

Miasta ogrody dawniej i dziś

Barbara Sierecka-Nowkowska

Cities – gardens
in the Past and
Present

W latach 20. i 30. minionego stulecia panowała moda zakładania miejscowości letniskowych. Były to odrębne jednostki osiedleńcze wokół dużych miast. Jasno sprecyzowane zasady funkcjonalno-przestrzenne tych układów stworzyły harmonijne zespoły osadnicze w strefie podmiejskiej dużych ośrodków.

W tym właśnie okresie, w okolicach Łodzi powstało szereg miejscowości letniskowych, na wszystkich głównych kierunkach komunikacyjnych wyprowadzających z miasta. Na wschód, przy trasie Warszawsko-Wiedeńskiej kolei żelaznej organizowano zespoły osadnicze dla funkcji wypoczynkowej, sezonowej, dla mieszkańców Warszawy, później Łodzi, z wykorzystaniem atrakcyjnej krajobrazowo krawędzi Wzniesień Łódzkich, przeciętej doliną rzeki Mrogi, urozmaiconej pagórkami, z dużymi obszarami leśnymi.

Kierunek południowy, sieradzki i piotrkowski obsługiwało również szereg ośrodków letniskowych. Najbardziej znane z nich to Kolumna i Tuszyń, regularne układy urbanistyczne komponowane według zasad miasta ogrodu, w ciekawym krajobrazowo obszarze.

Architektura wkomponowana w tereny leśne, to lekka willowa zabudowa drewniana, o formie rozbudowanej licznymi, przeszklonymi werandami tworzącymi ryzalit. Architektura była odbiciem funkcji, jej lekkość to sezonowość, a liczne werandy to wejścia dla poszczególnych

użytkowników. Nieco inne zjawisko przestrzenne prezentują zespoły osad letniskowych na kierunku północnym od Łodzi. Szczególnie Sokolniki, do dziś funkcjonujące na statucie prawnym miasta ogrodu, powstałe w latach 30. minionego stulecia z regularnej parcelacji lasu na duże, 1500-2000 m², działki, jako miejsce drugich domów, dla mieszkańców głównie Łodzi.

Procesy urbanizacji ostatnich dziesięcioleci zagubiły granicę miasta, strefy podmiejskiej, odrębnych jednostek osiedleńczych. Nie hamowana ekspansja w tereny otwarte wysunęła się spod kontroli. Miasta, jak rozlana „plama oliwy” wchłonęły wszystkie rodzaje struktur przestrzennych gubiąc indywidualność i odrębność. Równowagę rozwoju przestrzeni stało się problemem naszych czasów.

Miasta ogrody jako dawne jednostki osiedleńcze, otoczone innymi, odrębnymi, obcymi, przypadkowymi zespołami domów letniskowych, rezydencji i innych rodzaj i zabudowy pogubiły się w strukturach i powiązaniach.

Aktualne tendencje kształtowania krajobrazu podmiejskiego są żywiołowe, bardzo zindywidualizowane, często pozbawione zasad ładu przestrzennego.

Obowiązek opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” przez gminę daje możliwość, na

etapie poprzedzającym plan miejscowy, wprowadzenia docelowej wizji przestrzennej w sferę analiz, przedsięwzięć, dyskusji o kształtowaniu ładu przestrzennego. Gmina Tuszyn ze swoimi tradycjami letniskowymi miasta ogrodu, poszerzonymi o profil leczniczy (sanatorium chorób płuc założono tutaj w latach trzydziestych XX wieku), jest w dalszym ciągu atrakcyjną jednostką osiedleńczą strefy podmiejskiej Łodzi i dlatego narażoną na zbyt dużą presję inwestycyjną.

Opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tuszyn” stawiało przed projektantami złożone zadania przestrzenne. Obok, preferowanych przez samorząd terenów dla inwestycji komercyjnych, związanych z korzystnym w tym względzie położeniem, została rozbudowana, wprowadzona do „Studium...” gama zadań przestrzennych mających na celu kontynuację tradycji z zachowaniem kontekstów przestrzennych, ładu w kształtowaniu struktur i ograniczenia nie hamowanej urbanizacji.

W celu zachowania walorów krajobrazu podmiejskiego oraz zapobiegania rozszerzaniu się strefy intensywności miejskiej wyznacza się strefę intensywności podmiejskiej obejmującą Tuszyn Poduchowny i Gościńiec, na obszarze której dopuszcza się rozwój funkcji produkcyjno-usługowej, oraz mieszkalnej, pod warunkiem kształtowania jed-

noznacznej granicy między terenami zabudowanymi a otwartymi, w oparciu o naturalną rzeźbę terenu, a także kształtowania sylwety zespołu osadniczego na zasadzie kontynuacji.

W celu zachowania i uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego i tradycji architektonicznej na terenach uporządkowanej zabudowy podmiejskiej oraz zapobiegania chaotycznemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i letniskowego, wyznacza się strefę ochrony wartości układu przestrzennego obejmującą Tuszyn Las i Poddębinę. Jako celowe wskazuje się podjęcie prac planistycznych zmierzających do organizacji struktury jednostki osadniczej typu miasta ogrodu⁵.

W celu ochrony przed nieorganizowaną działalnością inwestycyjną mieszkaniowo-letniskową, a także wskazania konieczności podjęcia działań planistycznych, kompleksowych, z priorytetem ładu przestrzennego, wyznacza się strefę kontynuacji istniejącej funkcji rekreacyjno-letniskowej, w której ustala się następujące kierunki działań:

- dla obszaru Zofiówka, Stanisławów podjęcie prac planistycznych kierujących przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne na rozwój funkcji rekreacyjno-letniskowej o charakterze miasta ogrodu. W przypadku podjęcia prac planistycznych, na wybranych fragmentach obszaru,

ich powierzchnia nie może być mniejsza niż 5 ha,

- dla obszaru Tuszynek Starościński, Garbówek, Niedeas podjęcie prac planistycznych mających na celu podniesienie walorów zespołu o charakterze zabudowy rezydencjalnej, istotne jest zachowanie odpowiednich gabarytów działek i ulic odpowiadających wysokiemu standardowi.

W celu wprowadzenia ładu przestrzennego na obszarach chaotycznej zabudowy mieszkaniowej, podmiejskiej o charakterze jednorodnym i letniskowym wprowadza się strefę mieszkaniowo-letniskową, na obszarze której wskazuje się następujące kierunki działań:

- rekompozycja i regulacja układów przestrzennych przez budowę obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg;
- ochrona, oraz wydobycie walorów kompozycyjnych doliny rzeki Dobrzyńki jako osi kompozycyjnej, elementu identyfikującego i spajającego cały układ przestrzenny – Rydzynki;
- wzbogacenie oferty funkcjonalnej o elementy wypoczynku aktywnego.

W celu ochrony, a także kierunkowej intensyfikacji oferty usługowej wyznacza się strefę usług publicznych obejmującą Specjalistyczny Szpital Chorób Płuc, Gruzlicy i Rehabilitacji. Na jej obszarze wskazuje się następujące kierunki działań:



- wzmocnienie i rozbudowa funkcji rehabilitacyjnej ośrodka przez wprowadzenie nowych form: sanatoryjnej i prewencyjnej w celu rozwoju ukierunkowanego na utworzenie centrum uzdrowskiego.

W celu ukierunkowania obszaru na rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i wydobycia jego walorów przyrodniczych oraz dostępności, a także zapobieganiu chaotycznemu rozwojowi funkcji letniskowej, uniemożliwiającemu zapewnienie odpowiednich standardów wyznacza się strefę organizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej obejmującej Tuszyn Młynek, Wodzin Prywatny, Kolonia Dylew. Na jej obszarze wskazuje się następujące kierunki działań:

- zapewnienie zaplecza infrastruktury technicznej;
- podjęcie kompleksowych prac planistycznych, kierujących przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne na rozwój funkcji rekreacyjno-letniskowej, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych pod inwestycje sportu i rekreacji.

W celu wyodrębnienia i ochrony obszaru o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych w powiązaniu z silnymi ośrodkami rolniczymi, w bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych wyznacza się strefę ochrony wartości krajobrazu naturalnego. Na jej obszarze



wskazuje się następujące kierunki działań:

- uzupełnianie zabudowy w istniejących jednostkach Jutroszew, Szczukwin oraz wprowadzenie dodatkowej formy mieszkalnictwa przez stopniową adaptację istniejących siedlisk na indywidualne domy mieszkalne;
- wzbogacanie oferty funkcjonalnej o elementy wypoczynku aktywnego: urządzenia terenowe, szlaki spacerowe i rowerowe;
- dążenie do włączenia obszaru w granice Tuszyńsko-Dłutowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W celu utrzymania wysokich wartości naturalnych łąk, pól, zadrzewień, cieków jako elementu ekosystemu nadrzędnego - regionalnego, wyznacza się strefę ochrony korytarza ekologicznego. Na jej obszarze wskazuje się następujące kierunki działań:

- rekultywacja zdewastowanych wartości naturalnych;
- ochrona i konserwacja istniejących wartości naturalnych: łąki, zadrzewienia śródpolne, tereny podmokłe, oczka wodne itd.

W celu precyzyjnego ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kierowanego koniecznością kształtowania ładu przestrzennego oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych, a także wymagań ochrony środowiska przyrodniczego-kulturowego,

jak również optymalnym wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni z poszanowaniem prawa własności wyznacza się strefy objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego². Zakres ten obejmuje również dawne tereny miasta ogrodu. I choć w zmienionej formie, przede wszystkim w zakresie architektury, zróżnicowanej funkcji, mają szansę i powinny być zachowane jako układy urbanistyczno-przestrzenne.

Zbyt ogólna forma zapisu „Studium...” w ustawie, nie pozwala respektować szerokiego zakresu walorów, zasad ochrony i sukcesywnej poprawy ładu przestrzennego, ale tym większa odpowiedzialność środowiska projektantów.

Zdjęcia wykonała autorka.

Photographs by the author.

Barbara Sierecka-Nowakowska
Akademia Bydgoska im. Kazimierza Wielkiego
Kazimierz Wielki University, Bydgoszcz

Przypisy

¹ Pojęcie miasta ogrodu należy rozumieć jako obszar komponowany z zachowaniem równowagi pomiędzy terenami mieszkaniowymi – prywatnymi (wielkość działek ok. 2000 m²), a przestrzeniami społecznymi, tj. obszarami sieci komunikacyjnej, usług, placami, parkami.

² Należy rozumieć jako obszary strategiczne z punktu widzenia interesu gminy, a zatem wykonanie planu zagospodarowania powinno być zadaniem realizowanym w pierwszym etapie polityki przestrzennej samorządu. Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.