

# Krajobraz zabudowy mieszkaniowej w podmiejskich obszarach Warszawy (na przykładzie wybranych gmin)

Hanka Zaniewska, Agata Pawlat-Zawrzykraj, Konrad Podawca

Landscape of Residential Settlement in the Suburban Areas of Warsaw (on the Example of Selected Communes)

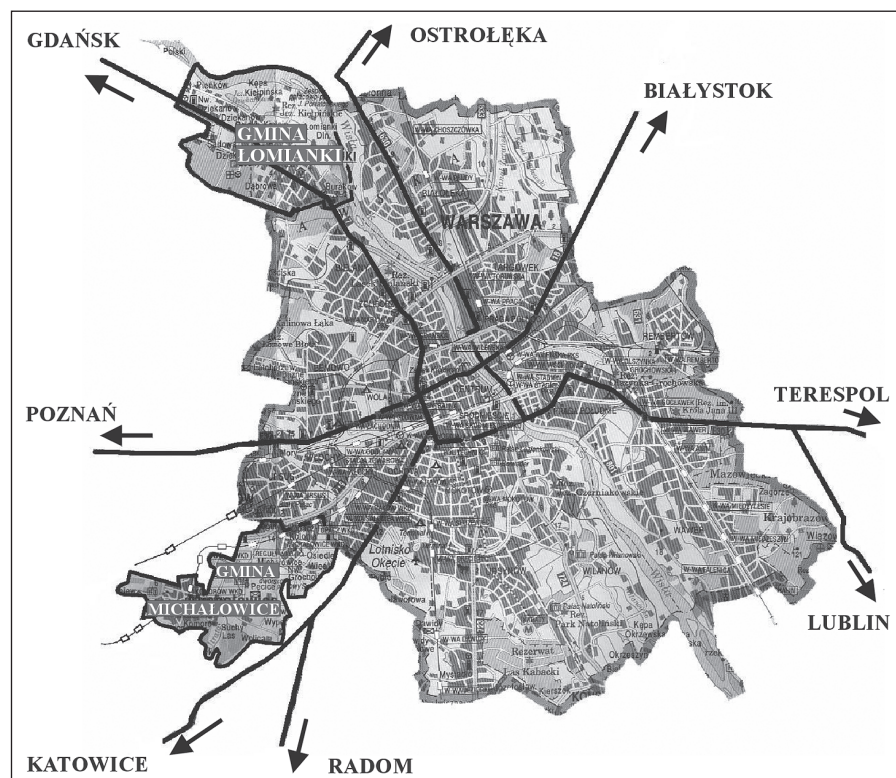
## Wstęp

### Introduction

Proces przepływu ludności z obszarów silnie zurbanizowanych w kierunku obszarów peryferyjnych możemy obserwować już od dłuższego czasu. Szczególnie silnie miały one miejsce po pierwszej wojnie światowej, gdy miasta zaczęły się szybciej rozrastać pod względem terytorialnym niż ludnościowym. Efektem tego procesu były rozległe strefy podmiejskie, silnie związane funkcjonalnie z ośrodkiem miejskim, ale o zupełnie innym charakterze zabudowy.

Formowanie się aglomeracji warszawskiej przebiegało podobnie jak w innych dużych miastach europejskich. Elementem determinującym rozwój terenów podmiejskich była zazwyczaj sieć połączeń komunikacji drogowej i kolejowej. Najwcześniej zaczęły powstawać, a następnie szybko rozwijać się miejscowości leżące na trasie kolei warszawsko-wileńskiej, kolejki EKD oraz innych połączeń kolejowych. Początkowo miały one charakter letniskowy, ponieważ zwykle powstawały w rejonach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym, wkrótce jednak nabrały charakteru osiedli mieszkaniowych. Szybka rozbudowa dróg wpłynęła na dostępność, a w rezultacie na większą atrakcyjność innych terenów położonych wokół Warszawy.

Zainteresowanie terenami podmiejskimi stale rośnie. Zabudowa mieszkaniowa wypiera z obszarów podmiejskich funkcję rolniczą i wywiera silną presję na tereny cenne przyrodniczo. Rozprzestrzenianie



### Układ osadniczy gminy Michałowice

Settlement system of Michałowice commune

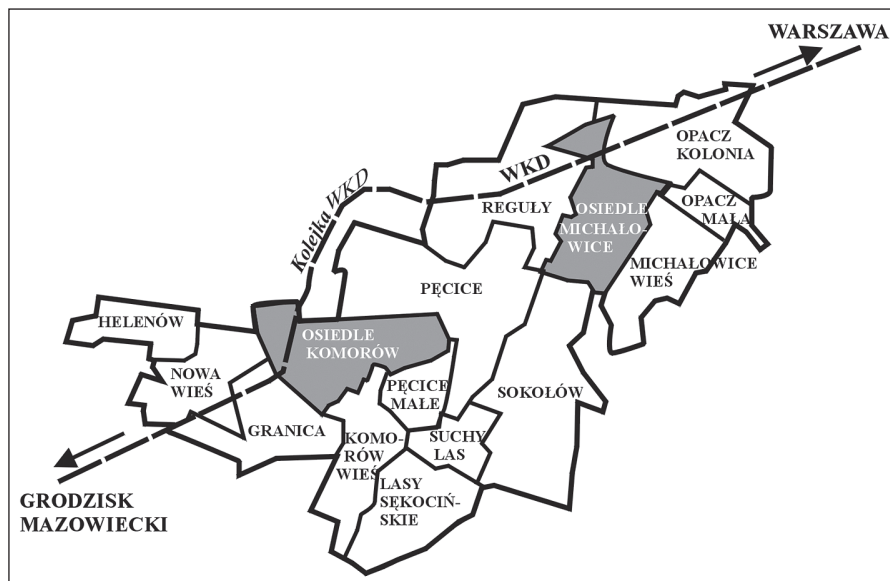
się zabudowy mieszkaniowej na tereny gmin podwarszawskich rodzi wiele problemów funkcjonalno-prze-strzennych.

Wybrano dwie gminy należące do aglomeracji warszawskiej w celu przeanalizowania różnych dróg powstania i rozwoju zabudowy na ich terenach. Łomianki i Michałowice, stanowią bardzo atrakcyjne tereny mieszkaniowe o charakterze podmiejskim. Na ich obszarze są zlokalizowane zarówno miejscowości o długiej tradycji mieszkaniowej, jak też nowe i intensywnie rozbudowujące się osiedla dość zamożnej ludności opuszczającej Warszawę w poszukiwaniu wyższego komfortu życia. Przedstawione w artykule gminy stanowią przykład obszarów borykających się problemami, jakie niesie ze sobą szybka urbanizacja terenów położonych w pobliżu dużych miast.

## Michałowice – miasto-ogród – tradycja a kontynuacja

Michałowice – a town-garden – tradition versus continuation

Gmina Michałowice graniczy z Warszawą od południowego-zachodu, jest położona w odległości 18 km od jej centrum. Stanowi część zurbanizowanego Pasma Zachodniego Aglomeracji Warszawskiej.



Gmina jest silnie powiązana ze stolicą układem dróg o randze krajowej, regionalnej i powiatowej oraz kolejką podmiejską WKD. W skład gminy wchodzi dwa osiedla mieszkaniowe: Michałowice i Komorów oraz 12 sołectw: Komorów Wieś, Michałowice Wieś, Opacz Mała, Opacz Kolonia, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokół, Suchy Las i Helenów, Granica i Nowa Wieś.

Gmina charakteryzuje się dużym stopniem zurbanizowania. Mniej przekształcona, zarazem atrakcyjna przyrodniczo jest jej południowa i południowo-zachodnia część, powiązana z Lasami Chojnowskimi, doliną rzeki Utraty i doliną rzeki Raszynki.

Początki osadnictwa na terenie Michałowic sięgają XIII wieku. Do początków XVIII wieku osadnictwo było powiązane z gospodarką rolną. Przeważały osiedla wiejskie i przyfolwarczne. Drugi etap rozwoju sieci osadniczej rozpoczął się w 1845 roku wraz z uruchomieniem pierwszego odcinka kolei warszawsko-wiedeńskiej. Pod koniec XIX w.

i na początku XX wykształciły się miejscowości letniskowe (Komorów) oraz ośrodki pełniące funkcje mieszkaniowe dla ludności dojeżdżającej do pracy w Warszawie (Michałowice Osiedle, Pęcice Małe, Opacz). W 1927 r. oddano do użytku kolejkę EKD (obecnie WKD) relacji Warszawa-Grodzisk Mazowiecki, która stała się kolejnym ważnym czynnikiem przyspieszającym rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenie Michałowic i sąsiednich miejscowości. Od tego czasu tereny te zaczęły pełnić rolę mieszkaniowego zaplecza dla Warszawy [Roszkowska, 2002].

W gminie Michałowice przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Niewielkie skupiska zabudowy wielorodzinnej są powiązane z byłymi gospodarstwami rolnymi PGR. Duża koncentracja zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana jest w dwóch zespołach osadniczych:

- Michałowice – Reguły – Opacz,
- Komorów – Granica – Nowa Wieś.

Położenie gmin Łomianki i Michałowice względem Warszawy

Location of Łomianki and Michałowice communes in relation to Warsaw

Pozostałe tereny mieszkaniowe mają charakter wiejski tworząc ulicówki [Rada Gminy..., 1999].

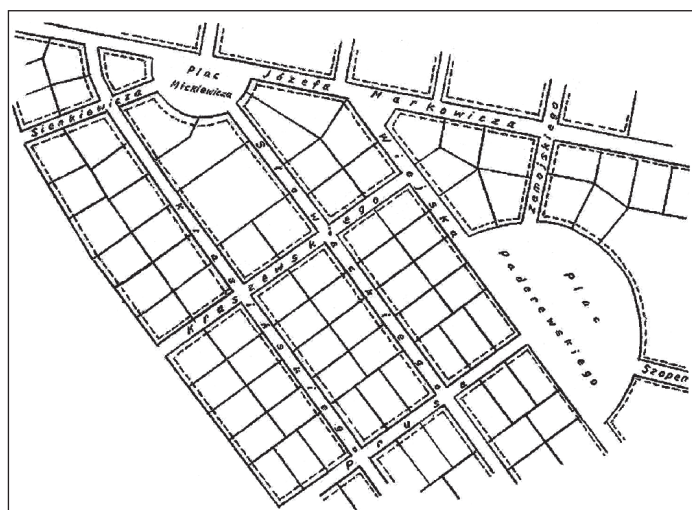
Osiedle Michałowice powstało w wyniku parcelacji dużego majątku ziemskiego. Sporządzony w latach 60. schemat układu przestrzennego zakładał wydzielenie na tym terenie obszarów służących realizacji celów publicznych, parku, terenów sportowych, szkoły, domu wiejskiego itp. Obszar zabudowy mieszkaniowej miał geometryczny układ, pocięty siatką regularnych ulic. Większość powstałych w tym czasie założeń przetrwało do dnia dzisiejszego.

Drugim przykładem planowego kształtowania zabudowy mieszkaniowej jest Komorów, który jest jednym z kilku powstałych wokół Warszawy miast-ogrodów. Rozwój tego założenia rozpoczął się w latach 30. XX w. Już wtedy poszukiwano

w pobliżu Warszawy terenów do zamieszkania, w otoczeniu zieleni, cichych i kameralnych. Osiedle zajmowało powierzchnię ok. 73 ha. Teren został podzielony na regularne działki o średniej powierzchni 1100 m<sup>2</sup>. Wyznaczono siatkę ulic o szerokości 10, 14 i lokalnie – 20 m, wzbogaconą układem promieniście rozchodzących się ulic od placów Paderewskiego i Mickiewicza. W projekcie przewidziano również lokalizację parku, kościoła, szkoły oraz terenów sportowych o powierzchni 1,1 ha. W założeniach do projektu osiedla-ogrodu podkreślano, że muszą być uwzględnione warunki zdrowotne, jak również wymagania estetyki. Większość domów jest więc otoczona bogatą roślinnością, w tym licznym starodrzewiem. Osiedle jest zlokalizowane w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz w pobliżu doliny

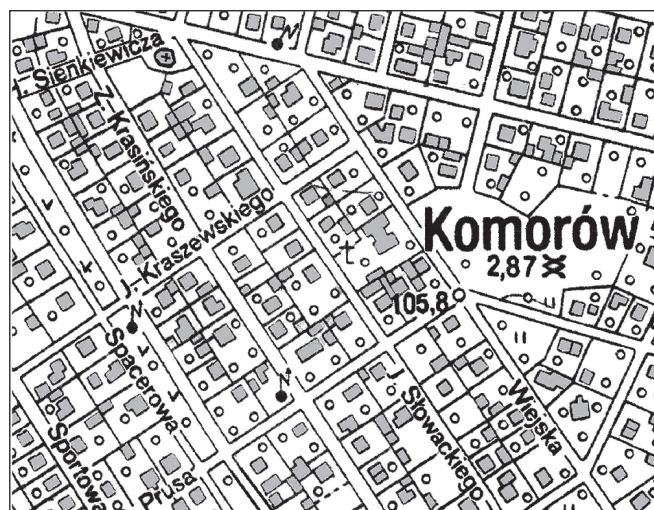
rzeki Utraty, atrakcyjnej przyrodniczo i krajobrazowo ze względu na bogactwo zbiorowisk szuwarowych, łąkowych i fragmenty łągów.

W latach powojennych w gminie Michałowice pojawiła się tendencja do wtórnej parcelacji istniejących działek, prowadząca do ich rozdrobnienia. Proces ten w dużym stopniu ominął miasto-ogród, ale utrwalił się na terenach później zasiedlanych, w sąsiedztwie Komorowa, Michałowic i powiązanych z nimi miejscowości. Oryginalny układ urbanistyczny Komorowa, międzywojenna zabudowa, walory przyrodnicze oraz bliskość Warszawy sprawia, że okolice Komorowa stały się miejscem najbardziej dynamicznego rozwoju mieszkalnictwa w gminie. Nowa zabudowa mieszkaniowa jest coraz bardziej intensywna. W obowiązujących planach przestrzennego



Komorów – miasto-ogród – stan z 1929 r.

Komorów – garden village – in 1929



Komorów – miasto-ogród – stan obecny (po tzw. parcelacji wtórnej)

Komorów – garden village – present state (after secondary breaking up of the land)

zagospodarowania minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenie gminy Michałowice wynosi 500 m<sup>2</sup>, zaś w Komorowie jest blisko dwukrotnie większa i wynosi 900 m<sup>2</sup>. Duża powierzchnia działek sprzyja zwiększeniu powierzchni zabudowanej, co z kolei zmniejsza liczbę kondygnacji i prowadzi do powstawania bardziej ujednocionej zabudowy mieszkaniowej. Nie oznacza to, że w gminie udaje się całkowicie wyeliminować powszechny chaos architektoniczny. Negatywnych przykładów jest bardzo wiele.

Duża koncentracja zabudowy w kilku ośrodkach na terenie gminy sprzyja rozwojowi sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Obecnie 65% mieszkańców jest zaopatrywanych w wodę z wodociągów i liczba ta stale wzrasta, zaś do 2008 r. przewiduje się objęcie siecią kanalizacyjną 80% posesji na terenie gminy Michałowice.

Intensywny rozwój miejscowości podmiejskich gminy Michałowice silnie powiązanych funkcjonalnie z Warszawą sprawia, że kluczowym problemem stają się połączenia drogowe. Powszechne są problemy z codziennym dojazdem do stolicy, która dla wielu mieszkańców gminy Michałowice jest głównym miejscem pracy, nauki i rozrywek kulturalnych. Wymagana jest przebudowa istniejących dróg komunikacji wewnętrznej w gminie, jak też budowa nowych dróg ponadlokalnych, umożliwiających powiązanie Warszawy z gminą.

## Łomianki – miasto konfliktów i zróżnicowań przestrzenno-funkcyjnych

Łomianki – a town of conflict and spatial and functional varieties

Gmina Łomianki jest jedną z 7 gmin Powiatu Warszawskiego Zachodniego, stanowiącego północno-zachodnią część obszaru metropolii warszawskiej. Gmina graniczy bezpośrednio z Warszawą. Centrum Łomianek leży w odległości ok. 16 km od centrum stolicy.

Południowa część gminy, granicząca bezpośrednio z warszawską gminą Białany oraz będąca miejscem największej koncentracji zabudowy posiada prawa miejskiej. Obejmuje ona siedem osiedli: Łomianki Stare, Ł. Górne, Ł. Centralne, Ł. Fabryczne, Buraków, Dąbrowa Leśna i Dąbrowa Zachodnia. Pozostałe nieco bardziej rozproszone ośrodki osadnicze to 6 sołectw: Dziekanów Nowy, Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin, Łomianki Dolne.

Miasto wraz z przyległymi wsiami Kiełpin i Dziekanów stanowi pasmo zurbanizowane o długości 8,5 km i szerokości od 1,5 do 2,5 km, które rozwija się wzdłuż drogi tranzytowej nr 7 Warszawa – Gdańsk. W strukturze przestrzennej gminy

ważną rolę odgrywają również tereny o wysokich walorach przyrodniczych, są to przede wszystkim:

- Dolina Wisły w granicach międzywala, wzdłuż wschodniej i północnej granicy gminy,
- Dolina Łomiankowska, która jest fragmentem starorzecza Wisły, częściowo wykorzystywana rolniczo,
- kompleksy leśne leżące w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego – w zachodniej części gminy.

Rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszej gminy Łomianki ma miejsce od kilkuset lat. Wynikało ono z dogodnego położenia komunikacyjnego nad Wisłą oraz przy lądowym szlaku z Płocka do Czerska. Powiązanie rozwoju Łomianek z rozwojem przestrzennym i gospodarczym Warszawy ma miejsce już od momentu uzyskania przez Warszawę funkcji stolicy. W XVIII i XIX w. rozwijał się w Łomiankach drobny przemysł i rzemiosło nastawione głównie na produkcję maszyn i sprzętu rolniczego. W latach międzywojennych zaczęto doceniać walory przyrodnicze i krajobrazowe tych terenów, co zaowocowało powstaniem niewielkich kolonii domów jednorodzinnych posadowionych w leśnych obszarach Dąbrowy i Dziekanowa – obecnie ośrodki ekskluzywnej zabudowy rezydencjonalnej. Ponadto, od ponad stu lat, nadwiślańskie tereny gminy oraz Puszcza Kampinoska są celem rekreacyjnych wycieczek mieszkańców Warszawy.



Układ osadniczy gminy Łomianki

Settlement system of Łomianki commune

Parku Narodowego oraz niewielka odległość od Warszawy powodują bardzo silną presję urbanizacyjną na te niezwykle cenne przyrodniczo obszary.

Część północna gminy stanowi centrum miasta Łomianki oraz miejscowości powstałe na terenach do niedawna rolniczych. W strukturze miasta trudno wydzielić elementy charakterystyczne dla przestrzeni miejskiej, takie jak: obszary koncentracji usług tworzących centrum miasta, przestrzeń publiczną (placze, deptaki, ciągi piesze) oraz tereny zieleni miejskiej (skwery, parki, zieleńce). Główną osią rozwoju przestrzennego miasta Łomianki, obok trasy ekspresowej, jest ul. Warszawska, która w przeszłości mogła stać się elementem „centrum”. Brak decyzji planistycznych w tym zakresie zaprzepaścił takie możliwości. Aktualnie ul. Warszawska, jako główna arteria wewnętrznej komunikacji drogowej w Łomiankach, staje się kolejną barierą funkcjonalno-przestrzenną miasta [Rada Gminy..., 1998].

Ruch budowlany w gminie koncentruje się na dopełnianiu zabudowy na obszarze miasta, na terenach wiejskich wzdłuż drogi ekspresowej nr 7 oraz w formie rozproszonej na pozostałych terenach budowlanych gminy. Dominuje budownictwo jednorodzinne. Obiekty usługowe oraz przemysłowo-usługowe stanowią niewielki procent wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Skupiają się na obszarze miasta, ale

Obecnie gmina nadal utrzymuje wysoki potencjał rozwojowy. Wynika to przede wszystkim z bardzo korzystnego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, przy jednej z głównych tras wylotowych ze stolicy i związana z tym łatwa dostępność komunikacyjna centrum aglomeracji (30-45 min. środkami komunikacji miejskiej). Komfort życia podwyższa bliskość doliny Wisły i lasów Kampinoskiego Parku Narodowego. Ponadto, gmina nadal dysponuje dużymi obszarami rolnymi, które ze względu na niskiej klasy gleby są mało przydatne rolniczo. Gmina jest atrakcyjnym miejscem dla lokalizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej, ale też usług i drobnej wytwórczości. Łomianki są zarówno miejscem zamieszkania jak też miejscem pracy, a także wypoczynku.

Rozprzestrzenianie się zabudowy mieszkaniowej prowadzi do nasilenia wielu istniejących już konfliktów i problemów. Gmina nie ma jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Droga krajowa nr 7 stanowi istotną barierę dzielącą Łomianki na dwie części.

Część południowa obejmująca przede wszystkim takie miejscowości jak Dąbrowa Leśna i Dąbrowa Pancierz, jest powiązana z lasami Puszczy Kampinoskiej. Są to tereny starej, dobrze wykształconej i odpowiednio wpisanej w otoczenie zabudowy jednorodzinnej. Duże działki i dość czytelny układ komunikacyjny wskazują na świadome kształtowanie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie. Wysokie walory mieszkaniowe terenów położonych w pobliżu lub w granicach otuliny Kampinoskiego

nie wykazują tendencji do koncentracji w określonych jego rejonach.

Wyczerpywanie się rezerw terenowych na obszarze miasta powoduje bardzo silną presję urbanizacji na tereny wiejskie, które nie są przystosowane do tak szybkich zmian funkcjonalnych. Wynika to przede wszystkim z bardzo rozdrobnionej struktury własnościowej, niedostosowanej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz układu drogowego. Charakterystycznym przykładem szybkiej zabudowy terenów o typowej rolnej strukturze jest Dziekanów Leśny. Brak działań scalających i wtórnej parcelacji oraz brak nowej koncepcji przestrzennej spowodował powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych z wąskich i bardzo długich pól ornych. Problemem stał się przede wszystkim bardzo rozbudowany, niefunkcjonalny układ komunikacji drogowej, który tworzy kilkadziesiąt bardzo wąskich, równoległych do siebie dróg. W istniejącej sytuacji wszelkie działania naprawcze będą niewątpliwie prowadzić do konfliktów społecznych.

## Wnioski

### Conclusions

- Tendencja do rozprzestrzeniania zabudowy mieszkaniowej na tereny pozamiejskie obecnie się nasiliła, w dużej mierze ze względów ekonomicznych – ceny gruntów, a także z potrzeby po-

szukiwania wyższego standardu zamieszkania.

- W przeszłości, jak wynika z analiz, zabudowie terenów podmiejskich towarzyszyły koncepcje planistyczne zawierające klarowne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, których efektem była wyrazistość układów urbanistyczno-architektonicznych.
- Obecnie mamy do czynienia z wyjątkowo intensywną urbanizacją terenów podmiejskich, zwłaszcza otaczających największe polskie miasta, które to tereny nie są przygotowane pod względem uregulowań własnościowych, infrastrukturalnych i urbanistycznych.
- W rezultacie powstaje zróżnicowana i chaotyczna zabudowa najczęściej na małych działkach, usytuowana wzdłuż dróg, a jej rozproszony charakter utrudnia zaspokojenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.
- Tereny, które podlegają presji intensywnej zabudowy wymagają szczególnej uwagi i troski w przygotowaniu opracowań planistycznych i rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, przy których można wykorzystać nadal aktualne koncepcje miast-ogrodów.

- Efektem powinno być uzyskanie ładu przestrzennego i jakości zamieszkania, sprzyjającej tożsamości miejsca i identyfikacji społecznej.

**Hanka Zaniewska**

**Agata Pawła-Zawrzykraj**

**Konrad Podawca**

Katedra Budownictwa i Geodezji  
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego  
w Warszawie  
Department of Civil Engineering and Geodesy  
Warsaw Agricultural University

### Literatura

1. Rada Gminy Łomianki, 1998, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki*, maszynopis, B.S. i P.P. „EKOMETRIA” Sp. z o.o., Gdańsk.
2. Rada Gminy Michałowice, 1999, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice*, maszynopis.
3. Roszkowska K., 2002, *Mieszkalnictwo w strefie podmiejskiej na przykładzie Gminy Michałowice*, maszynopis (praca magisterska), SGGW.