

Литература.

Клукерт Э. Садово-парковое искусство Европы. От античности до наших дней / Э. Клукеерт. – Москва: АРТ-РОДНИК, 2008. – 496 с.

Iby E. Schonbrunn Schlosspark / E.Iby. – Leobersdorf: Stiefan Druck Ges.m.b.H., 2001. – 64 с.

Grimm-Pretner D., Zoch P. – Wien. Ein Begleiter zu neuer Landschaftsarchitektur / D. Grimm-Pretner, P. Zoch. – Munchen: Georg D.W. Callwey GmbH & Co, 2010, С. – 52-53.

Kurdiovsky R. The garden of Schonbrunn / R. Kurdiovsky – Wien: Rezidenz Verlag, 2005, –144 с.

Autengruber P. Park und Garten in Wien / P. Autengruber. – Wien: Promedia Druck- und Verlagsgesellschaft m.b.H, 2008, С.–135-137.

<http://www.schonbrunn.at>

<http://www.wien.gv.at/verkehr/strassen/pdf/schoenbrunn-folder.pdf>

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/wienwaechst/pdf/wiental-11.pdf>
<http://www.bundessaerten.at/article/archive/17612>

**CHARACTERISTICS OF TOWN-
PLANNING AND LANDSCAPE
REVITALISATION OF THE AVANT-SQUARE
OF THE PALACE AND PARK ENSEMBLE
SCHÖNBRUNN
(VIENNA, AUSTRIA)**

Sidorenko Marina

Belorussian National Technical University

Revitalization of urban historical and cultural landscapes is aimed at their preservation, maintenance and involvement into functioning of a modern society. The palace and park ensemble Schönbrunn in Vienna is a monument of the World cultural heritage, a bright representative of baroque and rococo epoch in architecture and garden art, a tourist object of world significance. Three stages of town-planning, architectural and landscape reconstruction, as well as the use of environmental and complex approaches are considered through an example of the avant-square of Schönbrunn.

Поступила в редакцию 3.02.2014 г.

**SUBURBANIZACJA W STREFIE METROPOLITALNEJ WARSZAWY,
JAKO ZAGROŻENIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

Majewska A.

Autor: dr inż. arch. Politechnika Warszawska, Pl. Politechniki 1, 00-651, Warszawa

*В Польше субурбанистические процессы во внешних зонах больших городов протекали от-
лично от других постсоциалистических стран. Большое влияние на развитие пригородной за-
стройки имели три земельные реформы (1864, 1919, 1944), которые успешно ликвидировали
крупные землевладения, что явилось причиной значительного раздробления землевладений и воз-
никновения поселений часто оторванных от сельских поселений. После коренных изменений
1989 года по причине нерентабельности сельхозпроизводства и уменьшения зоны сельхозпро-
изводства произошла интенсивная урбанизация земельных сельхозугодий около Варшавы. Грани-
цы земельных участков стали канвой для пространственной организации новых территорий
несельскохозяйственной застройки. Субурбанизация пригородов Варшавы несет черты дезур-
банизации. Она отстает от основ нормального (контролируемого) развития, а также уни-
чтожает пространственную гармонию в пригородной столичной зон*

1. WSTĘP

Postępująca industrializacja i napływ ta-
niej siły roboczej z terenów wiejskich,
skutkował w XIX wieku, dynamicznym
rozwojem miast. Pomimo szybkiego
wzrostu, miasto industrialne zajmowało sto-
sunkowo niewielki obszar. Charak-
teryzowało się znaczną zwartością i dużą

gęstością zaludnienia. Bliskość przestrzenna
wpływała na redukcję kosztów komu-
nikacyjnych, 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 ob-
szarów podmiejskich. Zwarte miasto XIX
wieczne zaczęło zmieniać się w obszar zur-
banizowany o kształcie gwiazdy, której
ramiona rozwijały się wzdłuż linii transpor-
towych, początkowo głównie kolejowych.
Biegunami wzrostu stały się nie miasta, lecz
rozproszone zespoły jednostek osadniczych,
zajmujące znaczne powierzchnie. Stopnio-
wo, rozwój transportu indywidualnego
spowodował, że przestrzenie pomiędzy
ramionami „gwiazdy” z początkowej fazy
rozwoju wielkiego miasta, zaczęły się
zapelniać, a aglomeracja przyjęła postać
nieregularnej „tłustej plamy” (Regulski
1986).

Procesy gwałtownego rozwoju sub-
urbiów definiowane są, jako **suburban-**

izacja. Rozprzestrzenianie się miast na tereny wiejskie powoduje szereg niekorzystnych zjawisk w relacjach pomiędzy terenami otwartymi a zurbanizowanymi. Następuje przekształcenie istniejących struktur społeczno – przestrzennych oraz zacieranie różnic pomiędzy miastem a wsią. 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 pomiędzy miastem a przedmieściem. Obszary zurbanizowane tworzą amorficzne układy zabudowy, trudne do obsługi infrastrukturą techniczną, a także usługową.

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 łąn rolnych na działki budowlane. Procesom tym, sprzyja powiązanie konstytucyjnego prawa własności z prawem do zagospodarowania przestrzennego, przy marginalizacji interesu publicznego. Mimo podjętych prób uporządkowania procesów planowania poprzez ustawy planistyczne z 1994 i 2003 r. obecnie nie ma w Polsce środków prawnych, umożliwiających sterowanie niekontrolowanym przeznaczeniem gruntów rolnych pod zabudowę. Procesy te odbiegają od zasad zrównoważonego rozwoju, a także niszczą ład przestrzenny w strefie podstołecznej (Chmielewski 2005).

2. PODŁOŻE PROCESÓW DEZURBANIZACYJNYCH

W Polsce procesy suburbanizacyjne przybrały szczególny wyraz z uwagi na nietypowe, w porównaniu do krajów

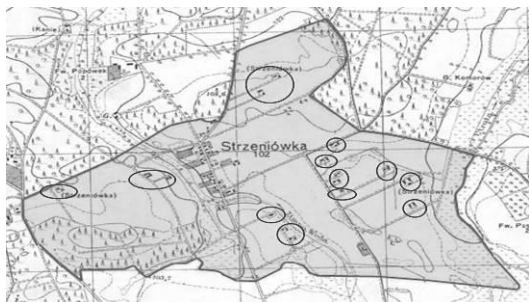
sąsiednich, uwarunkowania rozwoju form osadniczych. W regionie warszawskim, wpływ na kształt zagospodarowania przestrzennego na terenach wiejskich miały liczne zmiany polityczne i ustrojowe, w tym trzy reformy rolne (1864, 1920, 1944), które doprowadziły do likwidacji większych majątków ziemskich i przyczyniły się do rozdrobnienia gospodarstw oraz powstawania nowych siedlisk rolniczych, często oderwanych od zespołów zabudowy wiejskiej. Na działkach rolnych, zgodnie z panującymi tendencjami 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. Miedze i drogi dojazdowe do rozparcelowanych działek rolnych stały się załączkiem przyszłego układu ulicznego wsi i osiedli w parcelacjach współczesnych.

Jednocześnie, wyższe ceny działek budowlanych w porównaniu z ceną ziemi rolnej, skłaniały właścicieli ziemskich do parcelacji majątków na cele budowlane³⁰. Pierwsze osady to tzw. „letniska” (np. Milanówek Brwinów, Konstancin, Anin), a następnie, wskutek upowszechnienia się idei Howarda – „miasta – ogrody”.



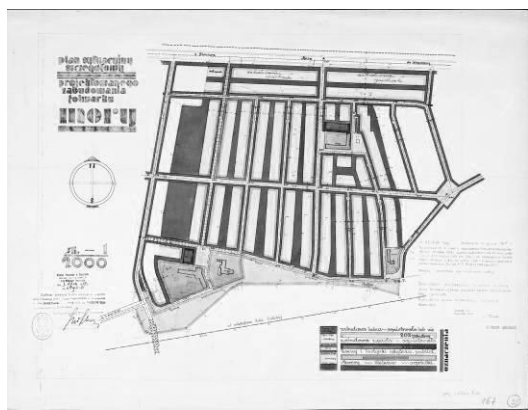
³⁰ jeden hektar terenów rolnych kosztował średnio 2000 zł, po rozparcelowaniu na działki budowlane i wykonaniu planu „miasta ogrodu” lub „letniska” cena mogła wzrosnąć do 10000zł (Różański 1934).



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

Powstające od końca XIX wieku nowe jednostki osadnicze charakteryzowały się zwartą strukturą przestrzenną. Nawet skromne zespoły zabudowy projektowane były na siatce ulic, z działkami o określonej powierzchni, z kompleksem usług podstawowych, na które przeznaczano nieodpłatnie część terenów (szkoły, tereny sportowe, szpitale, kościoły oraz handel, małe zakłady przemysłowe oraz przestrzenie publiczne).

W okresie PRL procesy urbanizacyjne obejmowały przede wszystkim strefy podmiejskie istniejących miast oraz osiedli, zwłaszcza położonych wzdłuż linii kolejowych. Powstające osiedla, planowane według obowiązujących wskaźników urbanistycznych, często o skromnych planach opartych na geometrycznej siatce ulic, posiadały jednak właściwe parametry dotyczące dróg i projektowanych działek.

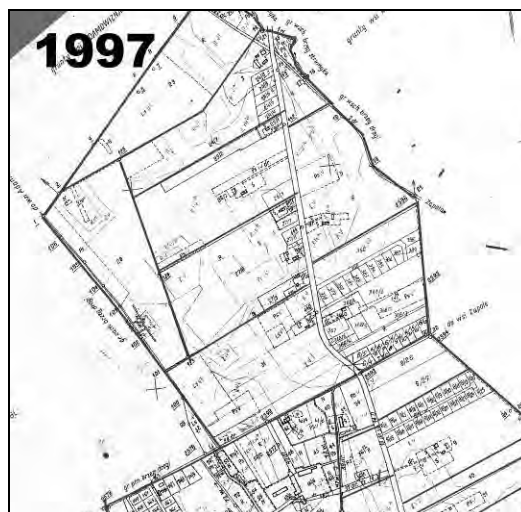


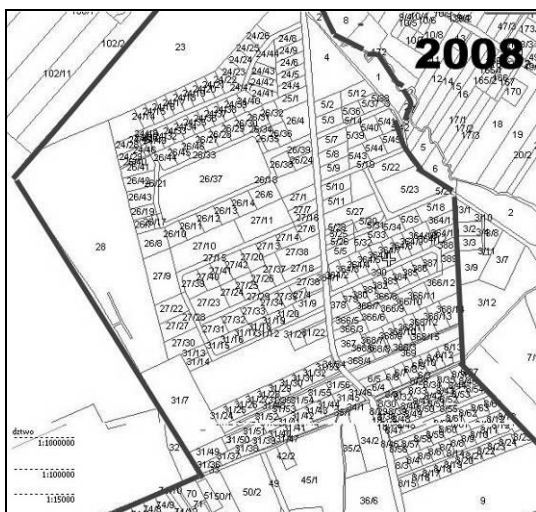
Ryc. 2. Plan zabudowy parcelacji folwarku Mory, zatwierdzony w 1933r. Zbiory Archiwum Państwowego m.st. Warszawy, KII. syg. 185

Od końca lat 70. w wyniku upowszechnienia się samochodu, obszary wiejskie urokliwe krajobrazowo (las, nad rzekami), zaczęły podlegać intensywnej parcelacji na działki rekreacyjne z zabudową letniskową i przekształcać się na tereny budowlane. Zapoczątkowało to rozwój zabudowy jednorodzinnej na gruntach rolnych – dla ludzi niezwiązanych z rolnictwem (najczęściej, jako tzw. „siedlisko”). Lata osiemdziesiąte można uznać za początek procesów dezurbanizacyjnych na gruntach rolnych w aglomeracji warszawskiej.

3. ZMIANY FUNKCJONALNE STREFY WARSZAWY ZAGROŻENIEM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

W związku z postępującą globalizacją, rolnictwo w strefach podmiejskich wielkich miast, w tym Warszawy, zaczęło przegrywać konkurencję w konfrontacji z wielkotowarowym handlem produktami żywnościowymi. Tereny użytkowane rolniczo będące do lat 90. Zasadniczym komponentem krajobrazu wiejskiego zaczęły przekształcać się, głównie w tereny mieszkaniowe i produkcyjno – inwestycyjne. Spowodowało to zabudowę terenów rolnych pomiędzy pasmami urbanizacyjnym, a zasięg strefy żywielskiej w stosunku do centrum miasta znacznie się przesunął.





Ryc. 3. Wieś Osowiec w gminie Żabia Wola k/Warszawy. 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, w oparciu o podziały własnościowe. Część działek nadal użytkowana jest rolniczo. Kolizja funkcji mieszkaniowej rolniczej spowoduje stopniowy zanik produkcji rolnej. Źródło: Opracowanie własne wg danych: Urząd Gminy w Żabiej Woli

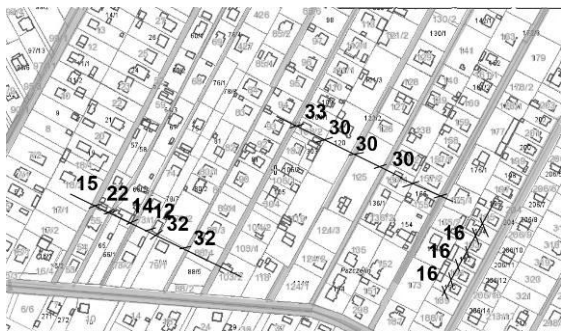
Na skutek procesów urbanizacyjnych wystąpiły nie tylko przeobrażenia użytkowania ziemi, ale również zmiany społeczno – demograficzne. Nastąpiła koncentracja ludności i wzrost gęstości zaludnienia, znacznie wyższy niż na tradycyjnych obszarach wiejskich, a struktura zawodowa ludności uległa rozwarstwieniu – z wyraźnym udziałem działalności pozarolniczej.

Współcześnie, gdy większość parcelacji na działki budowlane dokonywana jest przez właścicieli gruntów rolnych, posiadających powstałe 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 areałów. W pierwszej kolejności obudowano wszystkie drogi wylotowe z miast, następnie wszystkie dostępne drogi gminne i powiatowe, pozostawiając niezabudowane kwartały wewnętrzne. Następnie rozpoczęto proces budowy nowych dróg dojazdowych.

Według rozporządzenia³¹, wytyczany pas drogowy powinien umożliwić wykonanie pełnej infrastruktury technicznej, czyli mieć minimalną szerokość 10,0 m. 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). Wprowadzenie uzbrojenia technicznego w ciągu takich uliczek jest z reguły niemożliwe, co ma niedwuznacznie negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i standard zamieszkania.

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 sprzedaży 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 roku obszar zajęty pod zabudowę zajmował 300 km², przy 1.700 tysiącach ludności, a w 1986 r. – 700km² przy 2,415 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 dokumentach planistycznych 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 roku (Kamieniecki 2002).

³¹ Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U. nr 43 z dn. 14 maja 1999r.



Ryc. 4. Brwinów – Pszczelin. Nowe podziały parcelacyjne „grzebieniowe” poprowadzone po podziałach własnościowych. Ulice prowadzone są często po obu stronach działek mają szerokość od 4 do 7 m. Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych PODGiK Pruszków



Ryc. 5. Brwinów – Pszczelin. Widok wąskiej uliczki wytyczonej na parcelowanym obszarze. (fot. z archiwum autora)

Nowe zespoły działek budownictwa „miejskiego” powstają w oparciu o podziały własnościowe, 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 reszta ziemi jest uprawiana). Budynki lokalizowane są w rozproszeniu, jako skupisko kilku do kilkunastu obiektów sytuowanych liniowo na polach rolnych. Rola planu urbanistycznego dla osiedla, jako całości jest często pomijana. „Ekonomiczne” podziały terenów rolnych, skutkują powstawaniem wielohektarowych obszarów monotonnej, a nawet patologicznej zabudowy (zbyt małe

odległości pomiędzy budynkami, zabudowa bez okien w ostrej granicy, brak linii zabudowy, przesłanianie budynków przed dostępem słońca itp.). Skoncentrowane zespoły natomiast, (np. osiedla deweloperskie), wprowadzają do krajobrazu wiejskiego nowe, obce elementy, degradujące jego pierwotny charakter.

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. Paradoksem procesu urbanizacji jest to, że upowszechnienie miejskiego stylu życia, powoduje swoistą stratę walorów przestrzennych terenów wiejskich, dzięki którym mieszkańcy miast postanowili na nich zamieszkać.



Ryc. 6. Gmina Grodzisk Maz. k/ Warszawy – monotonna zabudowa szeregowa (fot. z archiwum autora)

4. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Rozdrobnienie działek chłopskich (najczęściej w postaci długich wąskich pasów) uzyskane w wyniku kolejnych reform rolnych i znaczna ilość rozproszonych zagród przy jednoczesnym zmniejszeniu opłacalności upraw rolnych i braku skutecznych planistycznych rygorów prawnych stworzyły podstawę do bezplanowej parcelacji gruntów rolnych na cele budowlane

2. Żywiłowy 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.

3. W wyniku procesów suburbanizacyjnych może nastąpić zniszczenie walorów przestrzennych, dla których mieszkańcy miast zdecydowali osiedlić się w strefie podmiejskiej.

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: Lorens, P. Problem suburbanizacji. Warszawa*

Grzeszczak J., (1996). *Tendencje kontrurbanizacyjne w krajach Europy Zachodniej. Wrocław: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania*

Kamieniecki, K. (2002). *Raport „Miasto za miastem. Warszawa: INE*

Markowski T. (2004). *Miasta polskie w procesie transformacji. Warszawa: Urbanista, t.2*

Regulski, J. (1986). *Planowanie miasta. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne*

Różański, St. (1934). *Nowe Osiedla w Polsce. Dom – Osiedle – Mieszkanie, nr 7-8*

**SUBURBANIZATION IN WARSAW'S
METROPOLITAN ZONE AS A THREAT FOR
SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

Majewska Anna

Belorussian National Technical University

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.

Поступила в редакцию 3.02.2014 г.