

**MAŁGORZATA DENIS**

**ANNA MAJEWSKA**

Politechnika Warszawska

## **SUBURBANIZACJA PODWARSZAWSKA - ODPOWIEDŹ NA MIEJSKIE WARUNKI ZAMIESZKANIA?**

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

### **Wstęp**

Współczesne procesy urbanizacyjne można rozpatrywać w trzech podstawowych kategoriach systemowych, jako system społeczny, określający, jakość życia i tworzący kulturę, jako materialny składnik systemu gospodarczego, budującego ekonomiczną podstawę egzystencji społeczeństw oraz jako istotny element systemu przyrodniczego i siedliska ekologicznego człowieka.

Dynamiczny rozwój miast w epoce industrialnej spowodował, że już na początku XX w. miasto stało się dominującą formą osadnictwa. Rosnąca liczba zaludnienia w miastach stymulowała rozwój infrastruktury technicznej i usługowej. Wzrost liczby mieszkań i miejsc pracy, wymuszał konieczność zaopatrzenia miast w żywność, utylizację ścieków i odpadów. Przeludnienie i niski standard życia w ośrodkach miejskich końca XIX w., zapoczątkowały poszukiwania nowych form osadniczych poza granicami miast – letnisk, miast ogrodów, osiedli. Proces urbanizacji strefy podmiejskiej nasilił się z początkiem XX w. Był to okres „burzenia gorsetów”, czyli dawnych murów miejskich, co umożliwiło miastom swobodny rozwój terytorialny i włączenie w strukturę miejską otaczających przedmieść. Po II wojnie światowej, przez straty materialne struktury przestrzennej oraz w wyniku zniszczenia kultury mieszczańskiej miasta straciły

swą historyczną ciągłość. W okresie PRL rozwój miast był kojarzony w świadomości polityków przede wszystkim z rozrostem powierzchniowym. Przestrzeń miejska nie miała charakteru ekonomicznego, a jej wytwarzanie podporządkowane było władzy politycznej. Obowiązujące wskaźniki wykorzystania terenu, umożliwiały urbanizację coraz to nowych terenów, wyłączanych z produkcji rolnej. Przeznaczano ogromne przestrzenie na potrzeby przemysłu oraz budowę ekstensywnie zabudowanych osiedli mieszkaniowych poza właściwą strukturą miasta.

Na terenie Warszawy, „postsocjalistyczne” zespoły osiedlowe, wskutek ignorowania potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych oraz braku rozwoju infrastruktury usługowej ulegają stopniowej degradacji. Po transformacji ustrojowej w 1989 r., model osiedla mieszkaniowego, oferującego jednakowe warunki bytowe dla każdego, w miarę bogacenia się średnio zarabiających warstw społecznych, stawał się akceptowalny dla coraz węższych grup ludnościowych. Mieszkańcy, szczególnie wielkich miast, zaczęli poszukiwać alternatywnych form zamieszkania. Dla wielu osób atrakcyjną formą, będącą synonimem wyższego statusu społecznego stało się posiadanie własnego domu jednorodzinnego. Wzmożony popyt na działki budowlane skutkowało parcelacją coraz to nowych terenów rolnych w coraz większej odległości od Warszawy. Obecnie, w promieniu do 50 km wokół Warszawy występuje wyjątkowo intensywna urbanizacja terenów wiejskich. Zabudowa powstaje najczęściej na terenach pozbawionych infrastruktury technicznej i niedosłużonych transportem zbiorowym. Rozrost terenów budowlanych dokonuje się głównie kosztem zmniejszania użytków rolnych i obszarów cennych przyrodniczo. W wyniku dewaloryzacji przestrzeni, tereny wiejskie tracą swoje atuty, dla których nowi mieszkańcy „uciekali z zatłoczonych miast”.

## **1. Warunki zamieszkania na osiedlach mieszkaniowych**

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

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

Ograniczając powierzchnię obszarów rekreacyjnych, ogólnodostępnych realizacja nowej inwestycji mieszkaniowej nie przyczynia się jednocześnie do podnoszenia standardu zagospodarowania otaczających ją terenów. Wszystkie nowe urządzenia terenowe skupione są na własnej działce i służą wyłącznie mieszkańcom danego obiektu. Nowi mieszkańcy nie są zintegrowani z otoczeniem, nie potrzebują tej inwestycji, ponieważ chcieli przede wszystkim

mieć mieszkanie na terenie ogrodzonym, czyli bezpiecznym i kontrolowanym. Zakłada się, że będą korzystać z istniejącej infrastruktury społecznej, technicznej i drogowej.

Jednocześnie w efekcie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na działkach niewygrodzonych spośród terenów osiedlowych nowo przybyłe osoby stają się współużytkownikami dużej przestrzeni wewnątrzosiedlowej. Nie sprzyja to jednak inicjatywom grup mieszkańców osiedla mających na celu poprawę stanu zagospodarowania obszarów rekreacyjnych oraz zieleni osiedlowej. Zachodzi bowiem zjawisko obojętności społecznej polegające na braku uczestnictwa i negowaniu działań podejmowanych przez aktywną część zbiorowości osiedlowej. Podkreślić przy tym jednak trzeba, że niektóre inwestycje mieszkaniowe podnoszą walory przestrzenne otoczenia, stwarzając w określonych przypadkach możliwości lepszego kształtowania przestrzeni publicznych w osiedlach.

### 1.1. Zaludnienie badanych terenów osiedli mieszkaniowych

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

Bardzo trudno jest oszacować liczbę mieszkańców, tak aby była ona najbardziej zbliżona do rzeczywistości, przy określaniu tej wielkości skorzystano z danych statystycznych pokazujących zmiany dotyczące średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadające na osobę w określonych latach. Z danych w tab. 1 wynika, że wprowadzenie nowych obiektów nie wpłynęło, w większości omawianych przykładów, na przyrost mieszkańców.

W ciągu 15 lat powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyła się dosyć znacznie (ryc. 1). Nowe mieszkania są dużo większe niż budowane w latach 50. czy 70. ubiegłego wieku. Inna

Tabela 1

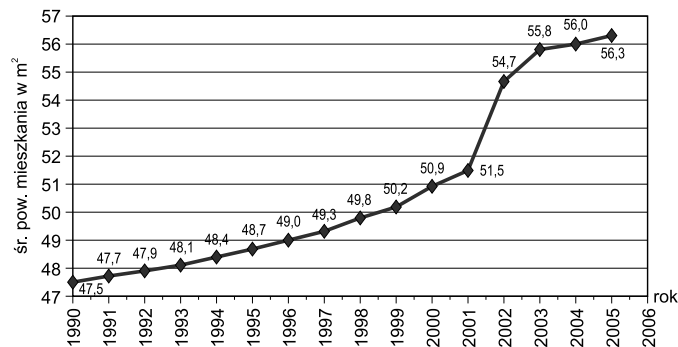
Szacunkowa liczba mieszkańców na badanych terenach mieszkaniowych Warszawy w 1990 i 2005 r.

Osiedla i zespoły osiedli mieszkaniowych	Liczba mieszkańców w 1990 r.	Liczba mieszkańców w 2005 r.	Powierzchnia użytkowa/osobę w 1990 r.*	Powierzchnia użytkowa/osobę w 2005 r.**
Wierzbno	35 464	24 915	16,9m <sup>2</sup> /osobę	25,6m <sup>2</sup> /osobę
Służewiec Wschodni	46 137	37 404		25,6m <sup>2</sup> /osobę
Bródno	67 625	65 670		21,2m <sup>2</sup> /osobę
Rakowiec	25 527	26 558		23,6m <sup>2</sup> /osobę
Sadyba Północna	15 837	13 637		25,6m <sup>2</sup> /osobę
Gocław Lotnisko	30 076	29 359		23,2m <sup>2</sup> /osobę

\* Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w Warszawie według RS GUS z 1990 r.

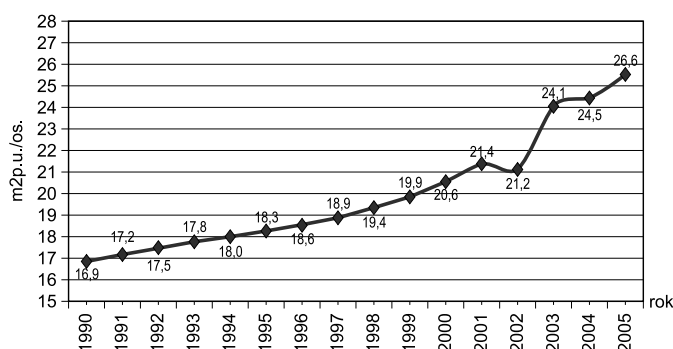
\*\* Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w następujących dzielnicach Warszawy: Mokotów, Targówek, Ochota, Praga Południe według RS GUS z 2005 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie RS GUS.



Ryc. 1. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w Warszawie w latach 1990-2005

Źródło: Opracowanie własne na podstawie RS GUS (ryc. 1, 2).



Ryc. 2. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Warszawie w latach 1990-2005

też jest liczba osób przypadających na mieszkanie. W latach budowy zespołów mieszkaniowych przypadają 3-4 osoby (średnia wielkość mieszkania to 46-56 m<sup>2</sup>). Natomiast w badanym okresie transformacji przypadają średnio 2-3 osoby. Gdyby w latach 1990-2005 budowano mieszkania, takie jak w latach 50., 60. i 70., wówczas zwiększyłaby się liczba ludności (ryc. 2).

## 1.2. Zmiany dotyczące powierzchni terenów zabudowanych, otwartych, utwardzonych oraz intensywności zabudowy

Od 1990 do 2005 r. zmiany zachodzące w analizowanych osiedlach doprowadziły do zwiększenia się powierzchni terenów zabudowanych, zmniejszenia powierzchni obszarów zieleni<sup>1</sup>, zwiększenia powierzchni utwardzonej.

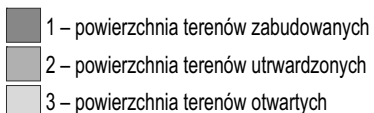
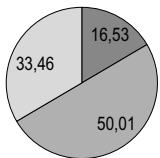
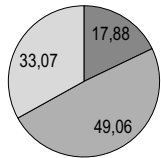
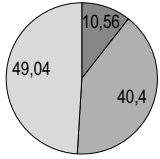
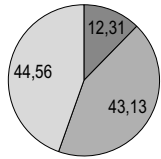
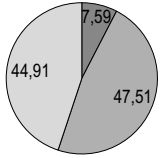
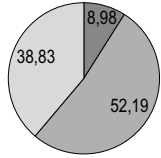
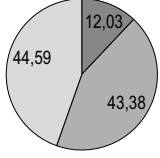
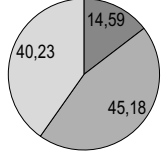
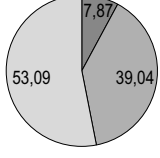
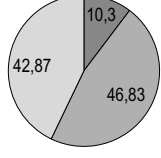
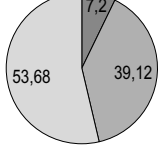
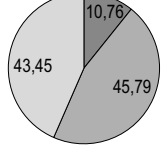
Dane w tab. 2 pozwalają stwierdzić, że w ciągu badanego okresu transformacji zmniejszona została powierzchnia terenów zieleni na rzecz powierzchni zabudowanych (nowe budownictwo) i powierzchni utwardzonej (nowe drogi i parkingi)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Powierzchnia zieleni nie jest jednoznaczna z powierzchnią biologicznie czynną. Powierzchnia zieleni liczona jest w każdym przypadku, jako 100%, bez wydzielenia zieleni występującej na stropie garażu podziemnego. Powierzchnia zieleni dotyczy wszystkich terenów otwartych – zieleni urządzonej i nieurządzonej.

<sup>2</sup> Na Służewcu w tym czasie została ukończona część drogi Modzelewskiego.

Tabela 2

Powierzchnie terenów zabudowanych, otwartych (zieleni urządzonej i nieurządzonej) i utwardzonych okresie 1990-2005 w badanych terenach mieszkaniowych w Warszawie, w %

Osiedle lub zespół osiedli mieszkaniowych	Rok 1990	Rok 2005
	 1 – powierzchnia terenów zabudowanych 2 – powierzchnia terenów utwardzonych 3 – powierzchnia terenów otwartych	
Wierzbno		
Służewiec Wschodni		
Bródno		
Rakowiec		
Sadyba Północna		
Gołław Lotnisko		

Źródło: Opracowanie własne.

Trudno jest jednoznacznie stwierdzić, jakie zmiany zaszły w przypadku powierzchni terenów zieleni. Jeżeli analizujemy powierzchnię rekreacyjną w stosunku do całej powierzchni zespołu osiedli mieszkaniowych, to można zauważyć, że w większości tereny te są anektowane pod nową zabudowę. Prawdopodobnie tego typu proceder będzie trwał nadal, ponieważ jest jeszcze wiele obszarów zieleni zaniedbanych i zapewne będą one przeznaczane pod nowe obiekty kubaturowe, zamiast służyć, odpowiednio zagospodarowane, jako nowe tereny rekreacyjne. Natomiast, jeżeli przeanalizujemy powierzchnię terenów zieleni przypadających na mieszkańca, to zarejestrowano w dwóch przypadkach jej wzrost (Wierzbno, Służewiec Wschodni). Sytuację tę uzasadnia wyraźny, według załączonych powyżej szacunków, spadek liczby ludności w tych zespołach osiedli.

### **1.3. Wyposażenie osiedli mieszkaniowych w parkingi i miejsca postojowe**

Na badanych terenach osiedli mieszkaniowych przeanalizowano sytuację w odniesieniu do ich wyposażenia w parkingi<sup>3</sup> i miejsca postojowe. W okresie projektowania i budowy wszystkich badanych osiedli wskaźniki dotyczące parkingów i garaży były bardzo niskie, czyli: od 10 do 50 stanowisk/tysiąc mieszkańców. Właściwie już w 1990 r., kiedy jeszcze nie było zjawiska dogęszczania osiedli, brakowało miejsc postojowych. Zaczynały powstawać wówczas strzeżone społecznie parkingi, które przeważnie tworzone na terenach zieleni zaniedbanej. Część z tych parkingów do 2005 r. zlikwidowano, ponieważ w ich miejscu wybudowano nowe obiekty, część natomiast do dzisiaj funkcjonuje.

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

Z powyższych analiz wynika, że zmniejsza się liczba ludności na osiedlach mieszkaniowych Warszawy. Jednocześnie maleje powierzchnia terenów zieleni, która jest przeznaczana pod drogi, chodniki o nowe obiekty mieszkalne. Wiele osób uznaje, że jakość życia na osiedlach mieszkaniowych zrealizowanych z lat 60.–80. ubiegłego wieku, obniżyła się. Budynki mieszkalne „bloki” uznawane są za substandardowe. Wielu mieszkańców emigruje na przedmieścia stolicy, w poszukiwaniu lepszych warunków egzystencjalnych.

## **2. Rozwój zabudowy podmiejskiej**

Od 1990 r. można zaobserwować wzmożony ruch migracyjny w kierunku obszarów podmiejskich, którego charakterystycznym zjawiskiem jest bezwzględny spadek liczby mieszkań-

<sup>3</sup> Określenie *parking* oznacza powyżej 5 miejsc postojowych usytuowanych obok siebie.

ców miasta centralnego i wzrost ludności gmin otaczających (Markowski 2004). W miastach następuje przesunięcie priorytetu w kierunku postępu jakościowego – lepszych warunków mieszkaniowych i urzędzeń publicznych, ale coraz więcej ludzi, w poszukiwaniu większego komfortu środowiska zamieszkania, przenosi się do suburbiów. Na dynamiczny rozwój tych procesów mają wpływ nie tylko korzystne walory środowiska, ale także nowe możliwości wyposażenia infrastrukturalnego, które zrównały tereny wiejskie z miejskimi. Również wysokie koszty zamieszkania w wielkim mieście i relatywnie niskie koszty osiedlenia w jego strefie obrzeżnej skierowały uwagę inwestorów na peryferie. Własny dom pod miastem, budowany systemem gospodarczym jest często najkorzystniejszym i najtańszym sposobem na rozwiązywanie problemu mieszkaniowego dla młodych małżeństw oraz osób przedsiębiorczych, decydujących się gospodarować na swoim. Pod hasłem „żyć bliżej natury” powstaje rozproszona zabudowa jednorodzinna w środku pól i w pobliżu lasów, degradując lokalne ekosystemy.

Tereny wiejskie, wskutek semiurbanizacji tracą swój tradycyjny charakter. Następuje koncentracja ludności i wzrost gęstości zaludnienia, znacznie wyższy niż na tradycyjnych obszarach wiejskich. Powstaje strefa o charakterze miejsko-wiejskim, w której tereny rolnicze przemieszane są z miejską zabudową jednorodziną, zabudową logistyczno-usługową oraz zagrodową. Mieszkańcami terenów wiejskich położonych w orbicie dużego miasta stają się dwie zasadnicze grupy ludzi: mieszkańcy wsi, trudniący się rolnictwem, którzy zamieszkiwali te tereny przed rozpoczęciem procesów urbanizacyjnych i imigranci ze strefy centralnej. Grupy te, mimo wspólnego zamieszkania różnią się między sobą (zamożnością, poziomem wykształcenia, aspiracjami, kontaktami towarzyskimi) i nie tworzą lokalnych społeczności, co może powodować niszczenie istniejących więzi społecznych. Jednocześnie w nowych osiedlach mieszkaniowych na terenach wiejskich nie powstają przestrzenie publiczne o miejskich walorach kulturowych, umożliwiających kontakty społeczne.

Wraz z migracjami ludności miejskiej na wieś, mieszkańcy wsi „umiastowiają się”, czerpiąc nie zawsze najlepsze wzorce z architektury i zwyczajów miejskich, porzucając swoje regionalne korzenie. Źródłem konfliktów jest też współistnienie gospodarki rolnej i uprawy roli (opryski, nawożenie, produkcja zwierzęca) z nowym środowiskiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, w których ich użytkownicy poszukują „czystego powietrza” z dala od zgiełku miasta.

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

### **3. Degradacja krajobrazu wiejskiego**

Wartości przyrodnicze są zagrożone nie tylko rozpraszaniem zabudowy, ale także wprowadzeniem do krajobrazu czysto technicznych form zagospodarowania (drogi, place postojo-



Fot. 1. Osiedle deweloperskie „Walendia” w gminie Nadarzyn – skoncentrowany zespół zabudowy obcy w wiejskim krajobrazie i monotony w swoich walorach przestrzennych

Źródło: Autorki (fot. 1-3).



Fot. 2. Osiedle deweloperskie „Książenice”. Brak przestrzeni publicznych, terenów usługowych, wydzielono małe działki budowlane, zespół został odgradzony od otaczającej przestrzeni, co kontrastuje z zabudową wiejską

we, napowietrzne linie energetyczne, rurociągi, nasypy, skarpy, kanały). Skutkiem ubocznym urbanizacji jest wzrost intensywności takich zjawisk, jak: porzucanie i składowanie odpadów, emisja zanieczyszczeń do atmosfery, skażenie wód powierzchniowych i podziemnych przez wprowadzenie do nich ścieków, wzrost hałasu, a także zagrożenie światłem. W konsekwencji rabunkowej gospodarki środowiska przyrodniczego, następuje spadek jakości życia mieszkańców aglomeracji warszawskiej (fot. 1, 2).

#### 4. Parametry działek budownictwa „miejskiego” na wsi

Przestrzeń, która otacza człowieka, może być adaptowana, kształtowana i w miarę przydawanych jej znaczeń przekształca się w miejsce. (Chmielewski 2004). Szczególną formą przestrzeni, niepowtarzalnym symbolem jest dom, zwłaszcza rodzinny – „dom często znaczonej historycznie, to miejsce związane z rodziną, jej losami i przez nią stworzone, stanowi zazwyczaj



*rdzeniowy element ojczyzny prywatnej, domowizny i heimat wielu ludzi, czasem nawet kilku pokoleń*” (Jałowicki, Szczepański 2006). „Dom” to nie tylko budynek, ale również to, co go otacza. Właściwie zagospodarowane działki budowlane, w powiązaniu z otoczeniem (sąsiedztwo, ulica, przestrzeń publiczne), tworzą przestrzeń o wysokich walorach użytkowych, która stanowi wspólne dobro wszystkich mieszkańców.

*Ustawa*<sup>4</sup> *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podając definicję *działki budowlanej* zwraca uwagę, że powinna ona mieć „*wielkość i cechy geometryczne spełniające wymogi realizacji obiektów budowlanych*”, również „*warunki techniczne*”<sup>5</sup> podają niezbędne odległości usytuowania budynku względem granic działki<sup>6</sup>. Powszechnym problemem jest to, że działki parcelowane na terenach rolnych mają często zbyt małą powierzchnię do lokalizacji budynku mieszkalnego (zbyt wąskie np. 11-13 m lub zbyt płytkie np. 13-16 m) (ryc. 3).

Na znacznych obszarach dawnych gruntów rolnych, rozparcelowanych pod zabudowę mieszkaniową, często nie ma uzbrojenia technicznego. Nabywcy, skuszeni niską ceną ziemi, kupują działki, w których wykonanie wszystkich sieci instalacyjnych będzie przez wiele lat niemożliwe. Po zastosowaniu wymaganych „warunkami” odległości między budynkiem a elementami infrastruktury sanitarnej, na działce pozostaje często zbyt mała powierzchnia do lokalizacji domu mieszkalnego. Brak sieci kanalizacyjnej skutkuje budową zbiorników na nieczystości, często wykonywanych przez właścicieli działek jako „nieszczelne”, w ramach źle pojętej oszczędności, co stanowi zagrożenie dla środowiska.

Na terenach uzbrojonych, efektywne wykorzystanie terenu to wysoki stopień zagęszczenia zabudowy, umożliwiający intensywne wykorzystanie systemów infrastruktury technicznej (wodno-ściekowej, energetycznej, gospodarki odpadami) i racjonalny poziom kosztów gospodarki komunalnej.

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

Prawdziwe koszty infrastruktury spowodowane ekstensywną zabudową są też często ukrywane, co jest społecznie niesprawiedliwe. Propagatorzy budownictwa jednorodzinnego, rozumianego jako dom wolnostojący na działce, nie uwypuklają, że prawdziwa cena w pełni uzbrojonej działki może być wyższa niż wartość domku, gdyż do kosztów budynku należy doliczyć m.in. koszty przyłączy instalacyjnych (Chmielewski 2002).

Nowe zespoły zabudowy na terenach wiejskich, swoimi gabarytami, bryłą, detalem architektonicznym, rzadko nawiązują do tradycji lokalnych. Wielkość działki często wymusza

<sup>4</sup> *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003.*

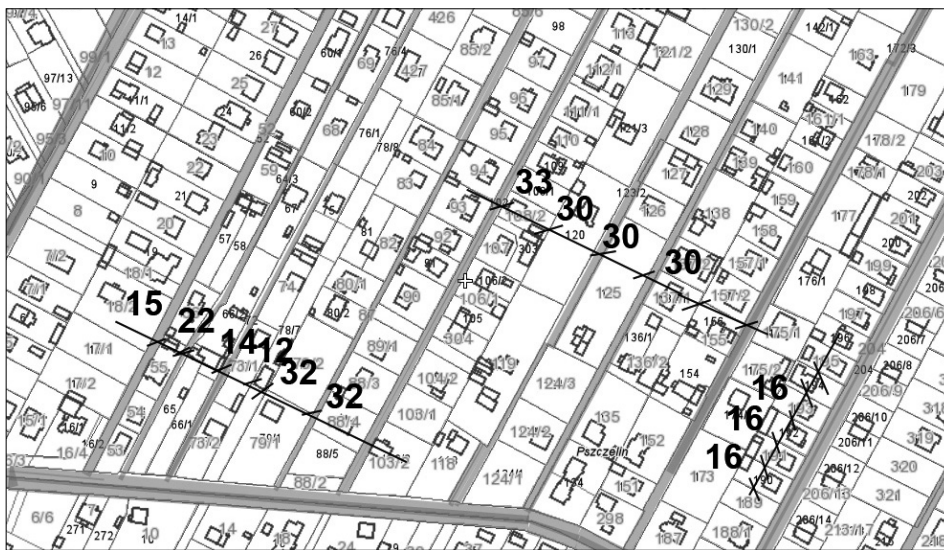
<sup>5</sup> Warunki techniczne, jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r. wraz ze zmianami z 15 lipca 2009 r.

<sup>6</sup> Budynek mieszkalny, jednorodzinny należy sytuować od granicy działki w odległości 4,0 m w przypadku ściany z otworami i 3,0 m dla ściany bez otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m. od granicy działki, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu, albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

na projektantach stosowanie rozwiązań typowych dla zwartej zabudowy miejskiej (wysokie piwnice z garażem, wysokość budynku, brak powiązań z ogrodem).

Często powstają zespoły o zabudowie patologicznej (zbyt małe odległości między budynkami, zabudowa bez okien w ostrej granicy, brak linii zabudowy itp.), co powoduje przestąpienie budynków i działki, brak izolacji wzrokowej oraz brak dostępu promieni słonecznych do budynków. Według badań prowadzonych przez Twarowskiego (1962) dla Warszawy w celu uzyskania okresu nasłonecznienia w okresie przesilenia wiosennego i jesiennego – min. 2 godz. – odległość „zasłon słońca” (czyli budynków na sąsiedniej działce) powinna wynosić  $1,3 H^7$ , dla zasłon umieszczonych w kierunku południowym i  $1 H$  dla kierunku wschodniego i zachodniego, chcąc uzyskać okres nasłonecznienia do godziny 16, odległość w tych kierunkach powinna być zwiększona do  $2,8 H$ , a do godz. 17 (czyli czas kiedy wracamy z pracy), aż  $6,2 H$ . Przy budynkach jednorodzinnych ich wysokość wynosi 7 m a nawet 12 m. (piwnice parter i piętro z poddaszem), więc w takim przypadku chcąc cieszyć się słońcem w godzinach popołudniowych domy powinny być zlokalizowane w odległości kilkunastu metrów, a nie ośmiu, tak jak są najczęściej sytuowane, a takiej możliwości współcześnie parcelowane działki nie zapewniają.

Odrębnym problemem jest zagospodarowanie działki budynków jednorodzinnych. Projektowane samodzielnie przez właścicieli lub coraz częściej przez architektów zieleni, w oderwaniu od całkowitego kontekstu otoczenia, zamykają się w powierzchni własnej działki i polegają głównie na odgradzeniu się od sąsiadów i otaczającej przyrody, do której właściciele uciekali z zatłoczonych miast (fot. 3).



Ryc. 3. Brwinów – Pszczelin. Ulice prowadzone są często po obu stronach działek, co zwiększa koszty infrastruktury sanitarnej. Występują działki bardzo wąskie (16 m) i płytkie (12, 14 m), uniemożliwia to racjonalną zabudowę

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych PODGiK Pruszków.

<sup>7</sup> H – wysokość przesłony.



Fot. 3. Osiedle „Zielone ogrody” w Lesznowoli, zamiast ogrodów oferuje wąskie wybetonowane przestrzenie uliczne, skoncentrowaną zabudowę osiedlową i tylko prywatną komunikację

## Wnioski

1. Warunki życia mieszkańców na istniejących (starych) osiedlach mieszkaniowych, przez wprowadzanie na ich obszary zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej ogrodzonej i niedostępnej powodującej odizolowywanie „starych” mieszkańców od „nowych” ulegają pogorszeniu. Liczba ludności na osiedlach mieszkaniowych Warszawy zmniejsza się. Brak jest właściwych programów rewitalizacyjnych poprawiających standardy zamieszkania i dostosowujących zabudowę do współczesnych wymagań ekologicznych.
2. Stopniowo następuje redukcja ilości powierzchni biologicznie czynnych na jednego mieszkańca przez przeznaczanie terenów zieleni i rekreacji na inne cele. W sytuacji zmian dotyczących struktury demograficznej osiedli będących wynikiem napływu nowych mieszkańców – ludzi młodych, stan zagospodarowania osiedli wpływa negatywnie na ogólną ocenę warunków życia ludności.
3. Przekształcenia społeczne miast postsocjalistycznych, rozwarstwienie majątkowe społeczności, niedogodności zamieszkania w wielkim mieście skierowały uwagę inwestorów na peryferie, tym bardziej, że własny dom pod miastem, budowany systemem gospodarczym jest często najkorzystniejszym i najtańszym sposobem na rozwiązywanie problemu mieszkaniowego.
4. Wskutek tych tendencji na gruntach rolnych wokół wielkich miast powstały rozległe tereny budowlane bez możliwości właściwego wyposażenia inżynierskiego – najczęściej bez odpowiedniej sieci dróg lokalnych i dojazdowych oraz sieci uzbrojenia technicznego.
5. Żywiolowy rozwój suburbanizacji skutkuje pogłębiającym się chaosem przestrzennym, zarówno w zakresie form zabudowy i jej lokalizacji, jak i parametrów technicznych obszarów parcelacyjnych. Tereny budowlane zawłaszczają znaczne obszary terenów otwartych, nie licząc się z tym, że przestrzeń stanowi dobro ograniczone, które powinno być dostępne również dla przyszłych pokoleń.

6. W krajach „starej Unii”, w celu opanowania niekontrolowanego rozpraszania się zabudowy zastosowano sztywne reguły planowania przestrzennego, wsparte rzetelnymi prognozami demograficznymi i środkami ekonomicznymi. Wprowadzane są również modernizacje starych osiedli mieszkaniowych i centrów miast (ekokwartale z ogrzewaniem kolektorami słonecznymi, utylizacją ścieków, odpowiednią intensywnością zabudowy), w celu dostosowania ich do zasad zrównoważonego rozwoju.

## **Literatura**

- Chmielewski J. M. 2002, *Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny*. Kwartalnik Urbanistyki i Architektury, nr 3.
- Chmielewski J. M., 2004, *Teoria Urbanistyki*. Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa.
- Chmielewski J. M., 2005, *Problemy rozpraszania zabudowy w OMW*, [w:] *Problem suburbanizacji*, P. Lorens. Warszawa.
- Jałowiecki B., Szczepański M. S., 2006, *Miasto i przestrzeń*. Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- Lorens P., 2007, *Znaczenie procesów rewitalizacyjnych we współczesnym rozwoju polskich miast*, [w:] *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, P. Lorens (red.). „Urbanista”, Warszawa.
- Markowski T., 2004, *Miasta polskie w procesie transformacji*. „Urbanista”, t. 2, Warszawa.
- Regulski J., 1985, *Planowanie przestrzenne*. PWE, Warszawa.
- Twarowski M., 1962, *Słońce w architekturze*. Arkady, Warszawa.