

Renowacja i rewitalizacja obszarów niezabudowanych

Prof. dr hab. inż. Tadeusz Biliński, Uniwersytet Zielonogórski

1. Wprowadzenie¹

Coraz więcej uwagi zwraca się nie tylko na renowację pojedynczych budynków, całych kompleksów obiektów budowlanych, ale także na rewitalizację dużych obszarów miejskich, całych kwartałów śródmieścia czy całych osiedli mieszkaniowych. Coraz więcej troski poświęca się zieleni i środowisku naturalnemu. W każdym jednak przypadku podstawowym założeniem rewitalizacji obszarów miejskich jest dostosowanie jej zabudowy, infrastruktury drogowej do współczesnych wymagań cywilizacyjnych, a uzupełniającym postulatem (warunkiem) – zachowanie środowiska naturalnego, ewentualnie jego uporządkowanie. Takie postępowanie jest uznawane jako racjonalne, społecznie i ekonomicznie uzasadnione. Jest też powszechnie akceptowane.

Przy takim założeniu jednak rzadko kiedy dochodzi do kompensacji przyrody, tworzenia nowych środowisk zieleni, jak zakładanie parków, skwerów, projektowania nowych alei, małych zbiorników wodnych. Raczej spotykamy się z przypadkami likwidacji parków, często w wyniku zmian układu komunikacyjnego, „okrawanie” enklaw zieleni czy nawet całkowite pozbawienie ulic i placów drzew, krzewów, trawników. Tendencja zabetonowywania miasta nadal istnieje i wydaje się być dominująca.

Tymczasem w trosce o przestrzeń, o warunki życia lokalnej społeczności, o naturalne piękno miasta bardzo ważne jest środowisko przyrodnicze. Równie ważne jak jakość zabudowy.

2. Ochrona zieleni w działalności inwestycyjno-budowlanej

Każde przedsięwzięcie inwestycyjne musi być uzasadnione celami społecznymi i gospodarczymi. Nie można jednak pominąć aspektu ochrony środowiska, a prosty rachunek kosztów inwestycji nie może stanowić jedyne kryterium wyboru rozwiązania projektowego. Nie wolno szkód wyrządzonych środowisku naturalnemu pomijać, bo straty mogą być ogromne, nieodwracalne, szczególnie jeśli dotyczą środowiska naturalnego, przyrodniczo lub społecznie bardzo cennego. Trzeba się wznieść ponad prosty rachunek

ekonomiczny. Rozwiązanie najtańsze bywa często nie najlepsze, ale co istotniejsze, społecznie nieakceptowalne.

Na przykład, przeprowadzenie drogi (ulicy) przez park, cenny dla miasta, nie jest oczywiście dobrym rozwiązaniem, nawet gdy usprawnienie ruchu kołowego jest konieczne. Jeżeli jednak system ruchu drogowego niemal wymusza takie rozwiązanie, to przyjęcie najprostszego, bo najtańszego rozwiązania – „przejęcia” przez park po powierzchni lub w wykopie, jest nie do zaakceptowania. Drogę należy przeprowadzić podziemnym tunelem wykonanym metodą bezwykopową. Jest to wariant droższy i nie uchroni wielkich drzew na trasie tunelu, ale też nie spowoduje przetrwania ciągłości ekologicznej parku. Niska zieleni stanowić będzie naturalny łącznik, nasłonecznienie, kwietniki – atrakcyjne miejsce rekreacji i wypoczynku. Można zachować piękno krajobrazu.

Dbałość o zieleni, parki, skwery, zbiorniki wodne ma wszelkie uzasadnienia, mimo to w Polsce często okrawamy tereny parkowe, a nawet całkowicie je likwidujemy², nie zakładając nowych. Dotyczy to niemal wszystkich miast w kraju. Liczba parków, skwerów, szczególnie w ostatnich latach, ciągle maleje.

Tymczasem nawet w Nowym Jorku, uważanym za szczególny przypadek miasta rządzącego się zasadami merkantylizmu, dostępnych jest dla społeczeństwa 1700 parków, dbałość o ich zachowanie jest aż nadto widoczna. 150 lat temu przez nowojorski Central Park przeprowadzone zostały cztery ulice. Założeniem tego przedsięwzięcia było „by te ulice były przeprowadzone tunelami lub w inny sposób, aby nie zszpeciły krajobrazu i nie doprowadzić do praktycznego podziału parku. Przecinające je drogi i ścieżki parkowe mają przecinać je w taki sposób, aby drogi kołowe nie były widoczne dla przeciętnego obserwatora, gdy drzewa i krzewy nieco podrosną”³. Ze względu na dużą szerokość parku (ok. 1 km) ulice zostały przeprowadzone w wykopach z krótkimi odcinkami tuneli. Przeciętny spacerowicz może rzeczywiście przejść cały park nieświadomy istnienia tych łączników. Dzisiaj istnieje piękny, duży park (długości 4 km, szerokości ok. 1 km) oraz sprawny układ komunikacyjny. [3]

3. Rewitalizacja wolnych przestrzeni na obszarach zabudowanych

Rewitalizacja obszarów niezabudowanych, także śródmiejskich, wiąże się często ze zmianą użytkowania czy też z eliminacją zdegradowanych terenów. W obu przypadkach sprawą pierwszoplanową jest zieleń i wielkość miejsca pozostawionego dla niej. Może ona stanowić tylko niewielkie uzupełnienie funkcji zagospodarowanego obszaru, może pełnić jedną z ważniejszych funkcji ładu przestrzennego, może też pełnić funkcję rekreacji i wypoczynku na całym obszarze.

Z pierwszym przypadkiem spotykamy się najczęściej. Z ulicy zostaje wyeliminowany ruch kołowy, a stworzony deptak upiększamy roślinnością, często nielicznymi drzewami. W drugim przypadku zieleń (krzewy, drzewa, trawa) pełni równoważną funkcję ciągu komunikacyjnego. Można przejść w przyjemnym, przyjaznym otoczeniu, można spacerować, można posiedzieć na ławce, odpocząć. Trzeci przypadek to założenie parku, skweru parkowego czy tylko niewielkiego skweru, czyli stworzenie przestrzeni wyłącznie lub prawie wyłącznie służącej rekreacji i wypoczynku.

Pierwszy przypadek nie stanowi żadnej enklawy zieleni. Drugi, w zależności od wielkości obszaru, od zwartości i ciągłości zieleni, może już pełnić rolę słabego ciągu ekologicznego. Trzeci natomiast przypadek, w zależności od wielkości obszaru, może być zarówno ciągiem ekologicznym, jak i enklawą roślinności wśród zabudowy miejskiej, miejscem ciszy i spokoju.

W rozważaniach pomija się przypadki kapitalnego remontu (torowisk tramwajowych, infrastruktury technicznej) chodników, pochylni dla wózków inwalidzkich czy w ogóle usuwanie barier architektonicznych. Są to kwestie techniczne, technologiczno-organizacyjne. Sprawa ochrony istniejącej zieleni jest zagadnieniem marginalnym. Natomiast szczególnie ważna jest ochrona relikwów zabytków, jak ekspozycja fragmentów muru, fundamentów czy nawet niekiedy fragmentów nawierzchni jezdni, chodnika.



Fot. 1. Widok placu apelowego w trakcie porządkowania terenu

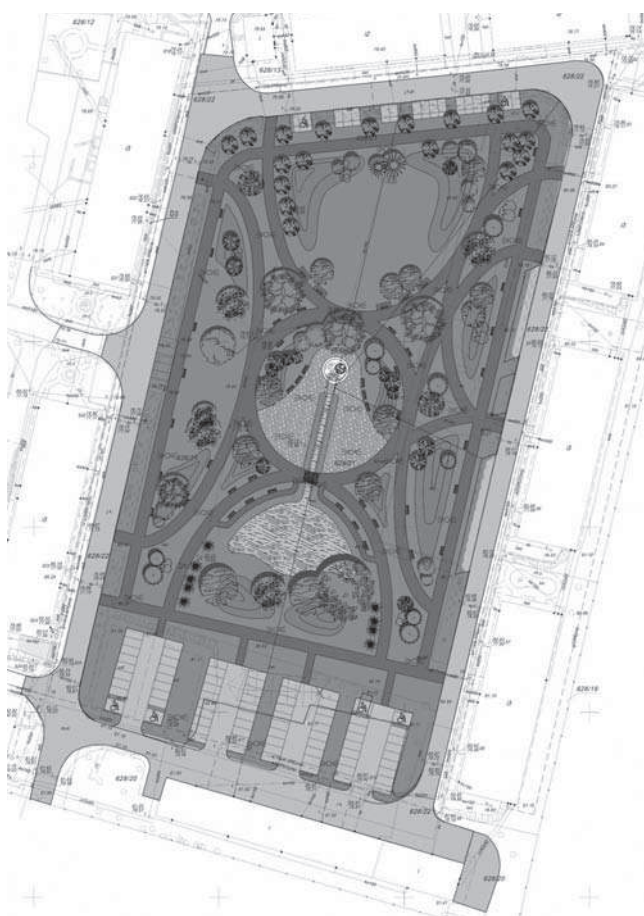
4. Zagospodarowanie przestrzenne byłego placu apelowego na terenie powojkowym w Krośnie Odrzańskim⁴

Celem nowego zagospodarowania placu apelowego było (fot. 1) założenie skweru parkowego z kaskadą wodną, strumieniem i zbiornikiem wodnym⁵.

Koncepcję zagospodarowania terenu, zasadnicze elementy projektu i jego realizacji oraz spostrzeżenia z pierwszego okresu użytkowania parku przedstawiono poniżej.

Teren⁶ w 80% pokrywała nawierzchnia betonowa obrzeżona pasem zieleni w postaci żywopłotu ligustrowego i nielicznych świerków. Południową część placu o zniszczonej nawierzchni gruntowej wykorzystywano jako parking. Kubaturowego budownictwa tam nie było (kilka małokubaturowych obiektów nie przedstawiało wartości), a istniejącą infrastrukturę techniczną w części zamierzano wykorzystać do obsługi planowanego stawu i strumienia.

Projekt zagospodarowania (rys. 1) przewidywał stworzenie przestrzeni parkowej z alejkami o zróżnicowanej nawierzchni pokrytej naturalnymi materiałami. W centralnej części skweru umieszczono kaskadę wodną i strumień obudowany naturalnymi kamieniami oraz staw z ozdobnymi roślinami. Nad strumieniem



Rys. 1. Rzut poziomy zagospodarowania skweru parkowego



KASKADA

KASKADA, STRUMYK, MOSTEK ORAZ STAW UTWORZA KOMPLEKS WODNY NA TERENIE PROJEKTOWANEGO PARKU. CHARAKTER DOKŁADNIE TAKI JAK NA ZAŁĄCZONYCH ZDJĘCIACH, KASKADA W MNIEJSZEJ SKALI.

MOSTEK - WYKONANIE INDYWIDUALNE



STRUMYK



STAW W POSTACI NATURALNEJ

Rys. 2. Obiekty małej architektury zagospodarowania przestrzennego byłego placu apelowego

przewidziano przerzucenie drewnianego mostka. W centrum parku zaplanowano plac o utwardzonej powierzchni, przewidziany do organizacji niewielkich imprez plenerowych, np. kameralnych koncertów. Trawniki parkowe będą mogły być wykorzystywane również w celach rekreacyjnych. Istniejące elementy małej architektury – murki, kilka kwietników – zdecydowano całkowicie usunąć, ze względu na ich zużycie techniczne i żadną wartość estetyczną. Cały teren parku oświetlony będzie ozdobnymi stylowymi żeliwnymi latarniami rozstawionymi wzdłuż alejek parkowych. Dodatkową iluminację świetlną przewidziano dla obiektów wodnych.

Przy otaczającej park jezdni, ze względu na ruch jednokierunkowy, przewidziano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych. Ponadto, aby uniknąć niszczenia zieleni parkowej, przewidziano zatoki postojowe do obsługi obiektów otaczających park. Okalające plac budynki są już po renowacji; są to budynki użyteczności publicznej lub budynki mieszkalne.

Wielkość terenu objętego planem zagospodarowania wynosi 2,2 ha, w tym powierzchnia parkowa 1,5 ha (530 m² powierzchnia wody) oraz powierzchnia jezdni i miejsc parkingowych – 0,7 ha.

W trakcie urządzania parku przewidziano posadzenie licznych drzew i krzewów ozdobnych przy pozostawieniu części istniejącej roślinności według projektu (rys. 2).

Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego przebiegała bez większych trudności. Jednakże w trakcie wykonywania poszczególnych obiektów małej architektury wprowadzono wiele zmian przy pełnej konsultacji z projektantem.

Zagospodarowany teren byłego placu apelowego w Krośnie Odrzańskim przedstawiono na fotografiach 2–6.

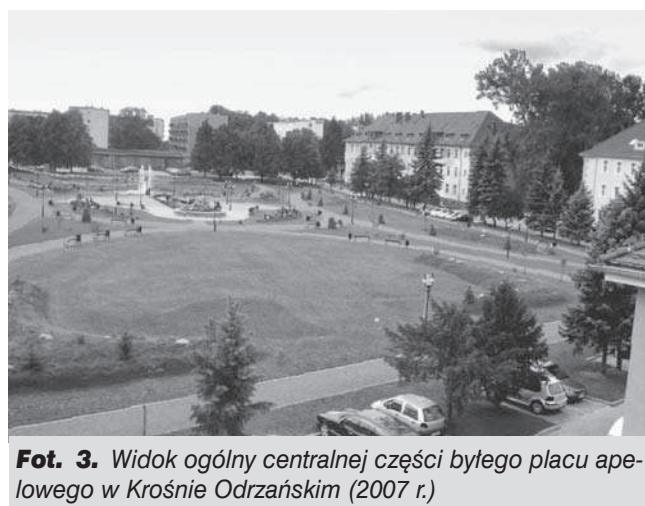
Pierwsze miesiące korzystania z parku i jego utrzymania (fot. 7) ujawniło kilka niedociągnięć czy usterek, które w większości zostały już usunięte.

Kilkumiesięczne obserwacje wykazały celowość wzbogacenia i urozmaicenia terenu roślinnością. Większość zaplanowanych nasadzeń już wykonano lub przewidziano do wykonania w najbliższym roku, mając na uwadze, że dalsze użytkowanie parku podsunie celowość dalszych zmian lub uzupełnień.

Do tej pory dodatkowo wysadzono niskopienną roślinność i krzewy o wysokości do 1 m, zaś zbocza skarp wyłożono korą. Zgodnie z projektem zieleni, pagórki obsiano trawą, ale okazało się, że jej koszenie i równe przystrzyżenie było bardzo kłopotliwe. Obecnie pagórki wyglądają ładnie i nie sprawiają żadnych kłopotów



Fot. 2. Widok ogólny zagospodarowania terenu byłego placu apelowego w Krośnie Odrzańskim (2007 r.)



Fot. 3. Widok ogólny centralnej części byłego placu apelowego w Krośnie Odrzańskim (2007 r.)



Fot. 4. Układ alejek parkowych byłego placu apelowego w Krośnie Odrzańskim (2007 r.)

w ich należyтым utrzymaniu (fot. 8). Do obsadzenia pozostały jeszcze dwie największe skarpy. Rozmieszczenie ławek nie uwzględniało celowości zacienienia części z nich roślinnością, dlatego przy ławkach posadzono klony (odmianę Globosum) w celu osiągnięcia w przyszłości pożądanego zacienienia dla odpoczywających osób. Stąd wniosek, że już w procesie projektowania rozmieszczenie ławek i zieleni należy pamiętać, by część ławek była zacieniona o każdej porze dnia.



Fot. 5. Widok ogólny obiektów małej architektury (były plac apelowy w Krośnie Odrzańskim – 2007 r.)



Fot. 6. Obiekt małej architektury (były plac apelowy w Krośnie Odrzańskim – 2007 r.)

Wokół oczka wodnego zabezpieczono brzeg kamieniami (otoczakami) zabetonowanymi płytko w gruncie. W wyniku chodzenia po nich, część się obluźowała i zsunęła do stawu, a wokół stawu wydeptano trawę, tworząc nieestetyczną ścieżkę. Obecnie zachodzi konieczność znalezienia innego rozwiązania zabezpieczenia brzegu stawu oraz ewentualnie wykonania wokół niego odpowiedniej ścieżki.

Nawierzchnia ciągów pieszych, aczkolwiek efektowna, stanowi jednak duże utrudnienie dla osób poruszających się w obuwiu na obcasach. Mimo dodatkowego zagęszczenia nawierzchni, kobiety chodzące w szpilkach mają duże trudności w poruszaniu się. Utrudnione jest także utrzymanie czystości tej nawierzchni. Wynika to głównie z niedbałości użytkowników rzucających na nawierzchnię z grysu łupinki ziaren słonecznika czy pestki owoców. Usunięcie ich poprzez zwykłe zamiatanie jest wręcz niemożliwe. Kosze na śmieci, stojące niemal przy każdej ławce, nie rozwiązują, niestety, tego problemu.

Eksploatacja oczka wodnego nie przysparza większych trudności. Okresowe uzupełnianie wody ze względu na jej parowanie (obieg zamknięty wody), czy usuwanie glonów przy zastosowaniu środków chemicznych nieszkodliwych dla ryb, nie jest kłopotliwe. Usuwanie



Fot. 7. Widok ogólny parku z jego podstawowymi elementami po rocznej eksploatacji

ewentualnych śmieci następuje w ramach utrzymania czystości.

W okresie zimowym część roślin magazynowana jest w pomieszczeniu zamkniętym, przy zachowaniu odpowiedniej temperatury i wilgotności. W ten sposób unika się strat roślin niewystarczająco odpornych na niskie temperatury.

Zasadnicze koszty utrzymania parku to przede wszystkim koszenie trawy, sprząatanie i wywóz śmieci, koszty wody zużytej do podlewania roślin. Łączne koszty nie przekraczają 25 tys. rocznie (ok. 17000 zł/ha).

Teren jest częściowo monitorowany. Częstsze są patrole straży miejskiej i policji. Pobliskie urzędy i budynki mieszkalne, także wpływają pozytywnie na spokój i bezpieczeństwo w parku.



Fot. 8. Pagórek po obsadzeniu jego skarp niskopienną roślinnością



Fot. 9. Plac centralny parku wraz z jego otoczeniem po rocznym użytkowaniu

Na terenie parku, zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, odbywa się 10 imprez plenerowych dla lokalnej społeczności. Liczni uczestnicy tych imprez wyrażali swoje zadowolenie (fot. 9).

Ostateczna ocena społeczna parku, jego utrzymania będzie mogła być przedstawiona po wielu latach jego rozwoju i użytkowania. Nieodzowna jest ciągła troska o jego właściwe użytkowanie.

5. Wybrane problemy rewitalizacji śródmiejskich obszarów niezabudowanych

Troska o ład przestrzenny należy w krajach rozwiniętych gospodarczo, zwłaszcza w krajach Unii Europejskiej, do najważniejszych zadań władzy publicznej. Komisja Europejska poświęca tym problemom coraz więcej uwagi, bowiem racjonalne zagospodarowanie [1] terenu ma wielkie znaczenie nie tylko gospodarcze, ale przede wszystkim społeczne. Właściwie zagospodarowana przestrzeń podwyższa warunki życia, buduje społeczną integrację, przeciwdziała patologiom społecznym [6]. Ponadto właściwie zagospodarowanie przestrzenne obszarów miejskich przeciwdziała alienacji grup społecznych, degradacji środowiska naturalnego oraz tworzy właściwy klimat społeczny.

Skutki braku racjonalnego gospodarowania przestrzenią obserwujemy w kraju od wielu lat [6]. Rozproszenie zabudowy, coraz swobodniejsze przejmowanie i chaotyczne zagospodarowywanie terenów rolnych⁷ najczęściej obiektami usługowo-handlowymi lub placami parkingowymi, nieuzasadnione zagęszczanie zabudowy, budowa obiektów małokubaturowych wzdłuż dróg w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną, budowa kolejnych bardzo małych budynków i pawilonów w bezpośrednim kontakcie z przeciążonymi już dzisiaj skrzyżowaniami ulic.

W polityce władz publicznych nie widać większej troski o środowisko naturalne, przyrodnicze, o harmonię zabudowy z zielenią. Likwidujemy przestrzenie publiczne – naturalne obszary społecznej aktywności, zieleni miejską, czego niechlubnym przykładem jest stolica [6]. Proponowane dzisiaj nowe przepisy prawne znów nie przeciwdziałają tym zjawiskom. Pod nieprawdziwymi hasłami braku terenów inwestycyjnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, czemu zaprzeczają oficjalne dokumenty (np. [5]), przewidziano zdjęcie ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV–VI, położonych w granicach administracyjnych miast, przewidzianych na cele inwestycyjne⁸ [8]. Doprowadzić to może do dalszego osłabienia kontroli planistycznej, może powiększyć anarchię w przestrzeni. Jednoczesne przekwalifikowanie gruntów rolnych w granicach miast i to niekiedy dużych powierzchni może doprowadzić do nieracjonalnego i niezorganizowanego wykorzystania przestrzeni⁹.

Te nowe tereny nierolnicze powinny być także wykorzystane na zakładanie nowych lub powiększanie istniejących parków, skwerów, alei.

Rewitalizacja przestrzeni niezabudowanej wymaga wnikliwych studiów przedprojektowych: analizy przestrzennej, społecznej, ekologicznej i ekonomicznej. Często przyjmowanie najprostszyc, najtańszyc koncepcji nie rozwiązuje żadnego problemu społecznego, a niekiedy prowadzi do niemal nieodwracalnych strat społecznych i gospodarczych. Nieodzowne jest przyjęcie długiego horyzontu czasowego. Zmiana zagospodarowania przestrzennego terenu, przywrócenia mu jego pierwotnego charakteru, świetności, doprowadzenie do właściwej harmonii z istniejącym otoczeniem musi być zgodna ze strategią rozwoju miasta, dzielnicy. Wycinkowe działania, w oderwaniu od otoczenia, prędzej czy później okażą się niewłaściwe.

Istotnym problemem przy rewitalizacji powierzchni komunikacyjnych na obszarach niezabudowanych jest dobór właściwych materiałów, odpowiednich do jej funkcji. Przy rewitalizacji np. obszarów staromiejskich, otoczenia zespołów pałacowo-parkowych, przy zakładaniu skwerów, parków na powierzchniach zdegradowanych, przemysłowych, powojkowych nieodzowne jest stosowanie materiałów naturalnych

w ich jak najbardziej pierwotnej formie, jak kostka granitowa, granitowe płyty łamane czy nawierzchnie żwirowe wielowarstwowe, nawierzchnie tłuczniowe, brukowe itp. Zastosowanie betonu, nawet kostki betonowej czy asfaltu jest nie do zaakceptowania.

Projektując zagospodarowanie przestrzeni należy założyć, że nie wszystkie elementy projektu będą dokładnie wykonane, zaś szczegółowe rozwiązania przyjęte zostaną na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Bardzo szczegółowe rozwiązanie lub konsekwentne realizowanie projektu jest albo niemożliwe albo niecelowe. Wynika to z wielu powodów. Rewitalizacja przestrzeni jest na ogół przedsięwzięciem inwestycyjnym wieloletnim, rewitalizowana przestrzeń ze względu na rozwój zieleni zmienia się w czasie, zmieniają się rozwiązania techniczne, czasem występują nieprzewidywalne sytuacje, wydarzenia, zmienia się też w czasie rewitalizacji przestrzeni jej bezpośrednie otoczenie. Bywa, że piękny krajobraz traci na swej wartości, niekiedy przez niewłaściwy dobór zieleni. Niekiedy jednak dopiero po latach krajobraz pięknieje, harmonizuje się z przestrzenią i zostaje w pełni zaakceptowany przez środowisko lokalne.

W wielu przypadkach wykonawca zleca wykonanie określonego obiektu małej architektury (np. fontannę, kaskadę) specjalistycznemu przedsiębiorcy, który opracowuje projekt wykonawczy, a następnie konsultuje jego realizację bezpośrednio z projektantem, inwestorem. Na ogół jednak wykonawca zwraca się o opracowanie projektu wykonawczego i pełen nadzór nad jego realizacją do projektanta.

6. Podsumowanie

W planowaniu rewitalizacji obszarów miejskich nie można zapomnieć o zieleni. W wielu przypadkach to ona powinna być dominantą przestrzeni, ciągów ruchu pieszego, placów publicznych czy placów parkingowych. Pomijając teren pod obiektami kubaturowymi w obrębie śródmieścia niemal wszystkich miast polskich, terenów zielonych jest mniej niż terenów zakrytych: zabetonowanych, zaasfaltowanych, zabrukowanych. Mało jest parków, skwerów, w śródmieściach właściwie wciąż ich ubywa, w dzielnicach rozwijających się miast nie zakłada się nowych. Budowa wielohektarowych parkingów przed marketami zamiast wielopoziomowych podziemnych, asfaltowanie ścieżek, alei parkowych, do czego powinno się użyć materiałów naturalnych, budowa w parkach lub na ich obrzeżach pawilonów handlowych, usługowych wraz z zapleczem – to zjawisko powszechne.

Niepokojąca jest zbyt mała powierzchnia obszarów zielonych i niefrasobliwość w nieuzasadnionym przeznaczaniu kolejnych terenów rolnych i leśnych pod zabudowę przy jednoczesnym niezagospodarowaniu terenów zdegradowanych. Pozostawmy choć część ziemi roślinom¹⁰.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Biliński T., Rewitalizacja obszarów miejskich instrumentem strategii rozwoju miasta „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych”. Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra, 2005
- [2] Biliński T., Środowisko naturalne a rewitalizacja obszarów miejskich „Renowacja budynków i modernizacja obszarów niezabudowanych” Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra 2009 r.
- [3] Łotysz Sł., Droga przez Park Piastowski w Zielonej Górze. „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych”. Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra, 2008
- [4] Projekt budowlany „Przebudowa placu ćwiczeń na plac miejski o funkcji reprezentacyjnej i rekreacyjnej. Krosno Odrzańskie, ul. Piastów, działka nr 628/21 (projektant: arch. Marcin Grzelczak)
- [5] Raport Rządowy „Polska Przestrzeń” Rada Ministrów 15 maja 2007
- [6] Stanowisko Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Warszawa, grudzień 2008
- [7] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami)
- [8] Ustawa z dnia 10 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

PRZYPISY

- ¹ Publikacje opracowano przy wykorzystaniu referatu pt. „Środowisko naturalne a rewitalizacja obszarów miejskich”, wygłoszonego na Konferencji Naukowej „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych”, Zielona Góra, 2009.
- ² Według A. Kowalewskiego [] w ostatnich latach z terenu Warszawy zniknęło 7 parków. Nie założono żadnego.
- ³ Według Komisji do spraw parków powołanej przez Ratusz Nowego Jorku.
- ⁴ Projekt zagospodarowania terenu opracowało Biuro Projektowo-Uslugowe Proj-Bud Zielona Góra, projektant – arch. Marcin Grzelczak.
- ⁵ Pierwotnie inwestor zamierzał pozostawić plac, poddając jego nawierzchnię renowacji i wprowadzając niewielką ilość zieleni. Założenie miało być oparte na bardzo regularnej formie geometrycznej. W wyniku sugestii projektanta inwestor wyraził zgodę na całkowitą zmianę zagospodarowania przestrzennego placu, na wykonanie klasycznego założenia parkowego, zbliżonego charakterem do parku angielskiego, pozwalającego na swobodne korzystanie z natury. Miasto uzyska kolejną enklawę zieleni i urozmaiconą strukturę zabudowy.
- ⁶ Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- ⁷ Niestety, przejmowanie terenów rolnych na cele budowlane jest powszechnie uznawane za najłatwiejszy sposób pozyskiwania gruntów i to pod budownictwo chaotyczne (najczęściej byle jakie)
- ⁸ Podstawowym warunkiem jest ustalenie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze. Po zmianie przeznaczenia w miejscowym planie konieczne jest uzyskanie decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej. Wobec tego grunty rolne na terenie miast nie mogą być automatycznie wykorzystane dla celów nierolniczych, w szczególności budowlanych.
- ⁹ Może to doprowadzić do nieuzasadnionego, często beztraskiego, przesuwania granic administracyjnych miasta w celu zagospodarowania gruntów rolnych. Prowadzić to będzie do dalszej dezorganizacji przestrzeni miasta i dalszej jej dewastacji.
- ¹⁰ Rok 2009 jest poświęcony przez urbanistów małym miasteczkom i wsiom, problemom ich lokalnych społeczności. Ma to szczególne znaczenie w kontekście wchodzącej w życie ustawy metropolitalnej.