

ANNA MAJEWSKA

Politechnika Warszawska

SUBURBANIZACJA W STREFIE METROPOLITALNEJ WARSZAWY, JAKO ZAGROŻENIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Abstract: Suburbanization in Warsaw's Metropolitan Zone as a Threat for Sustainable Development. In Poland processes of suburbanization in external areas of big cities passed differently than in other Post-Socialists countries. Three agrarian reforms (1864, 1919, 1944), which successively eliminated big landed estates, had much influence on colonization at agricultural land development. This cause significant division of agricultural lands and abodes often arising in isolation from rural building complexes. After the constitutional transformation in 1989, due to the land cultivation unprofitability and disappearance of agricultural zone, strong urbanization of agricultural land around Warsaw came. Land divisions became a base point of space organization for new non-agricultural building complex areas. Warsaw's suburbanization has features of dezurbanization. It diverges from sustainable development basis and also destroys spatial order in under-social zone.

Wstęp

Postępująca industrializacja i napływ taniej siły roboczej z terenów wiejskich, skutkowało w XIX w. dynamicznym rozwojem miast. Mimo szybkiego wzrostu, miasto industrialne zajmowało relatywnie niewielki obszar. Charakteryzowało się znaczną zwartością i dużą gęstością zaludnienia. Bliskość przestrzenna wpływała na redukcję kosztów komunikacyjnych, ale powodowała przeludnienie i niski standard życia w ośrodkach miejskich. Stopniowe pogorszenie warunków egzystencjalnych mieszkańców miast oraz nowe możliwości techniczne w rozwoju transportu zbiorowego, uaktywniły proces intensywnego zagospodarowania obszarów podmiejskich. Zwarte miasto XIX-wieczne zaczęło zmieniać się w obszar zurbanizowany o kształcie gwiazdy, której ramiona rozwijały się wzdłuż linii transportowych, początkowo głównie kolejowych. Biegunami wzrostu stały się nie miasta, lecz rozproszone zespoły jednostek osadniczych, zajmujące znaczne powierzchnie. Stopniowo, rozwój transportu indywidualnego spowodował, że przestrzenie między ramionami „gwiazdy” z początkowej fazy rozwoju wielkiego miasta, zaczęły się zapełniać, a aglomeracja przyjęła postać nieregularnej „tłustej plamy” (Regulski 1986).

Procesy gwałtownego rozwoju suburbiów na gruntach rolnych, definiowane są, jako **suburbanizacja**. Obejmują one dalszy rozwój przestrzenny miast, przekształcenie miast skupionych przestrzennie w rozluźnione zespoły jednostek osadniczych, integrację przestrzenno-funkcjonalną, doprowadzającą do łączenia się sąsiadujących ze sobą aglomeracji, a także urbanizację obszarów typowo wiejskich, prowadzącą do zanikania dychotomii miasto – wieś (Regulski 1986).

Rozprzestrzenianie się miast na tereny wiejskie powoduje wiele niekorzystnych zjawisk w relacjach między terenami otwartymi a zurbanizowanymi. Następuje przekształcenie istniejących struktur społeczno-przestrzennych oraz zacieranie różnic między miastem a wsią. Na tereny wiejskie przenoszony jest tzw. miejski styl życia, co odbywa się przez zmiany w budownictwie mieszkaniowym, przyspieszenie tempa rozwoju miejsc pracy poza rolnictwem oraz zmiany w strukturze zawodowej ludności. Najbardziej kontrowersyjnym i szkodliwym (pod względem racjonalnego gospodarowania przestrzenią) jest proces rozlewania się i rozpełzania miast, którego następstwem jest **dezurbanizacja**. W wyniku dezurbanizacji na obszarach wewnętrznych miast występuje zmniejszenie gęstości zaludnienia. W wyniku przypadkowej parcelacji przestrzeni zaciera się granica między miastem a przedmieściem. Obszary zurbanizowane tworzą amorficzne układy zabudowy, trudne do obsługi infrastrukturą techniczną, a także usługową.

W Polsce procesy suburbanizacyjne przybrały szczególny wyraz ze względu na nietypowe, w porównaniu do krajów sąsiednich, uwarunkowania rozwoju form osadniczych. W regionie warszawskim, wpływ na kształt zagospodarowania przestrzennego na terenach wiejskich miały liczne zmiany polityczne i ustrojowe, w tym trzy reformy rolne (1864, 1920, 1944), które doprowadziły do likwidacji większych majątków ziemskich i przyczyniły się do rozdrobnienia gospodarstw oraz powstawania nowych siedlisk rolniczych, często oderwanych od zespołów zabudowy wiejskiej.

Po transformacji ustrojowej w 1989 r. można zaobserwować w Polsce wzmożony ruch migracyjny w kierunku obszarów podmiejskich, charakteryzujący się bezwzględny spadkiem liczby mieszkańców miasta centralnego i wzrostem ludności gmin otaczających (Markowski 2004). Zwiększony popyt na tereny inwestycyjne i mniejsze ceny gruntów w gminach podmiejskich skutkuje masowymi przekształceniami terenów rolnych i parcelacją prywatnych łąnów rolnych na działki budowlane. Procesom tym sprzyja powiązanie konstytucyjnego prawa własności z prawem do zagospodarowania przestrzennego, przy marginalizacji interesu publicznego. Stworzone możliwości prawne oraz powstałe struktury funkcjonalno-gospodarcze, uruchomiły w Polsce proces rozpraszania się zabudowy, szczególnie w tych rejonach kraju, gdzie rolnictwo przestawało być głównym źródłem utrzymania. Mimo podjętych prób uporządkowania procesów planowania przez ustawy planistyczne z 1994 i 2003 r. obecnie nie ma w Polsce środków prawnych, umożliwiających sterowanie niekontrolowanym przeznaczeniem gruntów rolnych pod zabudowę. Na obszarze warszawskiej metropolii ma miejsce wyjątkowo intensywna urbanizacja terenów wiejskich. Suburbanizacja podwarszawska nosi cechy dezurbanizacyjne. Następuje defragmentacja lokalnych ekosystemów i zaburzenie powiązań przyrodniczych. Procesy te odbiegają od zasad zrównoważonego rozwoju, a także niszczą ład przestrzenny w strefie podstołecznej (Chmielewski 2005).

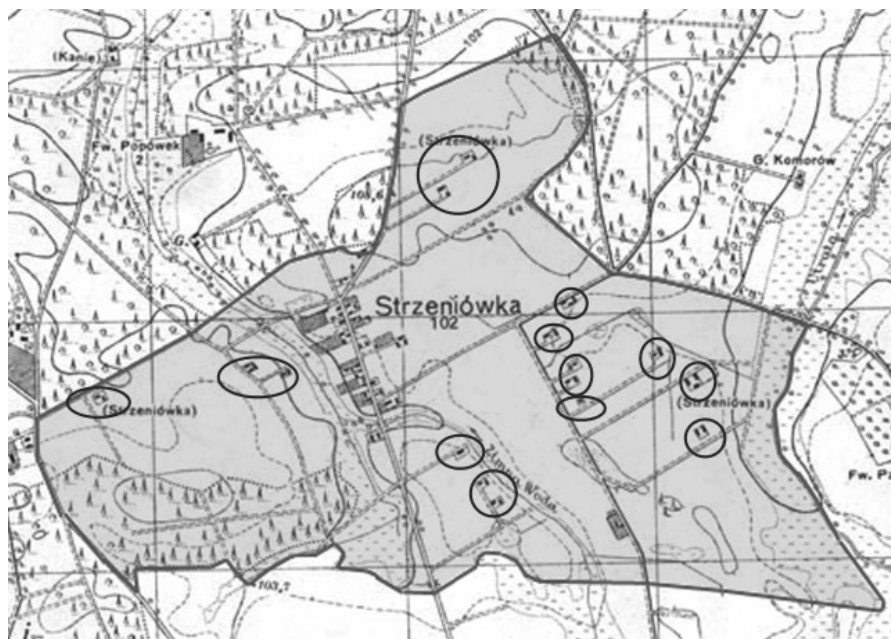
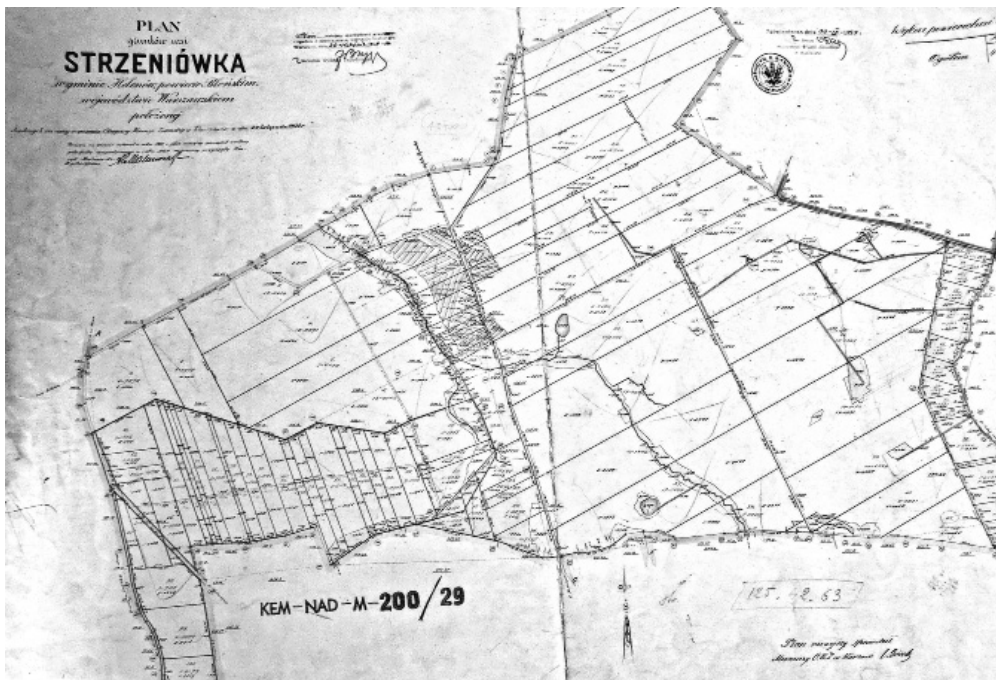
1. Podłoże procesów dezurbanizacyjnych w strefach podmiejskich wielkich miast w Polsce

Uwłaszczenie chłopów w ramach represji popowstaniowych w 1864 r. zapoczątkowało fazą dzielenia większych majątków ziemskich. Dzielone działki rolne otrzymywali najczęściej bogatsi chłopci, małorolni emigrowali do miast w poszukiwaniu pracy. Rozwój warszawskiego okręgu przemysłowego na przełomie XIX i XX w. spowodował znaczny wzrost zaludnienia w mieście, rozrost przedmieść, a także stale rosnące zapotrzebowanie na produkty rolnicze. Dogodne możliwości zbytu płodów rolnych wpływały pozytywnie na kondycję okolicznych majątków ziemskich. Jednak, w końcu XIX w., w wyniku kryzysu agrarnego zadłużeni właściciele ziemscy często byli zmuszeni do parcelacji swoich dóbr. Wzrost koniunktury na ziemię powodował, że nawet dobrze prosperujące folwarki parcelowały część arealu, wyzbywając się gorszych pól po korzystnej cenie. W większości parcelowano ziemię na działki rolne. Nowe zagrody chłopskie były lokalizowane w pobliżu wsi właściwej w znacznym zagęszczeniu, a tylko nieliczne w układzie rozproszonym.

Po odzyskaniu niepodległości, w 1920 r. przeprowadzono II reformę rolną, w wyniku której, rozparcelowano w dawnym województwie warszawskim ok. 20% wielkich majątków ziemskich. Na działkach rolnych, zgodnie z panującymi tendencjami (Drexler 1921) powstawała zabudowa zagrodowa, często w znacznym rozproszeniu i oddaleniu od wsi właściwej. Miało to zapobiegać rozprzestrzenianiu się ognia i chorób, tak częstych w zwartej zabudowie wiejskiej. Zagrody sytuowano często w dużej odległości od drogi (ryc. 1-3).

Wyższe ceny działek budowlanych w porównaniu z ceną ziemi rolnej, skłaniały właścicieli ziemskich do parcelacji majątków na cele budowlane (jeden hektar terenów rolnych kosztował średnio 2000 zł, po rozparcelowaniu na działki budowlane i wykonaniu planu „miasta ogrodu” lub „letniska” cena mogła wzrosnąć do 10 000 zł (Różański 1934). Złe warunki zdrowotne w intensywnie zabudowanej Warszawie ściśniętej do 1916 r. pierścieniem rosyjskich fortyfikacji skłaniały mieszkańców do poszukiwań nowych, lepszych miejsc do zamieszkania. Utworzenie w połowie XIX w., warszawskiego węzła kolejowego poza połączeniami krajowymi i zagranicznymi, stworzyło nowe możliwości transportowe w relacjach strefa podmiejska – miasto. Trasy kolejowe były prowadzone przez nowo parcelowane tereny. Przystanki przy liniach kolejowych, stymulowały również przeznaczanie działek pierwotnie rolnych na cele budowlane. Pierwsze osady to tzw. letniska (np. Milanówek Brwinów, Konstancin, Anin), a następnie wskutek upowszechnienia się idei Howarda – „miasta-ogrody”. Część nowych parcelacji miała bardzo proste, geometryczne siatki ulic, ale większość osiedli odznaczała się harmonijnym i przemyślanym planem urbanistycznym. Charakterystyczną cechą nowych realizacji było przeznaczanie nieodpłatnie części terenów pod usługi: szkoły, tereny sportowe, szpitale, kościoły oraz handel, małe zakłady przemysłowe. Osiedla miały własne przestrzenie publiczne: wytyczone place i główne ulice z usługami.

Kolejna reforma rolna (1944 r.) prowadziła do dalszego rozdrobnienia gospodarstw rolnych. Podziały rodzinne jeszcze pogłębiały te tendencje – podstawowym kształtem działki rolnej stał się długi wąski łąn. Zagrody lokalizowano poza wsią dziwiętnastowieczną, często „na śród-

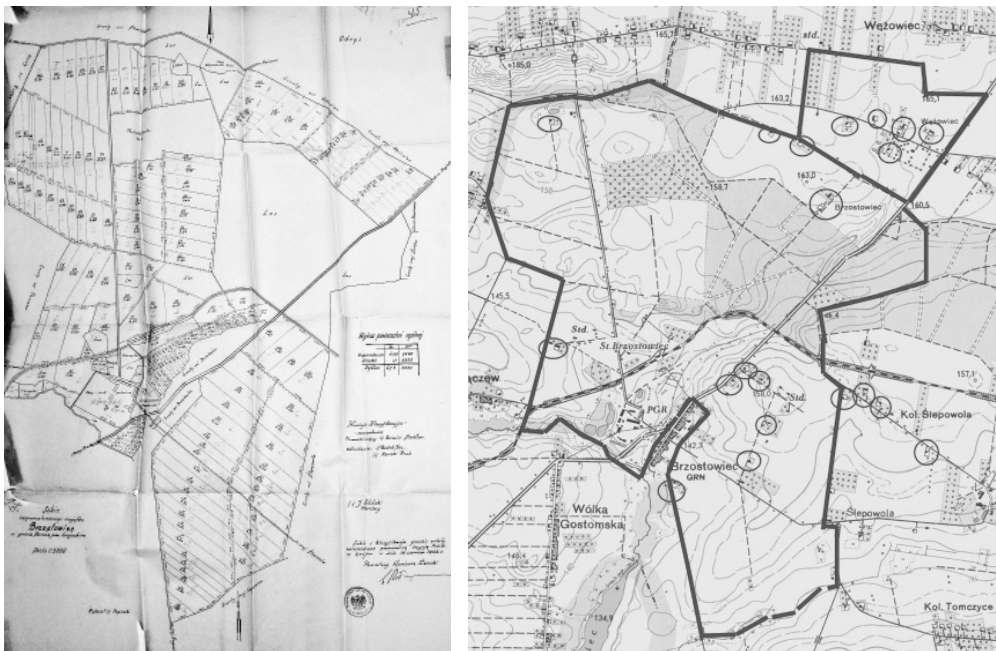


Ryc. 1. Plan gruntów wsi Strzeniówka scalonych w 1924 r.
 Na nowych działkach powstają zagrody chłopskie, w oddaleniu od wsi właściwej
 Źródło: Opracowanie własne, na podstawie mapy WIG z 1933 r. i planu reparcelacji majątku, PODGiK w Pruszkowie.



Ryc. 2. Plan parcelacyjny osiedla Witanów k. Błonia – 1937 r.

Źródło: Zbiory Archiwum Państwowego miasta st. Warszawy. Zespól Map i planów Hipoteki Warszawskiej, sygn. 249.



Ryc. 3. Szkic parcelacji majątku Brzostowiec (1946 r.) oraz zaznaczenie nowych zagród na terenie parcelacyjnym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Archiwum Państwowe m. st. Warszawy, oddział w Grodzisku Maz., hipoteka Grójec sygn. 101 Fragment mapy powiatu Grójeckiego Zarząd Topograficzny Sztabu Generalnego, Warszawa 1961.

ku własnego pola”, czyli w znacznym oddaleniu od drogi. Na całym terenie objętym parcelacją znajdowały się pojedyncze zagrody, które nie tworzyły skupisk. Tereny parcelacyjne od 1945 r. uległy zróżnicowanym przekształceniom w zależności od odległości od Warszawy i innych miast w obszarze metropolitalnym. Do lat 60. ubiegłego wieku, ich transformacja była niewielka.

Przeprowadzone trzy reformy rolne zapoczątkowały proces rozpraszania zabudowy na gruntach rolnych. Miedze i drogi dojazdowe do rozparcelowanych działek rolnych stały się załącznikiem przyszłego układu ulicznego wsi i osiedli w parcelacjach współczesnych. W okresie PRL procesy urbanizacyjne obejmowały przede wszystkim strefy podmiejskie istniejących miast oraz osiedli, zwłaszcza położonych wzdłuż linii kolejowych. Na terenach wiejskich przyrost nowych zagród był niewielki i następował zwykle wzdłuż istniejących dróg. Były to głównie budynki dla osób pracujących na roli. Od końca lat 70. w wyniku upowszechnienia się samochodu, obszary wiejskie urokliwe krajobrazowo (lasy, nad rzekami), zaczęły podlegać intensywnej parcelacji na działki rekreacyjne z zabudową letniskową. Tereny te i strefy sąsiednie zaczęły przekształcać się na tereny budowlane. Zapoczątkowało to rozwój zabudowy jednorodzinnej na gruntach rolnych – dla ludzi niezwiązanych z rolnictwem (najczęściej, jako tzw. siedlisko). Lata 80. można uznać za początek procesów dezurbanizacyjnych na gruntach rolnych w aglomeracji warszawskiej.

2. Zmiany funkcjonalne strefy podmiejskiej Warszawy jako zagrożenie zrównoważonego rozwoju

W strefach podmiejskich wielkich miast, w tym Warszawy, w wyniku procesów suburbanizacyjnych, występuje tendencja do zanikania tradycyjnych stref żywicielskich, które pobudzone przez miejski rynek zbytu odznaczały się dużą intensywnością upraw rolnych. W związku z postępującą globalizacją, rolnictwo w tych strefach zaczęło przegrywać konkurencję w konfrontacji z wielkotowarowym handlem produktami żywnościowymi. Tereny użytkowane rolniczo będące do lat 90. zasadniczym komponentem krajobrazu wiejskiego okolic Warszawy zaczęły przekształcać się, głównie w tereny mieszkaniowe i produkcyjno-inwestycyjne. Spowodowało to zabudowę terenów rolnych między pasmami urbanizacyjnymi, a zasięg strefy żywicielskiej w stosunku do centrum miasta znacznie się przesunął. W pierwszej kolejności obudowano wszystkie drogi wylotowe z miast, następnie wszystkie dostępne drogi gminne i powiatowe, pozostawiając niezabudowane kwartały wewnętrzne. Na skutek procesów urbanizacyjnych wystąpiły nie tylko przeobrażenia użytkowania ziemi, ale również zmiany społeczno-demograficzne. Nastąpiła koncentracja ludności i wzrost gęstości zaludnienia, znacznie wyższy niż na tradycyjnych obszarach wiejskich, a struktura zawodowa ludności uległa rozwarstwieniu – z wyraźnym udziałem działalności pozarolniczej.

Nowe zespoły działek budownictwa „miejskiego” powstają na podstawie podziałów własnościowych, bez projektowanej siatki ulic i układu kompozycyjnego oraz planowania niezbędnych usług. Nie tworzą one układów zwartych z istniejącą strukturą osadniczą. Parcelacji podlegają pola uprawne, często wybiórczo (np. parcelowane jest tylko pole jednego właściciela



Ryc. 4. Wieś Osowiec w gminie Żabia Wola, mapa ewidencyjna z 1997 r. i 10 lat później. Pod koniec wieku na poszczególnych łanach występują podziały na działki budowlane, obecnie większość terenu została rozparcelowana. W części północnej powstało osiedle deweloperskie, pozostały teren podzielono wskutek parcelacji prywatnych, na podstawie podziałów własnościowych. Część działek nadal użytkowana jest rolniczo.

Kolizja funkcji mieszkaniowej rolniczej spowoduje stopniowy zanik produkcji rolnej.

Nie wiadomo czy tereny te zostaną zagospodarowane, jako budowlane, czy pozostaną odłogowane

Źródło: Opracowanie własne według danych: Urzędu Gminy w Żabiej Woli.

reszta ziemi jest uprawiana) Budynki lokalizowane są w rozproszeniu, jako skupisko kilku do kilkunastu obiektów sytuowanych liniowo na polach rolnych. Skoncentrowane zespoły natomiast, (np. osiedla deweloperskie), wprowadzają do krajobrazu wiejskiego nowe, obce elementy, degradujące jego pierwotny charakter (ryc. 4).

Zagrożeniem dla terenów wiejskich jest również rozwój zabudowy logistyczno-usługowej, której wielokubaturowe formy nie pasują do rozdrobnionej zabudowy wiejskiej, tworzą



Fot. 1, 2. Powiat grodziski, tradycyjna zabudowa wiejska wsi Żelechów i nowe osiedle – Opypy

Źródło: Archiwum Autora (fot. 1-4).

dysonans w otaczającym je wiejskim krajobrazie. Wprowadzane funkcje przemysłowe i magazynowe na prywatne działki są też często źródłem konfliktów między właścicielami terenów.

Suburbanizacja zagraża szczególnie obszarom najbardziej wrażliwym przyrodniczo. Nowe formy zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich i towarzysząca im emisja zanieczyszczeń (wody, gruntów, powietrza) w efekcie powodują spadek jakości życia mieszkańców aglomeracji. Stopniowo zaciera się granica między krajobrazem miasta i wsi. Zmniejszają się różnice w sensie społecznym i przestrzennym. Powstaje strefa o charakterze miejsko-wiejskim, w której tereny rolnicze i leśne połączone są obszarami o funkcjach rezydencjalnych komunikacyjnych oraz usługowych. Na terenach wiejskich powstaje amorficzna przestrzeń, w której zabudowa zagrodowa przeplata się z zabudową jednorodzinną, niezwiązaną z rolnictwem. Słabo działające mechanizmy porządkująco-regulujące nie wpływają na uporządkowanie krajobrazu osadniczego, pogłębia się chaos przestrzenny. Paradoxem procesu urbanizacji jest to, że upowszechnienie miejskiego stylu życia, powoduje swoistą stratę walorów przestrzennych terenów wiejskich, dzięki którym mieszkańcy miast postanowili na nich zamieszkać (fot. 1, 2).

3. Układ przestrzenny nowych struktur osadniczych

Powstające od końca XIX w. nowe jednostki osadnicze charakteryzowały się zwartą strukturą przestrzenną. Nawet skromne zespoły zabudowy projektowane dla zakładów przemysłowych projektowane były na siatce ulic, z działkami o określonej powierzchni, z kompleksem usług podstawowych (ochronka, łaźnia, pralnia, sklepy, itp.) oraz z terenami rekreacyjnymi dostępnymi dla mieszkańców. W latach PRL powstawały również osiedla planowane według obowiązujących wskaźników urbanistycznych, które choć o skromnych planach opartych na geometrycznej siatce ulic, miały właściwe parametry dotyczące dróg i projektowanych działek. Współcześnie, gdy większość parcelacji na działki budowlane dokonywana jest przez właścicieli gruntów rolnych, mających (w wyniku podziałów rodzinnych i zastosowanej parcelacji pierwotnej) bardzo długie i wąskie pola rolne, kanwą podziałów i układów drogowych stały się dawne miedze i drogi doprowadzające do arealów. Rola planu urbanistycznego dla osiedla, jako całości jest często pomijana. Współcześnie wielohektarowe tereny rolne zostały podzielone bezplanowo w wyniku wydzielenia wewnętrznych ulic w układzie grzebieniowym. Brak jest wydzielenia nawet najmniejszej działki przeznaczonej pod usługi – przedszkole, szkołę, sklepy, place itp. Plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają, co prawda przebieg nowych ulic, lecz bardzo często kwestię scalenia zbyt małych do zabudowy działek, lub wyrażenie zgody na poprowadzenie ulicy przez konkretny teren, pozostawiają do „dogadania się” właścicielom terenu. Skutkuje to pozostawianiem pasów terenów rolnych, między rozparcelowanymi działkami, zbyt wąskich do lokalizacji zabudowy. Znamienne jest porównanie planów miast parcelowanych na przełomie wieku, jako osiedla zabudowy jednorodzinnej, najczęściej willowej, w których stara tkanka pozytywnie wyróżnia się w planie miasta.

Podstawowy „wskaźnik urbanistyczny”, wskazujący liczbę mieszkańców na hektar (gęstość zaludnienia), z zakodowaną informacją o techniczno-ekonomicznym wykorzystaniu

terenu jest dziś często pomijany. W wyniku procesów suburbanizacyjnych powstają ogromne obszary o jednakowo niskim zaludnieniu. Przy podaży gruntów budowlanych przewyższającej popyt, nabywane, a następnie zabudowywane są zwykle przypadkowo rozrzucone, pojedyncze działki. Badania kartograficzne rozprzestrzeniania się zabudowy w 47 gminach podwarszawskich wykazały, że w 1936 r. obszar zajęty pod zabudowę zajmował 300 km², przy 1700 tys. ludności, a w 1986 r. – 700 km² przy 2415 tys., czyli gęstość zaludnienia wynosiła w 1936 r. – 58 mieszkańców/ha, a w 1986 tylko 34 m/ha. Obszar przeznaczony pod zabudowę w uchwalonych przez gminy Studiach UiKZP wynosi 300 km², gdyby w ciągu najbliższych dwudziestu kilku lat już go nie powiększać, to gęstość zaludnienia na obszarze OMW wyniosłaby 26 osób na ha, czyli ponad dwa razy mniej niż w 1936 r. (Kamieniecki 2002). Przykładowo, tereny rozparcelowane w ostatnich latach, położone w granicach administracyjnych Milanówka (wskutek pozostawienia niepodzielonych działek rolnych o parametrach trudnych do parcelacji) mają potencjalne zaludnienie 10-16 os./ha. Są to wskaźniki znacznie mniejsze od założonej gęstości zaludnienia w studiach delimitacyjnych (ponad 30 os/ha). Jednocześnie na terenach wiejskich, które powinny charakteryzować się zabudową ekstensywną na dużych działkach, powstają zespoły parcelowanych działek, w znacznym oddaleniu od ośrodków miejskich, często na terenach nieuzbrojonych, które w przypadku całkowitego zasiedlenia miałyby gęstość zaludnienia, taką jak w małych miastach (ryc. 5 – kolorowa wkładka, s. 21).

Problemem jest też to, że mimo rozparcelowania nie wszystkie działki mają odpowiednie parametry do zabudowy jednorodzinnej i mogą pozostać niezabudowane, co jeszcze zwiększy ekstensywność zabudowy. Powierzchnia działki powinna wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w związku z możliwościami podziału terenów rolnych bez obowiązujących planów¹ przeprowadzanych w latach 90. ubiegłego wieku, częściej nowo powstałych działek nie ma stosownej powierzchni do właściwej lokalizacji domu jednorodzinnej. Przy długich wąskich pasach gruntów rolnych (mniejszej niż 16 m), szczególnym problemem jest zbyt mała głębokość działki powstałej w wyniku poprzecznej parcelacji. Lokalizacja budynku mieszkalnego na takiej działce zgodnie z warunkami technicznymi jest praktycznie niemożliwa. Problem z wielkością działki nasila się w przypadku parcelacji na terenach bez uzbrojenia technicznego. Po zastosowaniu niezbędnych odległości między budynkiem, zbiornikiem na nieczystości ciekłe i studnią powstaje często zbyt mała powierzchnia do lokalizacji domu mieszkalnego, lub wymusza to na projektancie stosowanie domu typu miejskiego z przyziemiem na poziomie terenu, parterem i piętrem, niedostosowanego do atrybutów architektury wiejskiej (otwartość na przyrodę, zharmonizowanie bryły z otaczającą zielenią itp.). Ekonomiczne podziały terenów rolnych, w których czynnikiem decydującym jest maksymalna liczba uzyskanych przez parcelację działek, skutkują powstawaniem wielohektarowych obszarów podzielonych na małe działki, umożliwiające powstawanie monotonnej zabudowy, wypełniającej w znacznym stopniu całą powierzchnię. Zupełnie inaczej parcelowano działki przed II wojną światową, które miały powierzchnię umożliwiającą przebywanie w środowisku

¹ Według *Ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985 r.*, która obowiązywała do 1997 r.



Fot. 3, 4. Gmina Michałowice – mała odległość między budynkami na działce,
gmina Grodzisk Maz – monotonna zabudowa szeregowa

zamieszkania różnym od tego, które panowało w zatłoczonym mieście^{2,3}. Zespoły parcelowanych działek wykluczają różnorodność projektowanej zabudowy, a często tworzą zespoły o zabudowie monotonnej, a nawet patologicznej (zbyt małe odległości między budynkami, zabudowa bez okien w ostrej granicy, brak linii zabudowy itp.), co powoduje przesłanianie budynków i działki oraz brak izolacji wzrokowej. Problemem jest również zabezpieczenie dostępu promieni słonecznych do budynków (fot. 3, 4).

4. System drogowy

Brak infrastruktury socjalnej w strefie suburbiów (usługowej i transportowej) skutkuje nieracjonalną zależnością od transportu indywidualnego. Systemy komunikacji zbiorowej nie podążają za rozwojem przestrzennym stref podmiejskich, co uniemożliwia mieszkańcom efektywne korzystanie z tej formy transportu. Duży ruch samochodowy obciąża władze samorządowe do ciągłego powiększania ilości i wielkości arterii komunikacyjnych, a tym samym do zawłaszczania coraz większej powierzchni terenów rolnych.

Początkowo osiedla podmiejskie rozwijające się samorzutnie na terenach poparcelacyjnych bazowały na drogach lokalnych, prowadzących do sąsiednich miejscowości i drogach rolnych, stanowiących dojazdy do pól. Pod koniec lat 80., gdy wykorzystano dostępy do działek, wzdłuż wszystkich istniejących dróg rozpoczął się proces budowy nowych dróg dojazdowych. Na większości terenów podmiejskich powstają obszary zabudowane, na których nie zastosowano zasad kompozycji urbanistycznej, walorów dobrego planu, ale również przepisów odrębnych jak, np. *Ustawy o drogach publicznych*. Według przepisu art. 7 ust. 2 zaliczenie

² Na przykład w letnisku Brwinów – przewidziano parcele o powierzchni 5600 m² do 1300 m², Węgrzynek, Borki (1907 r.) – 5600 m², Brwinówek (1928) – 1300 m², Kolonia Kempina 2500m² – dane ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, miasto-gmina Brwinów*, 1999.

³ Na przykład Podkowa Leśna dzielnica A (1927) – 2200 m², Dzielnica C – 1700 m², dzielnica G – 2200 m², Klementów 1900- 2500 m²; Smogorzewski (1965).



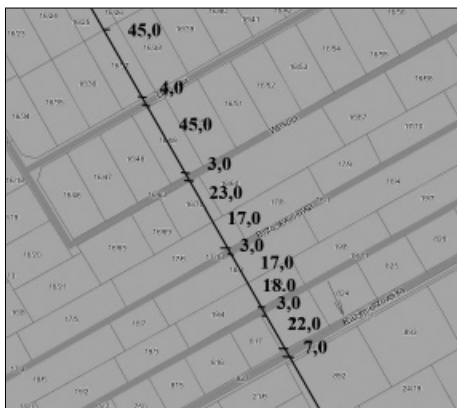
Ryc. 6. Gmina Michałowice. Nowa Wieś – zespół identycznych domków ustawionych szeregowo (16 bliźniaków) na działkach o wymiarach 22x21 m. Drogi prowadzone są po działkach rolnych. W Brwinowie małe działki wytyczone na działkach rolnych obsługiwane są przez ulice prywatne prowadzone często po obu stronach działki

Źródło: PODGiK Pruszków.

do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów, na których jest ona zlokalizowana. Zatem drogami publicznymi gminnymi są te, w odniesieniu do których została podjęta właściwa uchwała w sprawie zaliczenia ich do odpowiedniej kategorii dróg publicznych. Natomiast każda inna droga, w tym zajmująca grunt prywatny, mimo posiadania charakteru czy spełniania funkcji drogi publicznej, przy braku aktu zaliczenia do stosownej kategorii może być tylko drogą wewnętrzną. Gminy jednak, ze względów ekonomicznych, unikają tworzenia nowych dróg, bo wiązałoby się to z wypłacaniem odszkodowań właścicielom terenu wywłaszczonego pod drogę publiczną. Często też, zasoby finansowe gmin są zbyt niskie do wykupu nadmiernej sieci dróg wewnętrznych.

Według *Rozporządzenia*⁴, drogi powinny mieć odpowiednie parametry techniczne i użytkowe. W zespołach zabudowy mieszkaniowej powinny występować drogi układu podstawowego – zbiorcze (zapewniające połączenia zespołu osiedli i powiązania z drogami wyższej kategorii) oraz drogi układu obsługującego, lokalne i dojazdowe. Pas drogowy powinien umożliwić wykonanie pełnej infrastruktury technicznej, czyli mieć minimalną szerokość 10,0 m (między sieciami instalacji wodnej, gazowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i telekomunikacyjnej należy zachować niezbędne odległości). Właściciele, parcelując tereny rolne na działki budowlane z zasady nigdy nie wytyczają dróg o takiej szerokości. Przeważają drogi o szerokości od 4 do 7 m w pasie drogowym (w niektórych przypadkach – 3,0 m). Wytyczane obecnie prywatne drogi wewnętrzne budowane są jako ciągi przelotowe lub sięgaczowe. Często nie mają połączeń poprzecznych umożliwiających komunikację wewnątrz kwartału. W niektórych przypadkach 0,4-

⁴ *Rozporządzenie* (1999).



Ryc. 7. Parametry dróg – Strzeniówka
– na obszarze wytyczono sięgacze o szerokości 3,0 m i długości 450 m oraz ulice o szerokości 4,0 m i długości 540 m. Pozostała sieć uliczna o szerokości 4-7 m.

Fot. 5. Strzeniówka gm. Nadarzyn, ulica o szerokości 3 m

Źródło: PODGiK Pruszków.

0,8 km sięgacz o szerokości 3,0-5,0 m., obsługuje 30 działek po jednej stronie Wprowadzenie uzbrojenia technicznego w ciągi takich uliczek jest z reguły niemożliwe, co ma niewątpliwie negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i standard zamieszkania (ryc. 6, 7; fot. 5).

Wnioski

1. Obszar Metropolitalny Warszawy podlega obecnie procesom dezurbanizacji, będącym następstwem suburbanizacji.
2. Rozdrobnienie działek chłopskich (najczęściej w postaci długich wąskich pasów) uzyskane w wyniku kolejnych reform rolnych i znaczna liczba rozproszonych zagród z jednoczesnym zmniejszeniem opłacalności upraw rolnych i brakiem skutecznych planistycznych rygorów prawnych stworzyły podstawę do bezplanowej parcelacji gruntów rolnych na cele budowlane.
3. 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.
4. W wyniku procesów suburbanizacyjnych może nastąpić zniszczenie walorów przestrzennych, dla których mieszkańcy miast zdecydowali osiedlić się w strefie podmiejskiej.
5. Rozwój przestrzenny suburbiów jest procesem nieuniknionym, wynikającym z konieczności zaspokojenia niezbędnych potrzeb współczesnego człowieka, ale należy pamiętać o pogodzeniu procesów urbanizacyjnych z zachowaniem zasobów przestrzennych.

Literatura

- Chmielewski J. M., 2005, *Problemy rozpraszania zabudowy w OMW*, [w:] *Problem suburbanizacji*, P. Lorens. Warszawa.
- Drexler I., 1921, *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*. Lwów – Warszawa – Kraków. Wyd. Zakładu im. Ossolińskich.
- Grzeszczak J., 1996, *Tendencje kontrurbanizacyjne w krajach Europy Zachodniej*. IGiPZ, Wrocław,
- Kamieniecki K., 2002, *Raport Miasto za miastem*. INE, Warszawa.
- Markowski T., 2004, *Miasta polskie w procesie transformacji*. "Urbanista", t. 2, Warszawa.
- Regulski J., 1986, *Planowanie miasta*. PWE, Warszawa.
- Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. nr 43 z 14 maja 1999).
- Różański S., 1934, *Nowe Osiedla w Polsce*. Dom – Osiedle – Mieszkanie, nr 7-8.
- Smogorzewski J., 1965, *Brwinów, Milanówek, Podkowa Leśna jako podmiejskie osiedla satelity Warszawy*. IuliA, z. 101, Warszawa.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985 r.*
- Zgliński W., 1994, *Kształtowanie się strefy żywicielskiej aglomeracji warszawskiej*. Wyd. Naukowe PWN, Wrocław-Warszawa-Kraków.