urban planning solutions. For single-family housing zones, which occupy most of the analyzed area, the adopted minimum plot sizes are much smaller than envisaged in Tołwiński's plan, and are as follows<sup>27</sup>:

- 200 m<sup>2</sup> for terraced houses;
- 300 m<sup>2</sup> for detached houses;
- 600 m<sup>2</sup> in the garden-city conservation area / detached houses.

<sup>26</sup> These figures have been calculated on the basis of *Projekt osady powstającej w majątku Adama hr. Ronikiera „Ząbki” pod Warszawą*, available at The Digital National Library Polona, and on the basis of data obtained from the government website Geoport.gov.pl.

<sup>27</sup> According to § 9, point 3, section 4 of Resolution No. 90/XVIII/03 of the Town Council in Ząbki of 19.12.2003 on the passing of the local spatial development plan for the town of Ząbki, p. 5.

These regulations do not prevent the ongoing fragmentation of real-estate properties, nor do they impose any suitable building-regulation curbs.

Biologically active area (ground not occupied by buildings and not paved) – the key tenet of the garden-city concept was to build houses on large, green plots. The whole settlement was to be one big green garden (with the proportions of biologically active area of 78% in the central zone and 89% in the peripheral zones). Today, other buildings (such as garages or sheds, and even houses) and paved areas are often added on the existing plots, which dramatically reduces their biologically active area. Conservation of green spaces in the spirit of the garden-city concept is not guaranteed by the provisions of the local spatial plan, in which the minimum ratios of biologically active ground within the protected area have been set at the level of 10% to 70%. This completely ruins the garden-city character of the town.

Public spaces – the Howardian garden-city concept proposed plenty of public spaces to be shared by the residents as meeting places and venues of social activity, with particular emphasis on parks and recreation areas (Fig. 3). The Ząbki plan of 1912 was characterized by an abundance of free-access green areas: parks, boulevards, squares, sports playing fields, and places of social interaction, such as the market square, local squares, and pedestrian precincts with services. In the current structure of Ząbki there is a clear deficit of this type of areas. In fact, apart from the centrally located Schubert Park and the sports grounds belonging to the Dolcan Football Club, there are no recreational areas accessible to the residents. Due to the high volume of motor traffic, there are hardly any public spaces friendly for pedestrians. In the current spatial development plan no areas have been reserved on the territory of the *Gmina* of Ząbki for the future location of parks and green squares, or for revitalization of historic boulevards and squares.

Type of buildings – in garden cities, predominantly detached houses were planned, with multi-family housing cum services in the central zones, in the form of rather small, e.g. three-storey, residential buildings surrounded by trees and shrubs. For residential development Tołwiński proposed in his plan single-family housing, in the form of villa-type detached houses and terraced houses. Multi-family housing based on the historic parcellation plan is also possible, e.g. along the edges of the squares and streets planned by him. It is unfortunate

that the multi-family buildings erected today respect neither the historic road layout nor the permitted dimensions of small residential buildings (of 4-6 storeys). The planning documents for the heritage protection zones do not include appropriate regulations. Some residential complexes are fenced in, thus forming so-called condominiums isolated from the rest of the town, which contradicts the spirit of a community that was to characterise a garden-city. Also, there are no provisions for imposing on the newly-built housing a modicum of conformity to the villa character of garden-city buildings.

Commercial buildings – in Tołwiński's plan, the location of social amenities and commercial buildings was well thought through and had a clearly layout. Its elements were placed along the town's compositional axes and formed a compact structure. Their number was proportionate to the assumed number of inhabitants (6-8 thousand as opposed to 34 thousand today). The present-day deployment of commercial buildings upsets spatial order. The network services is not orderly, and their location is often accidental. Some parts of the are lacking in services, while others have definitely too many.

## 5. Summary

The development of Ząbki based on the 1912 parcellation plan could have become one of the best examples of a garden city in Poland. The outbreak of World War I and inappropriate spatial policy in later years led to a halt in its implementation. The above analysis has shown that the town's current spatial policy does not provide sufficient protection of what remains of the garden-city and does not cultivate its tradition. The local spatial development plan, formulated in too general terms, does not introduce any curbs or regulations necessary for the preservation of spatial harmony. However, despite the significant deterioration of the historic urban layout, some of its elements have survived and are a permanent trace of the town's pioneering days. They also constitute valuable cultural heritage of the region. Tołwiński's urban plan of 1912 still has a high cultural value and marks the defining moment in the history of Polish urban planning. The launching of a revitalization program with appropriate forms of protection for the historic part of the town offers a chance to showcase its garden-city origins.

Translated by S. Sikora



## Bibliography

A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006.

A. Czyżewski, *Trzewia lewiatana. Miasta-ogrody i narodziny przedmieścia kulturalnego*. Sir Ebenezer Howard, *Miasta ogrody przyszłości*, Państwowe Muzeum Etnograficzne, Warszawa 2009.

A. Gravier, *Zarys rozwoju Warszawy i okolic*, "Wiadomości Budowlane", No. 2/1912.

S. Gzell, *Fenomen małomiejskości*, IU i PP PW, Warszawa 1987.

S. Gzell, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2015.

J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Wyd. Centrum Architektury 2014, ( J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York 1961).

D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.

M. Kochanowski, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, [in:] M. Kochanowski, P. Lorens, *Miasto – wspólne dobro i zbiorowy obowiązek*, Wyd. Urbanista, Warszawa 2004.

Z. Paszkowski, *Miasto Idealne*, Wyd. Universitas, Kraków 2011.

Resolution No. 90/XVIII/03 of the Ząbki Town Council of 19.12.2003 on the passing of the local spatial development plan for the town of Ząbki.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Ząbek, Resolution No. IX/48/2011 of the Ząbki Town Council of 26.04.2011.

J. Szymanowska, *Analiza przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta-ogrodu Ząbki*, MSc thesis supervised by Dr Anna Majewska, presented in 2016 at the Chair of Spatial Management and Environmental Science, Faculty of Geodesy and Cartography, Warsaw University of Technology.

R. Żbikowski, *Ząbki – dzieje, ludzie, miasto*, Apostolicum, Ząbki 2006.

### Cartographic materials:

- <http://www.mapywig.org/>

Sheet of a Russian topographic map from 1874: Okolice miasta Warszawy [Environs of the city of Warsaw] in the scale of 1:42000; Sheet of a German map of the Russian partition from 1874 in the scale of 1:25000; Warszawa-Praga sheet from a detailed map of Poland from 1934 in the scale of 1:25000;

- <http://www.codgik.gov.pl>

Two sheets of a topographic map of the area of Ząbki from 1981 in the scale of 1:10000, coordinate system 1965; four sheets of a topographic map of the area of Ząbki from 1991 in the scale of 1:10000, coordinate system 1942; four sheets of a topographic map of the area of Ząbki from 2002 in the scale of 1:10000, coordinate system 1992;

- [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)

Topographic map of the area of Ząbki from 2011.

*Anna Majewska, PhD Eng.  
 Faculty of Geodesy and Cartography  
 Warsaw University of Technology  
 Justyna Szymanowska, M.Sc., Eng.*

