
Procesy rozpraszania zabudowy w strefie podmiejskiej Warszawy

Anna Majewska, Małgorzata Denis,
Joanna Jaroszewicz

STRESZCZENIE

Strefa Podmiejska to obszar przejściowy pomiędzy miastem i wsią, obszar pomiędzy tradycyjnymi terenami zabudowanymi i obszarem podmiejskim miasta centralnego a tradycyjnymi obszarami wiejskimi, który charakteryzują przeobrażenia użytkowania ziemi i cechy społeczno - demograficzne. Obszar, który rozdziela obszary miejskie od wiejskich i może być traktowany jako strefa graniczna pomiędzy nimi [Dziewoński K, 1987]. Współcześnie w Polsce strefy podmiejskie większych miast podlegają dynamicznym procesom urbanizacyjnym. Procesy te 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. W wyniku urbanizacji przekształcane jest zagospodarowanie przestrzenne, zachodzą zmiany w strukturach społecznych, aspiracjach, modach i potrzebach ludzi.

W artykule zostaną przedstawione zmiany funkcjonalno-przestrzenne zachodzące w miejscowościach podwarszawskich.

Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy

Po transformacji ustrojowej w 1989 r., w wyniku urynkowienia gospodarki i rozwoju sektora prywatnego, znacznie wzrósł popyt na ziemię. Gminy wiejskie preferowały dostępne, tanie grunty pod inwestycje i budownictwo mieszkaniowe. Skutkowało to masowymi przekształceniami terenów rolnych i parcelacją prywatnych „pól” na działki budowlane.

Olbrzymie tereny, przeznaczone w epoce socjalizmu na cele rozwojowe, stały się polem ekspansji inwestycyjnej, a sporządzające te plany gminy – nie odważyły się zahamować tych tendencji w związku z groźącymi im odszkodowaniami. Była to jedna z przyczyn zarówno rozlewania miast, jak i rozpraszania zabudowy [Sławiński T., Denis M., 2008]. Według Neya – główne przyczyny zła w planowaniu to rozdrobnienie w lokalnym planowaniu przestrzennym oraz sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy [Ney B., 2012]. W *Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego* zauważono, że w aglomeracji warszawskiej występują następujące zjawiska: rozpraszanie się zabudowy o niskiej intensywności na tereny rolne, presja inwestowania na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną oraz słaba wydolność układu komunikacyjnego [Majewska A., 2011].

W celu głębszej analizy procesów urbanizacyjnych na gruntach rolnych, zbadano rozwój przestrzenny trzech miejscowości, położonych w strefie podmiejskiej Warszawy, takich jak:

- Hipolitów (gmina Halinów) – położony w powiecie mińskim, ok. 30 km od Warszawy;
- Stanisławów Drugi (gmina Nieporęt) – położony w powiecie legionowskim, w odległości ok. 20 km od Warszawy;
- Osowiec (gmina Żabia Wola) – w powiecie grodziskim, w odległości ok. 35 km od Warszawy.

Omawiane miejscowości to wsie dziewiętnastowieczne o zróżnicowanej strukturze przestrzennej. Do lat 90. ubiegłego wieku były obszarem typowo rolnym z zabudową zagrodową. Znajdują się w Obszarze Metropolitalnym Warszawy (OMW). W *Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy* zauważono problem związany z rozlewaniem się osadnictwa, który wynika często z polityki przestrzennej gmin, ujętej w SUIKZP. W studiach tych przeznaczono na cele rozwojowe „znaczące tereny dotychczas niezainwestowane” [SPZP OMW, 2010].

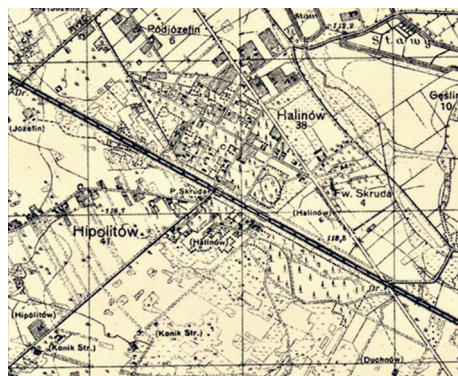
Na podstawie archiwalnych i współczesnych materiałów kartograficznych i fotogrametrycznych przeanalizowano rzeczywiste zmiany zachodzące w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w porównaniu z przeznaczaniem terenów pod zabudowę mieszkaniową w SUIKZP poszczególnych gmin.

Miejscowość Hipolitów

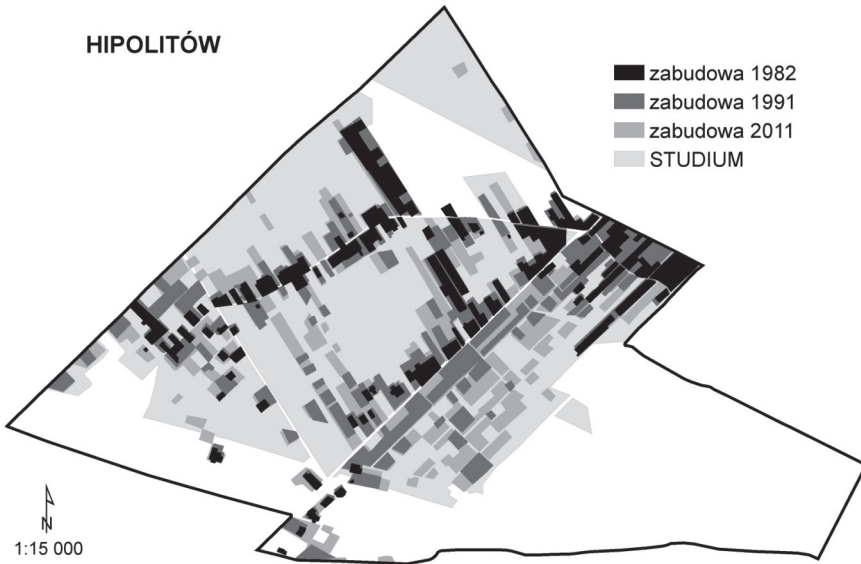
Hipolitów, wraz z sąsiednią Skrudą (obecnie Halinów), był w XIX wieku jedną z małych wiosek w dobrach kościelnych - Długa Kościelna. Rozwój tego obszaru nastąpił w wyniku budowy linii kolejowej Warszawa – Brześć (1866 r.) i przystanku w Skrudzie. Następnym etapem, który wzmocnił znaczenie tego terenu jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania, była parcelacja części majątku ziemskiego Skrudą (1933 r.) i utworzenie „miasta ogrodu” Halinów. Wieś Hipolitów, która na początku XIX w. liczyła 90 morgów i kilka zagród [Słownik Królestwa Polskiego, t. 3, s. 72], była typową wsią ulicową o rozproszonej strukturze. Zagrody usytuowane były po obu stronach drogi prowadzącej do przystanku kolejowego (Rys. 1.). Wskutek wydzielenia działek rolnych (reforma rolna z 1944 r.) zaczęto budowę zagród wzdłuż drogi prostopadłej do traktu Warszawa – Brześć.

Do roku 1982 widoczna jest koncentracja zabudowy wzdłuż tych dwóch ciągów komunikacyjnych. W latach 90. zauważalny jest powolny rozrost terenów mieszkaniowych, uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz powstawanie nowych budynków wzdłuż dróg. Dalszy etap procesu rozrostu terenów mieszkaniowych – to parcelacja terenów rolnych pomiędzy dwoma drogami

Rys. 1. Struktura przestrzenna wsi Hipolitów jako wsi ulicowej, według mapy WIG z 1935 r. wykonanej w skali 1:25000.

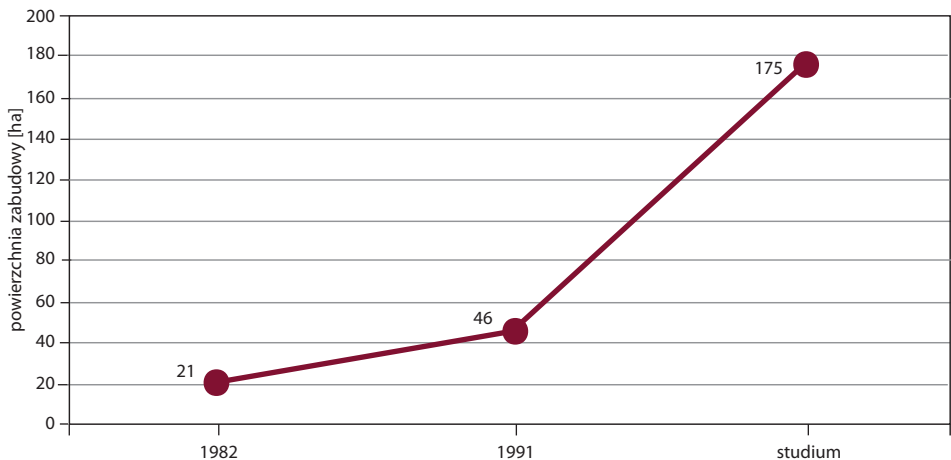


Rys. 2. Hipolitów – tereny zabudowy mieszkaniowej – porównanie z wytycznymi SUIKZP (Uchwała Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie) i z mapami topograficznymi 1:10 000, w układzie 65 (stan aktualności na rok 1982), układzie 1942 (stan aktualności na 1991) oraz ortofotomapą (2011r.).

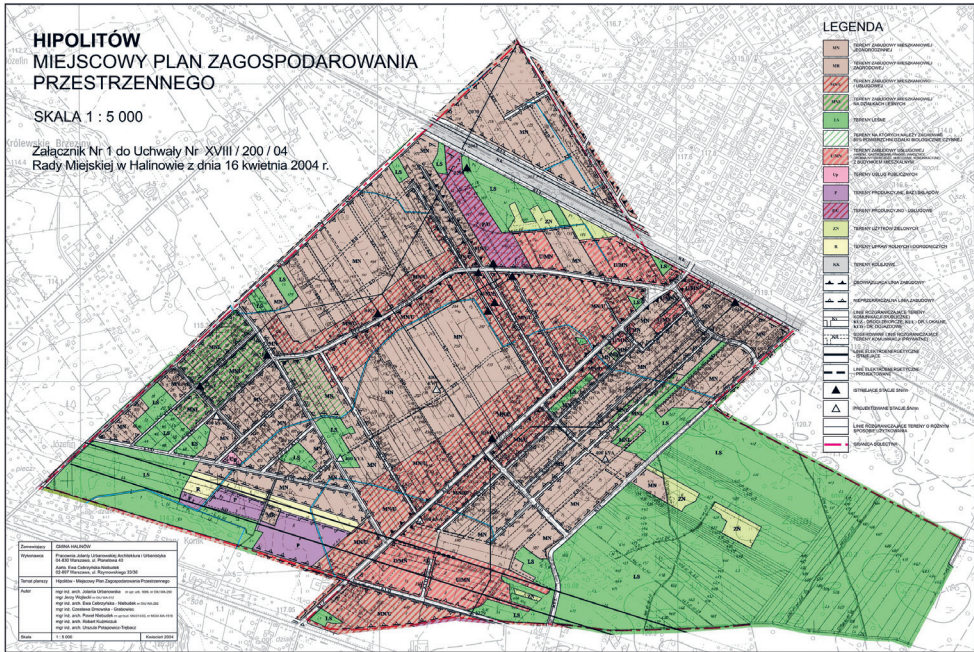


i tworzenie nowych podziałów na działki budowlane w oparciu o podziały rolne oraz pozwolne ich zabudowywanie (Rys. 2.). Proces ten został zahamowany jedynie w miejscach, które wymagają scalenia i podziałów nieruchomości.

Wykres 1. Zestawienie terenów mieszkaniowych w miejscowości Hipolitów (opracowanie własne)



Rys. 3. Hipolitów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku



Według obowiązującego SUiKZP gminy Halinów – miejscowość Hipolitów posiada dużą dynamikę przyrostu ludności, w 1998 roku zamieszkuje ją 879 mieszkańców, a w 2007 roku – już 1304 osoby. Według studium dynamika ta będzie trwała nadal, ponieważ miejscowość jest dobrze skomunikowana z Warszawą i czas dojazdu jest na tyle krótki, że nadal będzie to generowało zapotrzebowanie na nowe działki pod zabudowę mieszkaniową na tym terenie.

Z obliczeń wynika, że w ciągu 20 lat (rok 2011) przybyło około 77 % powierzchni terenów mieszkaniowych w stosunku do roku 1991 (Wykres 1.). SUiKZP przewiduje jeszcze większy wzrost tych terenów, w stosunku do roku 2011, nawet ponad dwukrotny, podobnie jak uchwalony w 2004 roku plan miejscowy [Uchwała nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej Gminy Halinów] dla całego sołectwa Hipolitów, który to zwiększył prawie dwukrotnie, w stosunku do stanu istniejącego, powierzchnię zabudowy mieszkaniowej (Rys. 3.). Z rysunku „planu” wynika, że projektanci pozostawili „nierozwiązane” obszary wymagające scaleń i nowych podziałów nieruchomości, wrysowane zostały tylko „sugerowane linie rozgraniczające tereny komunikacji (prywatne)”. Jest to oczywiście plan miejscowy sprzed 10 lat, ale w chwili obecnej gmina nie uchwaliła nowego planu miejscowego dla miejscowości Hipolitów.

Miejscowość Stanisławów Drugi

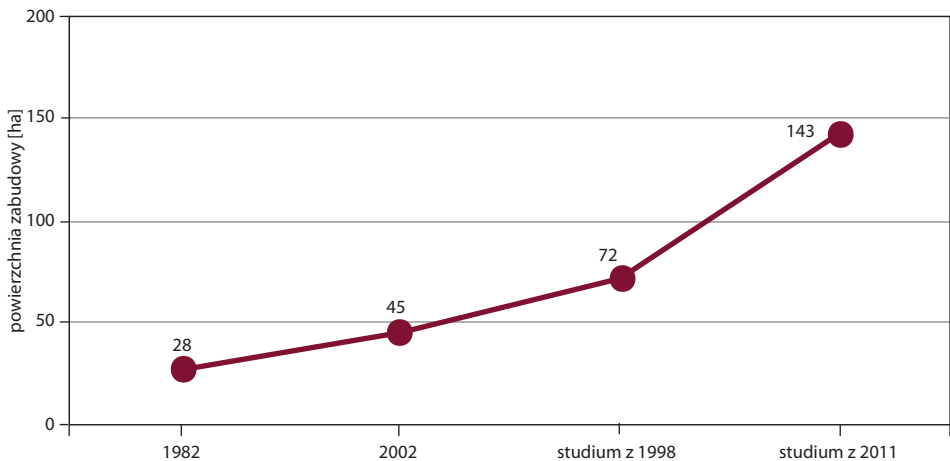
Stanisławów Drugi położony jest na przedmieściach miast Legionowo i Nieporęt. O atrakcyjności tych terenów, jako miejsca zamieszkania, zadecydowała budowa Zalewu Zegrzyńskiego. Od początku wieś nie miała wykształconej struktury przestrzennej (Rys. 4.). Jest kolonią Stanisławowa (obecnie Pierwszego), który powstał w XIX wieku jako wieś osadników niemieckich [*Słownik Królestwa Polskiego*, t. 11, s. 188]. W okresie międzywojennym, po drugiej reformie rolnej, na wydzielonych działkach powstały tu rozproszone zagrody chłopskie. Rolniczy charakter miejscowości utrzymywał się do lat 90. ubiegłego wieku, a rozwój wsi był niewielki. Sołectwo Stanisławów Drugi posiada 152 ha powierzchni i 569 mieszkańców. Przez ostatnie 10 lat liczba ludności prawie się podwoiła (na początku 2000 r. zamieszkiwało ją 328)¹.



Rys. 4. Struktura przestrzenna wsi Stanisławów jako wsi ulicowej, według mapy WIG z 1930 r. wykonanej w skali 1:25000

Analizując opracowania planistyczne, można zauważyć, iż największy przyrost terenów pod inwestycje mieszkaniowe nastąpił w studium z 1998 roku (Rys. 6.) W przypadku wsi Stanisławów II w roku 2002 tereny zurbanizowane zajmowały 45 ha, czyli prawie 30% gruntów sołectwa, a w latach osiemdziesiątych – było to 28 ha (18% powierzchni). W studium z 1998 roku przeznaczono pod zabudowę aż 47% obszaru sołectwa, następane studium, z 2011 roku, powiększa jeszcze te tereny o kolejne 46%. Przeznaczenie tak wielkich powierzchni pod zabudowę mieszkaniową powoduje, iż pozostało tylko 9 ha na tereny zieleni,

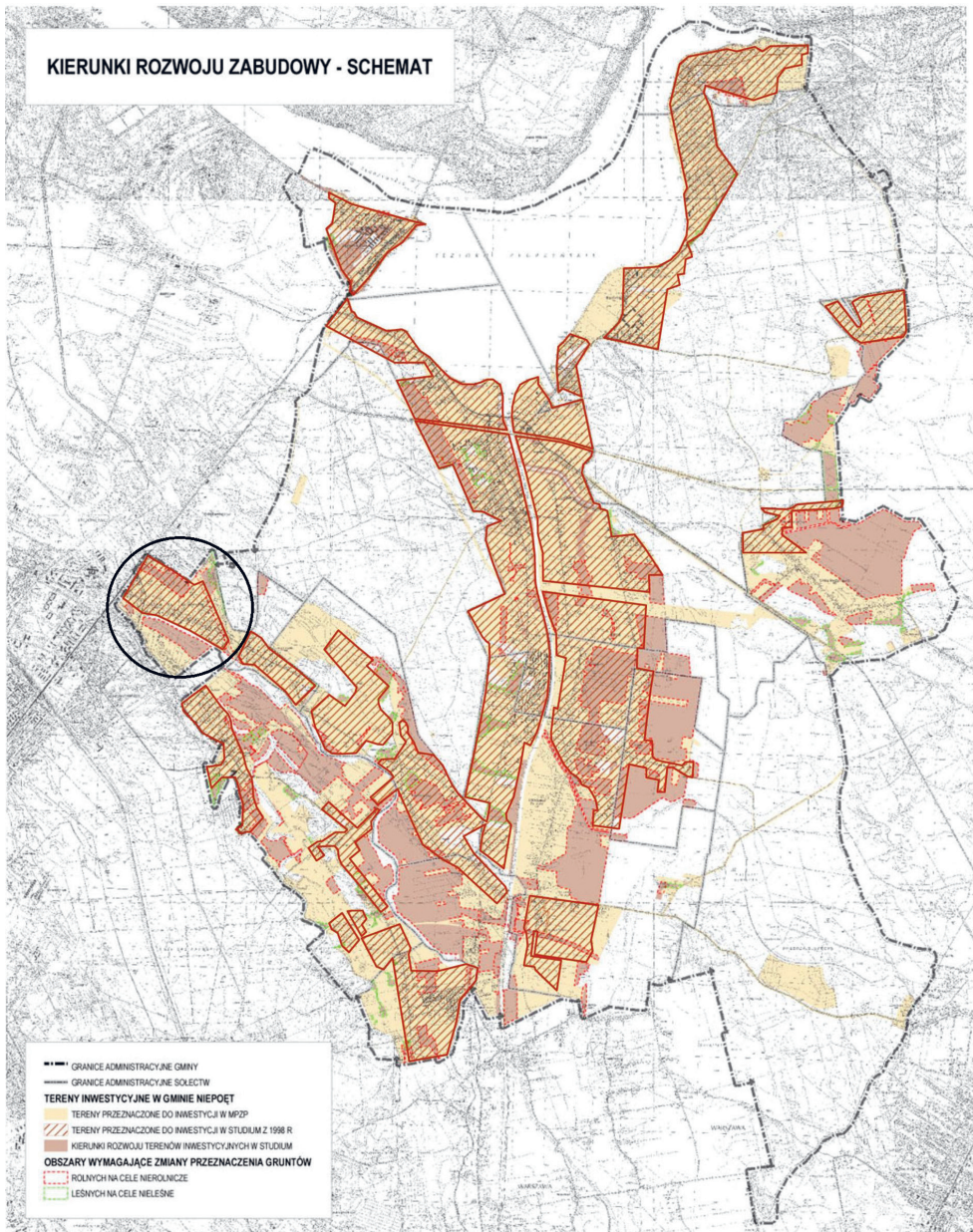
Wykres 2. Zestawienie terenów mieszkaniowych w miejscowości Stanisławów Drugi (opracowanie własne)



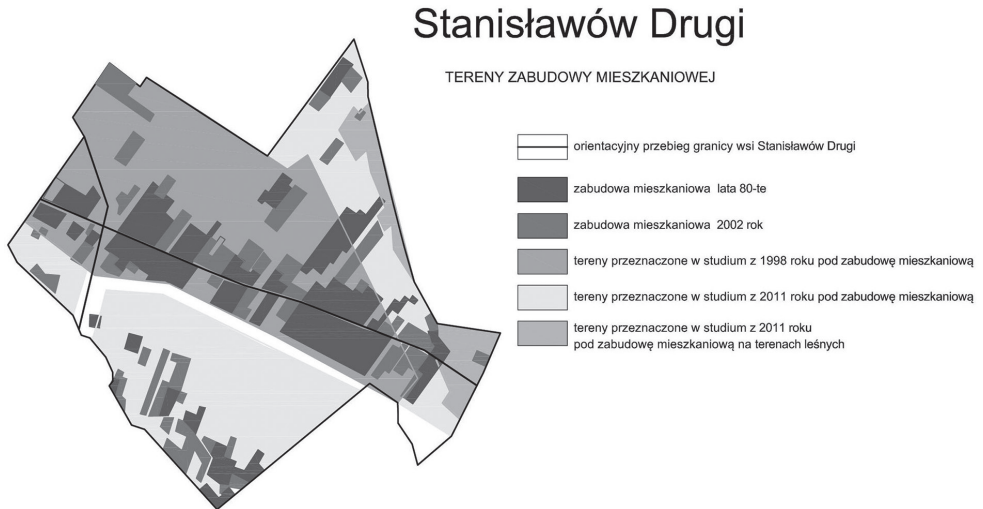
¹ dane z 2009 r., zamieszczone w SUiKZP gminy Nieporęt

Rys. 5. Nieporęt, schemat przedstawiający tereny inwestycyjne wyznaczone w opracowaniach planistycznych (Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011).

Legenda: czarnym okręgiem zaznaczono Stanisławów Drugi, kreskowanie brązowe – tereny zaznaczone do inwestycji w studium z 1998 r., ciemny brązowy – kierunki rozwoju terenów inwestycyjnych w studium.



Rys. 6. Stanisławów Drugi – tereny zabudowy mieszkaniowej, porównanie lat 80. i 2002 roku z wytycznymi SUiKZP z 1998 i z 2011 roku (Uchwała Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011), opracowanie własne na podstawie map topograficznych i ortofotomapy.



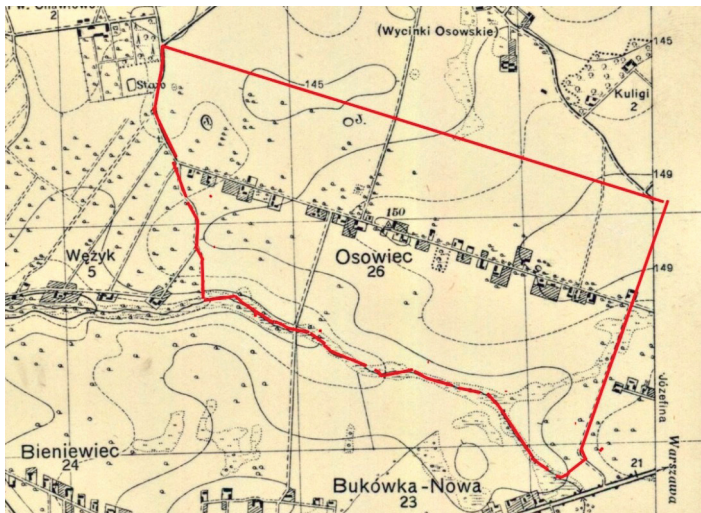
wód i komunikacji. Należy pamiętać, że ta miejscowość posiadała tylko 569 mieszkańców, a w ciągu 10 lat przyrost ludności wyniósł 241 osób. Wzrost liczby mieszkańców na takim poziomie nie uzasadnia powiększania terenów zurbanizowanych do 94% całej powierzchni sołectwa (Rys. 5.).

Zgodnie z danymi, znajdującymi się na oficjalnej stronie internetowej gminy Nieporęt [strona internetowa gminy Nieporęt], w chwili obecnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stanisławów Drugi jest w trakcie sporządzania. Wyznaczone orientacyjnie powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej (w ha) przedstawiono na wykresie (Wykres 2.).

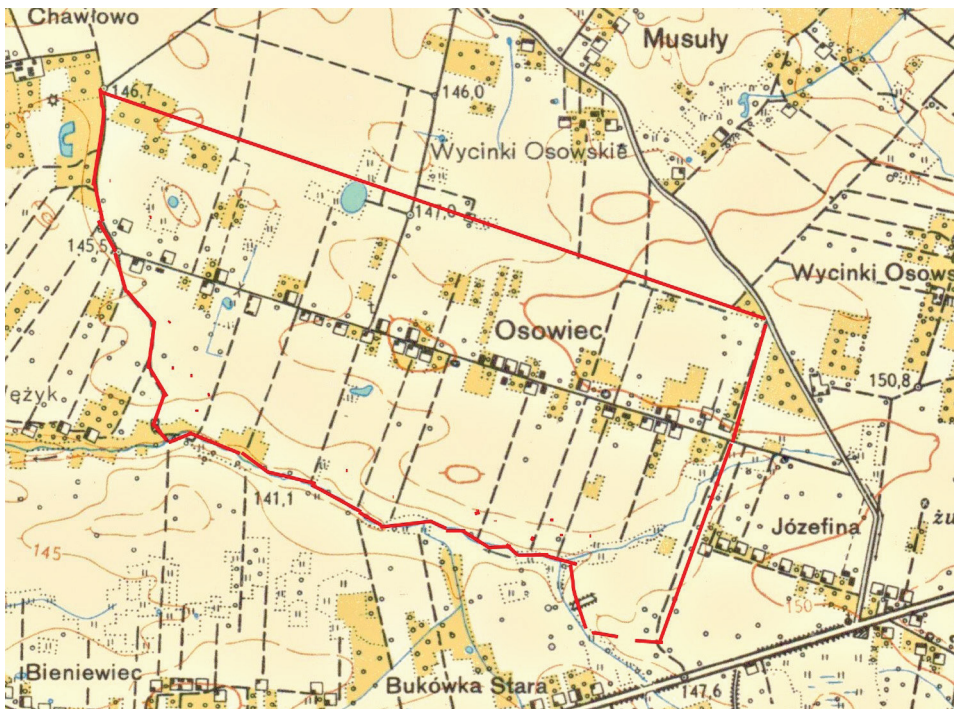
Miejscowość Osowiec

Osowiec był typową wsią ulicową, o zwartej zabudowie. Powstał w XIX wieku jako wieś folwarczna przy folwarku Osowiec [Słownik Królestwa Polskiego, t. 7, s. 651]. Do lat 80. ubiegłego wieku ilość zagród prawie się nie zmieniła (rys. 7-8), dopiero na przestrzeni ostatnich 25 lat, w wyniku położenia w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej (a także Grodziska Mazowieckiego), tereny te stały się atrakcyjne osadniczo i inwestycyjnie. Skutkuje to silnymi tendencjami do wyłączania gruntów z produkcji rolnej i podziału na działki budowlane. Jednocześnie warto zauważyć, że gmina ma jedną z niższych gęstości zaludnienia na terenach zurbanizowanych – 16 os/ha.

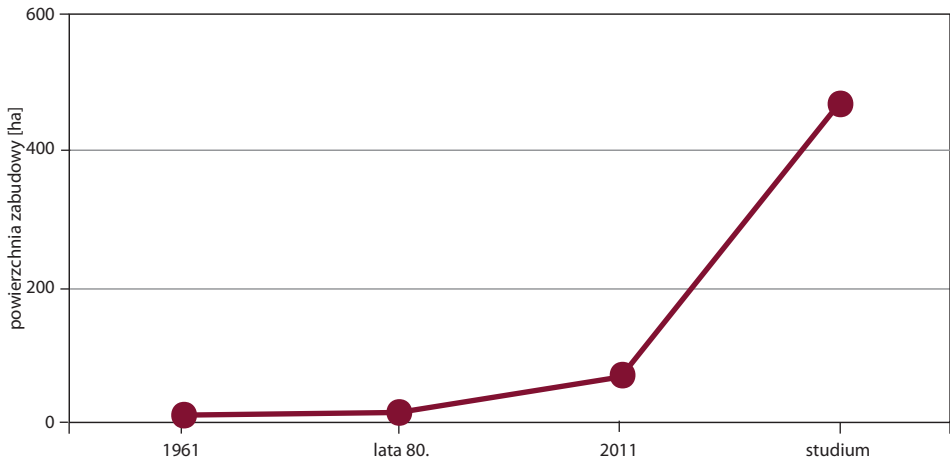
Rys.7. Fragment mapy WIG z 1933 r. w skali 1:25000, z zaznaczonymi granicami wsi.



Rys. 8. Fragment mapy topograficznej powiatu grodzkiego 1961r., z zaznaczonymi granicami wsi.

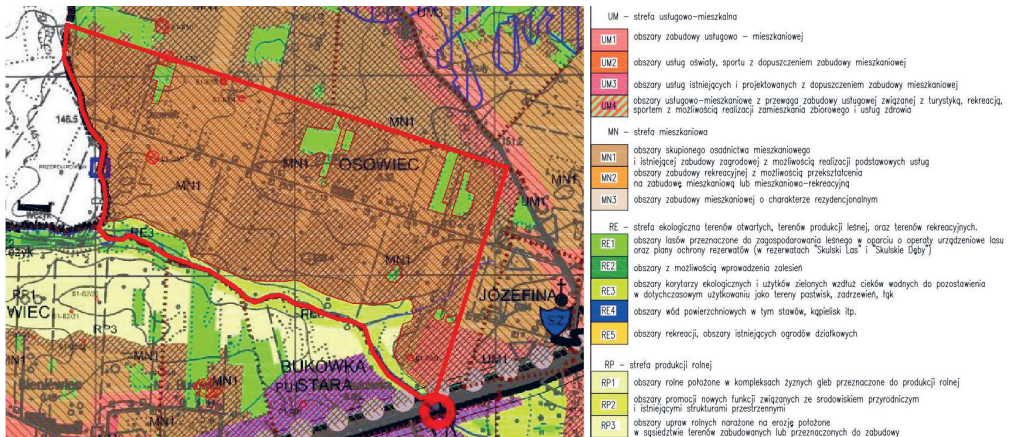


Wykres 3. Zestawienie terenów mieszkaniowych w miejscowości Osowiec (opracowanie własne)

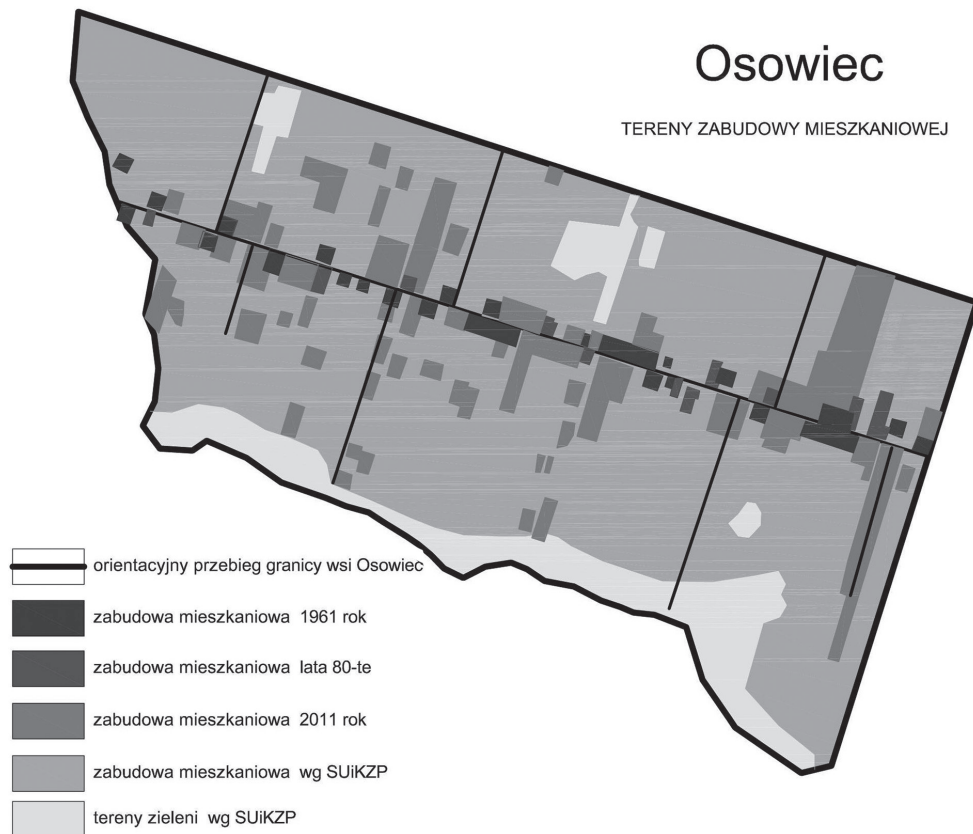


Porównując powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę w „studium” z rzeczywistymi terenami zabudowanymi, można zauważyć prawie siedmiokrotny wzrost terenów budowlanych, kosztem rolnych (Wykres 3.). Studium pokazuje „teoretycznie” tylko kierunki zagospodarowania przestrzennego miejscowości, ale jednocześnie umożliwia taką formę jej

Rys. 9. Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (Uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3.11.2005r. w sprawie uchwalenia SUIKZP gminy Żabia Wola, które uległo zmianom – Uchwała nr 65/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25.10.2007 r. w sprawie zmiany uchwalenia SUIKZP gminy Żabia Wola i zostało ostatecznie zatwierdzone w 2012 r. – Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24.04.2012r.)



Rys. 10. Osowiec – tereny zabudowy mieszkaniowej, porównanie lat 60., 80. i 2011 roku z wytycznymi SUIKZP (opracowanie własne na podstawie map topograficznych i ortofotomapy)



rozwoju. Osowiec, który dotychczas miał charakter typowo wiejski, stanie się obszarem zabudowanym prawie w 70%. Zmieni się charakter tej miejscowości, która utraci swoje walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Analizując procesy urbanizacyjne wsi, wzięto pod uwagę zabudowę z lat 60., 80. oraz z 2011 roku (Rys. 10.). Jediną barierą dalszych podziałów działek rolnych jest brak możliwości podziału na mniejsze, np.: z powodu szerokości działki i braku wydzielenia drogi dojazdowej. Skutkuje to pozostawieniem pasów „ziemi niczyjej”, niezdatnej do uprawy roli i do podziału na działki budowlane. Należy zauważyć, że wieś Osowiec objęta była i jest opracowaniami planistycznymi. W uchwalonym w 2000 r. mpzp gminy (według ustawy z 1994 r.) tylko część terenów przeznaczono pod mieszkaniowe (Rys. 7.), jednak w wyniku presji mieszkańców dokonano zmiany obowiązującego planu w 2004 r. (według ustawy z 2003 r.), przeznaczając cały teren na mieszkaniowy (Rys. 9.). Zapis o objęciu funkcją mieszkaniową praktycznie całej powierzchni wsi wprowadzono do SUIKZP z 2005 roku i nowego

uchwalonego w 2012 r. Analiza (Rys. 10.) wykazała, że w 2011 r., czyli 7 lat po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, jest zabudowanych tylko 71 ha, czyli 40% powierzchni terenów przekwalifikowanych w studium na mieszkaniowe.

Podsumowanie

Wsie położone w strefie podmiejskiej Warszawy, nawet w znacznej odległości (w promieniu 30 km od jej granic), podlegają na przestrzeni ostatnich 20 lat intensywnym procesom urbanizacyjnym. Bez względu na ich pierwotną strukturę przestrzenną (wsie zwarte ulicowe, ulicowe rozproszone i rozproszone) efekt przestrzenny jest zbliżony. Parcelacje wykonywane są w oparciu o podziały własnościowe pól, a w pierwszej kolejności obudowywane są wszystkie drogi lokalne i ponadlokalne. Struktura zabudowy tych zespołów staje się coraz bardziej rozproszona. Mimo stałego wzrostu liczby mieszkańców, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znacznie przewyższają możliwości ludnościowe ich zagospodarowania.

Planowanie przestrzenne na szczeblu gminnym, w oparciu o rzetelne prognozy demograficzne, powinno zapobiegać dekoncentracji i rozpraszaniu zabudowy, jednak w praktyce tak się nie dzieje. Gminy, pod presją swoich wyborców, przeznaczają coraz więcej terenów pod zabudowę mieszkaniową, rodzi się jednak pytanie, jaką strategię należy obrać, aby suburbanizacja stała się szansą a nie zagrożeniem dla rozwoju przestrzennego terenów podmiejskich. Celowe byłoby wyznaczenie stref osadniczych do intensyfikacji zabudowy na terenach najmniej przydatnych dla rolnictwa, w oparciu o komunikację zbiorową, bo wszystko zależy od tego, czy „owo rozpraszanie będzie spontaniczne czy kontrolowane” [Gzell S., 2009].

Bibliografia:

- Dziewoński, K., 1987, *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, Warszawa, IGPiZP PAN, PWN
- Gzell S., 2009, *Pogląd na problem przestrzeni publicznej* (w:) K. G. Gruszecka (red.), *Osiedle: Reurbanizacja, Urbanistyka*, Warszawa: Urbanista, s. 30
- Majewska A., 2011, *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych zachodzące po 1995 roku na Obszarze Metropolitalnym Warszawy* (w:) *Miasto zwarte, problem terenów granicznych*, Urbanistyka Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe, 2011, Warszawa
- Ney B., 2012, *Ocena systemu planowania przestrzennego w Polsce oraz sugestie jego poprawy*, (w:) *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, Studia KPZK PAN Tom CXLII, Warszawa s. 25

Sławiński, T., Denis, M., 2008. *Rozlewanie się zabudowy w świetle zmian ustawodawstwa z 1994 i 2003 roku – planowanie przestrzenne w Polsce po wprowadzeniu ustroju samorządowego*, Warszawa, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.

Chlebowski B. (red.), *Słownik Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, nakład Filipa Sulimierskiego i Władysława Walewskiego, Warszawa 1880-1914, t. 3, s. 72; t. 7, s. 651; t. 11, s. 188, dostępny: http://dir.icm.edu.pl/Sloownik_geograficzny/

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa, 2010, s. 49

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647)

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.)

Uchwała Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów

Uchwała Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów

Uchwała Nr XLI/313/09 Rady Gminy Klembów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie: uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów

Uchwała nr XXVIII/157/2004 Rady Gminy Klembów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wieś Dobczyn

Uchwała Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt

www.geoportal.gov.pl

strona internetowa gminy Nieporęt: <http://www.bip.nieporet.pl/index.php?cmd=zawartosc&opt=pokaz&id=3410>

ABSTRACT

The suburban zone is a transitional area between an urban and rural area, or between the traditional developed areas surrounding the urban centre, and traditional rural areas. It is distinguished by transformations of land use and socio-demographic characteristics. It separates urban and rural areas, and can be treated as a buffer zone between them. In Poland, suburban zones of larger cities currently undergo dynamic urbanization processes. The processes can be analyzed in three basic systematic categories: as a social system, determining the quality of life and developing a culture, as a material component of the economic system, developing the economic basis of existence of societies, and as an important element of the environmental system and ecological habitat of man. Urbanization results in transformations of spatial management, changes in social structures, aspirations, fashions, and human needs.

The article will present functional-spatial changes occurring in towns near Warsaw.

dr inż. arch. Anna Majewska – architekt, doktor nauk technicznych, absolwentka Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, adiunkt w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym; specjalizuje się w: historii urbanistyki, rehabilitacji zabudowy, problemach suburbanizacji i dezurbanizacji.

dr inż. arch. Małgorzata Denis – architekt, doktor nauk technicznych, absolwentka Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, adiunkt w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym; specjalizuje się w: planowaniu przestrzennym, zmianach przestrzennych zachodzącymi w Polsce, przeobrażeniach zachodzących na osiedlach mieszkaniowych.

dr inż. Joanna Jaroszewicz – kartograf, doktor nauk technicznych, specjalista w zakresie systemów informacji geograficznej (GIS), absolwentka Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, adiunkt w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym; specjalizuje się w szeroko rozumianej roli kartografii w gospodarowaniu przestrzenią, w tym głównie w wykorzystaniu modelowania kartograficznego w gospodarce przestrzennej.