

MIASTO JÓZEFÓW W STREFIE PODMIEJSKIEJ WARSZAWY JAKO PODMIOT DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH W DOBIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU¹

JÓZEFÓW CITY IN THE SUBURBAN AREA OF WARSAW AS A MATTER OF PLANNING IN THE ERA OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Małgorzata Denis

dr inż. arch.

Anna Majewska

dr inż. arch.

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym

STRESZCZENIE

Miasto Józefów, położone w aglomeracji warszawskiej, powstało pod koniec XIX w. jako tzw. letnisko. Atrakcyjne położenie (część obszaru miasta zajmuje zieleń leśna i parkowa) i dogodne połączenie komunikacyjne z Warszawą wpływają na napływ nowych mieszkańców, co przyczynia się do szybkiej urbanizacji całego obszaru miasta, często bez respektowania zasad ładu przestrzennego. Te uwarunkowania sprawiają, że planowy rozwój miasta stanowi duże wyzwanie.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, aglomeracja warszawska, letnisko.

ABSTRACT

Józefów city was founded in the late XIX century as a summer resort and is situated of the Warsaw agglomeration. The attractive location (part of the city takes a forest green and parks) and a convenient public transport to Warsaw causes influx of new residents which means that the whole area of the city is under the pressure of a rapid urbanization, often without respecting rules of the spatial order. These conditions make that the planned city development is a big challenge.

Key words: spatial management planning, Warsaw agglomeration, dachas.

¹ W niniejszym opracowaniu wykorzystano elementy pracy inżynierskiej pt. *Koncepcja zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Józefów* [9], wykonanej przez inż. Weronikę Makaruk w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym Politechniki Warszawskiej pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej.

1. WSTĘP

Początek XXI w. przynosi nowe trendy i wskazania dotyczące polityki miejskiej. Przyjęcie protokołu z Kioto², który zobowiązał sygnatariuszy do redukcji gazów powodujących efekt cieplarniany, postawił nowe zadania i cele w kształtowaniu i rewitalizacji miast według zasad zrównoważonego rozwoju. Ważnym aspektem tego zagadnienia jest ochrona środowiska naturalnego i wartości kulturowych, wykorzystanie naturalnych źródeł energii, podniesienie jakości środowiska lokalnego, tworzenie policentrycznych układów ośrodków usługowych, zróżnicowanie różnych form zabudowy i podniesienie rangi więzi społecznych. Jednym z głównych priorytetów jest też oszczędność przestrzeni, czyli powstrzymanie rozlewania się miast, tak by nie rozprzestrzeniały się na tereny otwarte, użytkowane rolniczo i służące rekreacji. Urbanizacja suburbiów, definiowana jako: *rozwój przestrzenny na obrzeżu zasiedlonych obszarów, dekoncentrujący miasto, model miejskiego i metropolitalnego wzrostu coraz częściej charakteryzuje się niską gęstością zabudowy i uzależnieniem od korzystania z samochodu* [2 s. 5]. Niemal wszystkie gminy podmiejskie wokół dużych polskich miast wybrały drogę silnego rozwoju przestrzennego. Małe miasta to zjawisko ciekawe zarówno pod względem urbanistycznym jak i socjologicznym. Jak pisał S. Gzell: *pozytywna małomiejskość – to zjawisko mające korzenie w tym, co piękne* [5, s. 229]. Jednak współczesnym małym miastom grozi wiele czynników, które mogą wpłynąć na zanikanie ich uroku, powstanie niewłaściwego wizerunku oraz zatracenie więzi sąsiedzkich. Jednym z takich miast jest Józefów, położony w powiecie otwockim, w odległości około 22 km od centrum Warszawy. Swoim zasięgiem obejmuje obszar 2389 ha i jest najmniejszą gminą w powiecie otwockim. Granice administracyjne wyznaczają dwie rzeki, od zachodu Wisła, a od południa Świder. Od strony północnej miasto bezpośrednio graniczy z Warszawą, natomiast granica wschodnia przebiega przez lasy Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (ryc. 1). Józefów liczy około 20 tys. mieszkańców. W ciągu ostatnich 15 lat można odnotować systematyczny wzrost liczby ludności (od 1996 r. o 6,5 tys., czyli w przybliżeniu o 50%). Głównym czynnikiem sprzyjającym napływowi ludności jest atrakcyjna lokalizacja miasta w pobliżu Warszawy (dająca możliwość zatrudnienia) oraz jego wysokie walory środowiskowe.



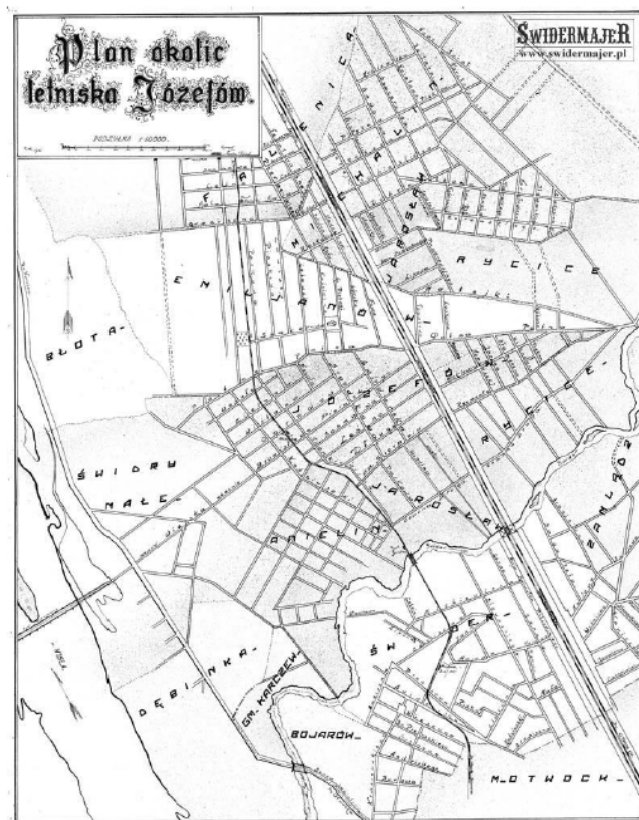
Ryc.1. Lokalizacja gminy Józefów na tle całego kraju oraz powiatu otwockiego. Źródło: [18]

Fig. 1. Location municipalities Józefów to the whole country and county Otwock. Source: [18]

² Protokół z Kioto – traktat międzynarodowy, porozumienie dotyczące przeciwdziałania globalnemu ociepleniu. Został wynegocjowany na konferencji w Kioto w grudniu 1997 r., a wszedł w życie 16 lutego 2005 r. kraje, które zdecydowały się na jego ratyfikację (w tym Polska), zobowiązały się do redukcji do 2012 r. własnych emisji dwutlenku węgla, metanu, tlenku azotu, HFC i PFC.

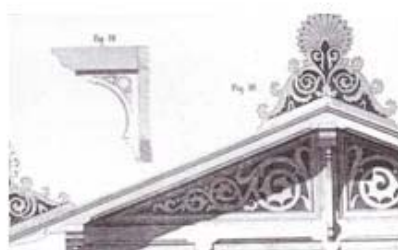
2. DZIEDZICTWO KULTUROWE I PRZYRODNICZE JÓZEFOWA I OKOLIC

Południowo-wschodnia strefa podmiejska Warszawy zaczęła urbanizować się po powstaniu listopadowym, kiedy to w tym rejonie powstało osiedle rzemieślników i kupców oraz osiedle rolnicze nazwane kolonią Wawer. W drugiej połowie XIX w. powstały tu tzw. letniska falenickie, na których wpływ miała budowa Kolei Nadwiślańskiej (oddanej do użytku w 1877 r., łączącej Warszawę z Lublinem i Kowlem) oraz Jabłonowskiej Kolei Wąskotorowej (z Jabłonny przez Grochów do Wawra i następnie do Karczewia). Odkrycie bardzo korzystnych warunków klimatycznych na terenie Otwocka (mikroklimat borów sosnowych) oraz duża dostępność komunikacyjna zaowocowały o otwarciem w 1893 r. pierwszego w nizinnej części Polski sanatorium przeciwgruźliczego oraz zakładu hydropatycznego dr Geislera [11], co zapoczątkowało rozwój tej miejscowości jako uzdrowiska. W miejscowościach letniskowych (Radość, Międzylesie, Miedzeszyn, Falenica, Michalin, Józefów i Świder) położonych wzdłuż linii otwockiej powstawały wille i pensjonaty, odznaczające się specyficznymi cechami architektonicznymi. Były to głównie domy drewniane z werandami, dekorowane wycinanymi w deskach ornamentami. Nawiązywały trochę do rosyjskiej zabudowy letniskowej, trochę do szwajcarskich pensjonatów. Ten styl w architekturze rozpropagował słynny rysownik Michał Elwiro Andriolli, który w Brzegach nad Świdrem, założył osadę letniskową z „nadświdrzańską” zabudową willową, nazwana potocznie według strof wiersza Kl. Gałczyńskiego – stylem świdermajer. Styl ten nie był stylem jednorodnym, jednak bez trudu można zauważyć jego cechy charakterystyczne. Domy te budowane były najczęściej na planie prostokąta z licznymi werandami. Głównym budulcem było drewno sosnowe, które jest surowcem powszechnie występującym na tych terenach. Elewacje budynków były misternie zdobione ażurowymi ornamentami. Zdobienia te pojawiały się w werandach, szczytach budynków, zwieńczeniach dachów, balustradach, na gankach i werandach, a także na bramach i furtkach (ryc. 3, 4 i 5).



Ryc. 2. Plan okolic letniska Józefów, Napoleon Rejch 1841. Źródło: [7]

Fig. 2. Plan surrounding the resort Józefów, Napoleon Rejch 1841. Source: [7]



Ryc. 3. Wzorniki z podręcznika Liebolda Holzarchitektur 1893. Źródło: [7]

Fig. 3. The templates from the manual Liebolda Holzarchitektur 1893. Source: [7]

Tereny miasta charakteryzują się dużymi wartościami przyrodniczymi. Najcenniejszym obszarem jest Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka, tereny dolin Wisły i Świdra, a także okoliczne lasy sosnowe kształtujące unikalny mikroklimat. Wyznaczono również kilka ściśle chronionych rezerwatów przyrody, m.in. w pasie około 20 m po obu stronach rzeki Świder, gdzie znajduje się rezerwat Świder i rezerваты Wyspy Zawadowskie i Wyspy Świdarskie, które zostały utworzone w celu ochrony ekosystemów wodnych o charakterze naturalnym (ryc. 6). Głównymi walorami przyrodniczymi na obszarze całego miasta, jest jego charakterystyczne zadrzewienie z przeważającym gatunkiem – sosną pospolitą, dzięki czemu miasto cieszy się opinią zielonego osiedla, a sosna jest symbolem krajobrazu całego Józefowa.



Ryc. 4. Budynki typu świdermajer. Źródło: fot. Anna Majewska

Fig. 4. Buildings type of „Swidermajer”. Source: photography by Anna Majewska



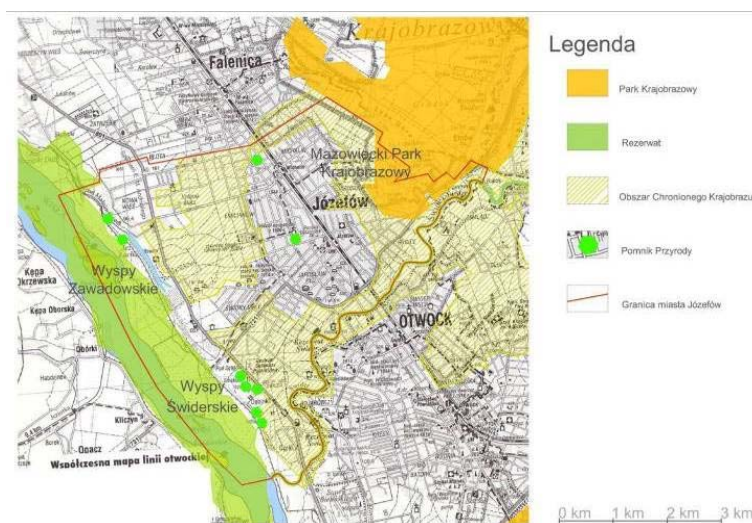
Ryc. 5. Budynki typu świdermajer. Źródło: fot. Anna Majewska

Fig. 5. Buildings type of „Swidermajer”. Source: photography by Anna Majewska

Głównym zagrożeniem środowiska przyrodniczego jest nieodpowiednia gospodarka wodno-ściekowa (brak sieci kanalizacyjnej), co powoduje zanieczyszczenie wód (szczególnie tych podziemnych). Z powodu atrakcyjnej lokalizacji i dużej presji budowlanej niebezpieczeństwem powodującym zmniejszanie powierzchni lasów na terenie miasta i wokół jego granic jest powstawanie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej na terenach cennych przyrodniczo. Zagrożeniem dla miasta i jego tożsamości kulturowej jest również zatracenie unikatowego i urokliwego krajobrazu miasta, w tym zanikanie charakterystycznych dla tego regionu elementów architektury świdermajer. Na dobry wizerunek miasta nie wpływa również zabudowa plombowa, nieprzemyślane i chaotyczne lokalizowanie budynków wielorodzinnych na terenach tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Prowadzi to do mieszania się funkcji użytkowania terenu oraz zdewastowania krajobrazu.

Ryc. 6. Forma ochrony przyrody Józefowa. Źródło: [9]

Fig. 6. The form of the nature protection of Józefów.
Source: [9]



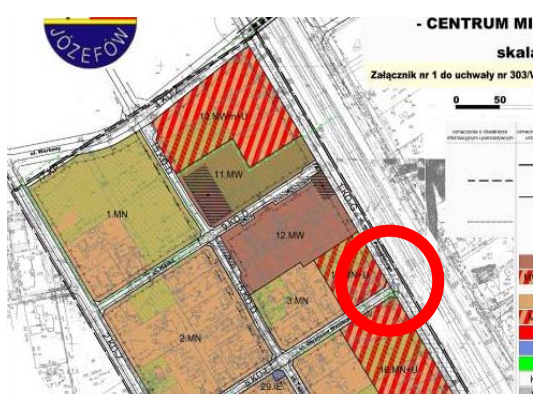
3. DZIAŁANIA PLANISTYCZNE W JÓZEFOWIE W DOBIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Wprowadzenie zasad rozwoju zrównoważonego do zapisów w planach miejscowych wiąże się m.in. z ochroną środowiska naturalnego i wartości kulturowych, wykorzystaniem naturalnych źródeł energii, podniesieniem jakości środowiska lokalnego, tworzeniem policentrycznych układów ośrodków usługowych, zróżnicowaniem różnych form zabudowy oraz podniesieniem rangi więzi społecznych. W 2002 roku Rada Ministrów sporządziła *Wytyczne...* [17] dotyczące polityki ekologicznej, które powinny być wdrażane *w planach i programach w tych dziedzinach gospodarowania, które z punktu widzenia efektów realizacji celów i zadań polityki ekologicznej państwa zostały uznane za kluczowe* [s. 5]. Oznacza to, że przedstawione zasady związane z ekologią powinny być uwzględnione w opracowaniach planistycznych. W *Strategii rozwoju Józefowa* [13] można zauważyć następujące zapisy, które są związane ze zrównoważonym rozwojem: *zachowanie środowiska naturalnego; dbanie o rozwój miasta i szeroko pojętą ochronę obywateli; odpowiedni rozwój przestrzenno-urbanistyczny miasta; wielowymiarowa integracja i współpraca społeczna na płaszczyźnie: mieszkańcy – samorząd, mieszkańcy – mieszkańcy, samorząd – inne samorzady.*

Są to słuszne założenia, ale Józefów musi nadrobić wiele zaległości związanych z ochroną środowiska, np. z: gospodarką odpadami, budową nowych wodociągów i kanalizacji sanitarnej oraz podłączeniem do niej budynków, wprowadzaniem odnawialnych źródeł energii itp. W przypadku Józefowa problemy te dostrzeżono w *Strategii rozwoju Józefowa* [13] i określono jako zadania priorytetowe. Sformułowano dwie propozycje, jakie powinno spełniać miasto, jak: *Józefów to miasto zrównoważonego rozwoju, w zgodzie z naturą i dbające o poszanowanie tradycji. Miasto zieleni, rozwijające się zgodnie z warunkami naturalnymi i tradycją, sprawnie zarządzane i jak najlepiej dbające o swoich mieszkańców* [s.19]. W *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów* [18] można przeczytać, iż *należy dążyć, aby leśny charakter centralnej części miasta [...] nie został w przyszłości - w wyniku działań planistycznych i inwestycyjnych zagubiony* [18, s.18].

Powyższe opracowania wykonane dla Józefowa dostrzegają, jak ważne jest zachowanie jego charakteru jako "miasta willi usytuowanych w lesie" oraz stworzenie miasta ekologicznego w poszanowaniu z naturą. *Strategia...* [13] i *Zmiana studium...* [18] wytyczają kierunki rozwoju Józefowa, ale same zapisy nie wystarczą, niezbędne jest działanie. Należy te zagadnienia realizować w całej polityce miejskiej, a przede wszystkim w planach

miejskowych, które w mniejszej skali zajmują się miastem i jego strukturą przestrzenną. W *Strategii...* [13] znajduje się zapis, że powinno się dążyć do wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmieścia miasta zamiast w centrum. Jest to decyzja dosyć nietypowa i do zastanowienia, czy słuszną. Bardziej wskazane byłoby przeprowadzenie rewaloryzacji i zwiększenie intensywności zabudowy w centrum, w tym podjęcie ochrony budynków willowych typu „świdermajster”, które świadczą o tożsamości tego regionu, niż kierowanie nowych mieszkańców na przedmieścia, z dala od przystanków komunikacji zbiorowej. Ponadto należy poprawić infrastrukturę techniczną, której braki stanowią zagrożenie zrównoważonego rozwoju tego obszaru.



Ryc. 7. MPZP obowiązujące w centrum miasta Józefów, w okolicach przystanku PKP Michalin. Kółkiem zaznaczona jest zabudowa wielorodzinna. Źródło: [15]

Fig. 7. The Local Spatial Management Plan obligatory in the city center of Józefów near the train station Michalin. Source: [15]



Ryc. 8. MPZP obowiązujące w centrum miasta Józefów w okolicach przystanku PKP Józefów. Kolorem czerwonym zaznaczona jest zabudowa wielorodzinna. Źródło: [16]

Fig. 8. The Local Spatial Management Plan obligatory in the city center of Józefów near the train station Józefów. Source: [16]

Analizując MPZP [15,16], można stwierdzić, że założenia *Strategii...* [13], dotyczące zachowania charakteru willowego i ograniczania zabudowy wielorodzinnej, nie są wprowadzane w planach miejscowych (ryc. 7). Na poniższych rycinach widać brak spójności pomiędzy założeniami *Strategii...* [13] a planami miejscowymi, w przypadku ograniczania zabudowy wielorodzinnej w centrum Józefowa.

W części tekstowej tych planów, można zauważyć różne podejście do ochrony dóbr kultury. W MPZP [15], przedstawionym na ryc. 7, znajduje się następujący tekst: *W stosunku do wskazanych na rysunku planu obiektów nie będących zabytkami, lecz posiadających wartościach kulturowe, ustala się obowiązek zachowania, chyba że nie będzie na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi* [15,s.6].

Na ryc. 8 przedstawiony jest drugi plan, ale tu już zadbano o zapisy dotyczące elementów z zakresu dóbr kultury:

Nakazuje się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”, w szczególności poprzez:

- *stosowanie prostych form zabudowy na rzucie prostokąta, o poszczególnych elewacjach komponowanych na zasadzie symetrii, krytych dachami z wyeksponowanym detalem architektonicznym ich konstrukcji;*
- *komponowanie podziałów stolarki okiennej w układzie pionowym z dopuszczeniem łączenia poszczególnych elementów w pasma przeszkleń;*
- *konstruowanie bryły budynków poprzez jej powiększenie o elementy takie jak: facjatek, lukarny, przeszklone werandy, tarasy, wieże itp. lub poprzez zestawianie kilku brył o zbliżonej formie;*
- *stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, balkonów...[16, s.3].*

W odniesieniu do infrastruktury technicznej plany miejscowe w Józefowie mają podobne zapisy narzucające podłączenie nowych budynków do sieci miejskiej. Inaczej jest w przypadku zaopatrzenia w ciepło, w niektórych planach czytamy: *ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych, oraz dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej* [10, s.5]. W innych natomiast mamy do czynienia tylko z zapisem, iż należy zaopatrywać się z własnych pieców i kotłowni c.o. Tego typu różnic jest bardzo wiele, wynikają one głównie z braku koordynacji planów. Drugi problem stanowi presja inwestorów i mieszkańców na władze miasta, tak aby można było realizować jak najwięcej inwestycji budowlanych z zakresu zabudowy wielorodzinnej. Inwestor oczekuje przede wszystkim, możliwości wybudowania jak najwięcej powierzchni mieszkalnej na swojej działce. Na problem ten należy spojrzeć szerzej, ponieważ niejednokrotnie wybudowanie jednego budynku mieszkalnego, który nie ma zbyt dużych walorów estetycznych, obniża odbiór całego otoczenia. Należy dążyć do podnoszenia ładunku przestrzennego tego miejsca, tak aby nie został utracony willowy charakter Józefowa, który z biegiem lat może zaginać.

4. PROPOZYCJA WDRAŻANIA ZASAD ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU DO OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Miasto Józefów podlega presji szybkiej urbanizacji, często bez respektowania zasad ładunku przestrzennego. Podobnie jak inne małe miasta w strefie podmiejskiej, pełni głównie funkcję sypialni Warszawy. Dostatecznie ważne obecnie dla Józefowa jest wprowadzanie zasad rozwoju zrównoważonego do polityki miejskiej, do prawa miejscowego, czyli planów zagospodarowania przestrzennego oraz uświadamianie wszystkich mieszkańców miasta, jak jest to ważne, aby obecnie ograniczać zabudowę na terenach leśnych i rolnych i zachować przestrzeń dla przyszłych pokoleń.

W tym celu należy skoordynować działania z zakresu planowania, tak, aby w najbliższej przyszłości nie zatraciło ono swoich walorów. W celu wprowadzenia zasad zrównoważonego rozwoju powinno się:

1. Stworzyć plan ochrony dóbr kultury przez zaznaczenie w planach miejscowych lub w studium strefy ochrony urbanistycznej, wyodrębnić ją w strukturze miasta. Plan taki powinno się wykonać razem z innymi letniskami, posiadającymi budynki typu świdermajer. W tym celu należy dokonać prawidłowej i rzetelnej inwentaryzacji zarówno przyrodniczej, demograficznej, jak i architektonicznej, co pozwoli dostrzec, gdzie występują konflikty społeczne i środowiskowe itp.
2. Dokonać analizy tych problemów, która ukaze, gdzie występuje ich najwięcej i dlaczego. W analizie tej można stworzyć listę istniejących wskaźników urbanistycznych, które mogą być zastosowane w przyszłości przy opracowywaniu planów miejscowych. Ponadto na tym etapie powinno się również wykonać analizę demograficzną,

czy Józefów będzie zwiększał swoją liczbę mieszkańców, czy też w najbliższych latach zmniejszy się liczebnie.

3. Można ogłosić konkurs urbanistyczny na rewitalizację centrum Józefowa, z naciskiem na stworzenie kart katalogowych istniejących budynków świdermajer i innych budynków wartościowych pod względem architektonicznym, tak, aby można je było zaktualizować w planach miejscowych i studium [8, s. 9].
4. Zmienić obecne studium, ponieważ jest nieaktualne (powstało w 2001 r.). Wówczas będzie można dokonać cennych zapisów dotyczących budynków typu świdermajer, zasad zrównoważonego rozwoju, *compact city*” tak aby ograniczyć rozprzestrzenianie się miasta na tereny przyrodnicze.
5. Wprowadzić zapisy planistyczne, które zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nakazują ochronę wartości przyrodniczych [3, s. 263] oraz zapisy porządkujące usytuowanie budynków wielorodzinnych w Józefowie, ich gabaryty i architekturę, tak, aby miasto zachowało swoją tożsamość i ograniczyć jednocześnie chaos w przestrzeni o walorach kulturowych.
6. Wprowadzić program uświadamiający mieszkańcom, jak cennym pod względem przyrodniczym i kulturowym miastem jest Józefów, tak aby *utrzymać właściwe proporcje między presją wywieraną przez rozwój społeczno-gospodarczy a zachowaniem zasobów środowiska dla przyszłych pokoleń* [14, s. 127].
7. Należy pamiętać, że wsparciem dla działań z zakresu dziedzictwa kulturowego powinny być: krajobraz kulturowy, miejscowa tradycja obyczaje, innowacyjność i kreatywność ludzi [1].

5. PODSUMOWANIE

Józefów, jako miasto o dużych walorach kulturowych i przyrodniczych usytuowane w strefie podmiejskiej Warszawy, staje się powoli przedmieściem i sypialnią stolicy. Władze samorządowe miast usytuowanych w strefie podmiejskiej Warszawy, ulegają naciskom mieszkańców, w kwestii lokalizacji zabudowy, a plany miejscowe bywają zbyt ogólne i elastyczne pozwalając na przyjęcie każdego rozwiązania [4, s. 162]. Z analizy obecnej sytuacji Józefowa wynika, że istnieje wiele zagrożeń związanych z brakiem świadomości zarówno mieszkańców, jak i władz miasta. Zabudowując w sposób chaotyczny centrum miasta, zaniedbując budynki drewniane typu świdermajer, miasto i mieszkańcy mogą wiele stracić, zagubić lokalną tożsamość. Nadzieja pozostaje w planistach, którzy podczas opracowywania różnych dokumentów planistycznych, jak: studium, plan miejscowy” czy też strategię rozwojową, muszą zacząć wprowadzać zagadnienia związane z rozwojem zrównoważonym, tak aby pokolenia późniejsze mogły korzystać z tych zasobów przyrody i dziedzictwa kulturowego, które jeszcze nie zaginęły i nie stały się jedynie fotografią. Ponadto *planiści winni posiadać zdecydowanie silniejsze narzędzia prawne, umożliwiające właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów. Wobec nacisków gmin – wójtów, burmistrzów, rad gmin i właścicieli gruntów- urbanistom nie wystarcza ich wiedza, dobre chęci, ani świadomość skutków podejmowanych decyzji przestrzennych* [14, s. 127]. Obecnie w świetle przepisów prawnych tylko duże zdecydowanie urbanisty, powoływanie się na ład przestrzenny, ochronę wartości przyrodniczych, które są dobrem narodowym może powstrzymać zabudowywanie terenów cennych i wartościowych. Czytając *Nową Kartę Ateńską* [21], można odnaleźć zapis, który wymienia w zasadach miasta *spójnego roztropne korzystanie z zasobów, zwłaszcza nieodnawialnych naturalnych: terenów, powietrza i wody* [21, s.4].

JÓZEFÓW CITY IN THE SUBURBAN AREA OF WARSAW AS A MATTER OF PLANNING IN THE ERA OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT³

1. INTRODUCTION

The beginning of the XXI century brings new trends and indications concern the urban policy. The acceptance of the Kyoto⁴ protocol that committed signatories to reduce emissions of greenhouse gases has set the new tasks and goals in forming and revitalizing the cities, according to the principal of the sustainable development. Among the challenges of “sustainable urbanism” are the natural environment protection and cultural values, using of the natural energy sources, increasing the quality of the local environment, creating of polycentric schemes of the services, diversification of the different building forms, rising of the social bonds. One of the priorities is a space saving which is to prevent from urban sprawl so that they will not “devour” open areas used for the agricultural recreation.

The urbanization of suburbs defined as a: *pattern of urban and metropolitan growth that reflects low density, automobile dependent, exclusionary new development on the fringe of settled areas often surrounding a deteriorating city* [2, s.5]. Almost all of the suburban municipalities around the large Polish cities have chosen the way of strong spatial development. The small cities are an interesting phenomenon, both in terms of town and sociological planning. As Gzell wrote: *a positive little urban development – is a phenomenon that has roots in what is beautiful* [5, p. 229]. However, the modern small cities are threatened by many factors which may effect on disappearing of their charm, forming a proper image and losing a neighborly bond. One of these cities is Józefów situated in Otwock’s county; its 22 km from Warsaw (Fig. 1). It covers an area of 2389 ha and it is the smallest community in the county. The administrative boundaries are defined by two rivers, Vistula from the west and Świder from the south. The city directly borders with Warsaw from the north, while the eastern boundary runs through the Masovian Landscape Park. Józefów has about 20,000 of inhabitants. Over the past 15 years, it can be noted a systematic growth of population (since 1996 about 6500 thousands, approx. 50%). The main factor that causes influx of residents is the attractive location close to Warsaw center (giving a possibility of the employment) and its high environmental values.

2. CULTURAL AND NATURAL HERITAGE OF JÓZEFÓW CITY AND SURROUNDINGS

The southeastern suburban area of Warsaw began to urbanize after the November Uprising when in this region the craftsmen and merchants estate as well as the agricultural estate called Wawer colony was established. In the second half of the XIX century, there were created so-called “Falenica summer resort” which had an influence on Vistula River Railroad construction (commissioned in 1877, combining Warsaw with Lublin and Kowal) and “Jabłonowska” narrow railway track (from Jabłonna through Grochów to Wawer and then to Karczewo). Discovery of favorable atmospheric conditions in Otwock (microclimate of pine forests) and high availability of communication resulted in opening in 1893, the first tuberculosis sanatorium and hydropathic institute of dr Geilser [11] in lowland part of Poland that has initiated development of this place as a health resort. In the summer-

³ In this study, were used the components of BSc Thesis under the title “The concept of spatial development of the city center Józefów”. The analysis made by MSc Eng. Weronika Makaruk in Department of Spatial Management and Environment Sciences, Warsaw University of Technology under the direction of XZ PhD, Eng. of Architecture Anna Majewska).

⁴ The Kyoto Protocol – is an international treaty – with the goal of preventing global warming. The Protocol was adopted by Parties to the UNFCCC in December 1997, and entered into force in 16 February 2005, many countries (including Poland) have agreed to legally binding limitations/reductions in their emissions till 2012 of carbon dioxide, methane, oxide of nitrogen, HFC and PFC.

resorts (Radość, Międzylesie, Miedzeszyn, Falenica, Michalin, Józefów and Świder) situated along the line of Otwock, were building residences and guesthouses characterized by the specific architectural features. There were mainly houses with wooden porches, decorated with ornaments that were cut in boards. They referred to the Russian summer resort building and to the Swiss guesthouses. This style of architecture was propagated by the famous drawer Michał Elwiro Andriolli, who in Brzeg on Świder's river founded the summer-resort colony with the resident building "nadświdrzańska" commonly named "Świder-majer" style according to poem stanzas of K.I. Gałczyński. This style was not the uniform style however its characteristic features can be easily seen.

These houses were usually built on a rectangle plan with numerous porches. The main building material was a pinewood which is a common raw material in these areas. Façades of the buildings were subtly decorated with the penwork ornaments. These decorations appeared in the porches, tops of buildings, roofs finial, balustrades, verandas and porches but also on gates and gateways (Fig. 3, 4 and 5).

In terms of nature, the most valuable area is the Masovian Landscape Park named by Czesław Łaszka that was created to protect forests and the most valuable natural areas on the right side of Vistula. There were assigned also a few strictly protected nature reserves. The areas of the city are characterized in high natural values. The extremely valuable valley's areas are Vistula and Świder but also the forests forming a unique microclimate. In the line of about 20m on both sides of the Świder's river, there is the "Świder Valley" reserve, and the nature reserve Zawadowski islands and Świderskie islands were created to protect aquatic ecosystems with the natural character (Fig. 6). The main natural value throughout the whole city is the state of forestation with dominant species – the scots pine. The pine is also a symbol of the landscape of Józefów so that the city has a good reputation of being the green estate. The main threat to the natural environment including the water is improper water and sewage economy that causes contamination (especially underground). Destruction of a unique and charming landscape of the city is also the threat. In this issue, the main danger is dispersion of building and disappearing of Swidermajer's style architecture which is characteristic for this area. Due to the attractive location and high construction pressure, the residential building is getting on the natural areas gradually. Thus, the forest area of the city has been constantly decreasing. The threat for the city image is also an "infill construction", reckless and chaotic localization of multi-family buildings on the areas of single-family building. This leads to interference of the area usage function and the aesthetic landscape disorders.

3. PLANNING ACTIONS IN THE ERA OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN JÓZEFÓW

Introduction of the principles of the sustainable development into the spatial planning involve with among others: natural environment protection and cultural values, using of natural energy sources, increasing the quality of the local environment, creating of poly-centric schemes of the services centers, diversification of different building forms and rising of the social bonds.

In 2002, the Council of Ministers drew up the directive about environmental policy [17] that should be implemented in *plans and programs in these areas of management which from the point of view of the effects of goals and tasks implementation of the environmental policy of the country has been accepted as fundamentals* [17,p. 5]. It means that these introduced principles related to ecology should be included in the planning studies. In the Development Strategy of Józefów [13] can be noticed the following records which are related to the sustainable development: *preservation of natural environment; taking care of the city development and broadly defined protection of citizens; a proper spatial and urban development of the city; multidimensional integration and social cooperation*

on the plane: inhabitants-self-government; inhabitants-inhabitants, self-government – other self-governments.

These are the right assumptions but Józefów has to “catch up” many components related to the environment protection, for example: waste management, buildings connection and new water supply and sewerage systems construction, initiation of the renewable energy sources etc. In the case of Józefów, these components in the Strategy are also noticeable as a weakness of the city. There have been formulated two propositions which Józefów should fulfill: *The city of sustainable development in harmony with nature and taking care of the respect for the tradition. The green city that develops in terms of natural conditions and the tradition, efficiently managed and took care of its inhabitants* [13, p. 19]. In another study, it is said that in study of conditions and directions of spatial development “it should be aimed that the woody nature of the central part of the city was not lost in the future as a result of planning and investment actions” The above studies done for Józefów detect how important is to preserve the nature of the city as the city of residences located in the forest and create the ecological city with respect of the nature. The strategy and the study show in what direction Józefów should be developed, but is it enough just to write what should be done? Unfortunately, these issues should be implemented in the entire urban policy, especially in local plans, which in smaller scale are dealing with the city and its spatial structure.

As we read in strategy, that multi-family building should be eliminated from the city center and ultimately it can be initiated into the suburbs of the city and it is also needed to distinguish and promote the city center and improve technical infrastructure but the most important is to protect buildings “Świder-majer”.

Looking at the Local Spatial Management Plan it can be said that the assumptions of strategy about preserving residences nature and reducing multi-family building are not initiating into the local plans (Fig. 7). On below figures can be seen a lack of coherence between strategy assumptions of city development and the Local Spatial Management Plan; in the case of reducing multi-family building into the center of Józefów.

Analyzing the text part of these plans, it can be seen a different attitude to the protection of cultural assets. In the Local Spatial Management Plan illustrated on the figure 7 is the following text “In relation to plan’s buildings shown in the figure which are not monuments but having cultural values, it is established the obligation to preserve, unless the technical condition jeopardizes the safety of people will not allowed to [15, p.6].

On the Fig. 8 is presented the second plan but it is been already taken care of records that concern components about the cultural assets:

It is required to form a residential building using the architectural solutions in the field of mass, detail and material solutions referring to commonly known as “Świdermajer” style especially throughout:

- *The usage of simple building forms on rectangle view with the particular elevations composed on the basis of the symmetry, covered by roofs with exposed architectural detail of their structure.*
- *Composing of the window frame division in the vertical layout with combining the particular components into the glazing strands.*
- *Designing mass of buildings through its increasing of such components as: attics, dormers, glazed porches, terraces, towers etc. or throughout putting together a few masses in similar form.*
- *The usage of architectural detail in the form of a wooden railing of the stairs, terraces or balconies [16, p.3].*

In relation to the technical infrastructure, the local plans in Józefów have similar records that impose new buildings into the urban network. It is different in case of heat supply; in some plans we read: *it is determined to use own, an individual sources of energy in con-*

dition of using the ecological clean heating installations and it is allowed to supply in heat from the distributed cogeneration devices [10,p.5]. In others, we are dealing only with the record that it is necessary to supply from the own furnace and boiler room. There are many such differences and they result mainly from the lack of plans coordination. Developer expects the opportunities to build as many living areas on his plot. The people related to design should look more on this problem, because the construction of the one residential building could reduce the value of the location.

People who manage the city should be aware of this fact otherwise the residence's character of Józefów will disappear over the years. Józefów city is under the pressure of rapid urbanization often without respecting the principles of the spatial order. Similarly as other small cities in a suburban area, it functions mostly as a Warsaw "sleeping bedroom".

4. THE IMPLEMENTATION PROPOSITION OF THE PRINCIPLES OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT FOR THE PLANNING DOCUMENTS

Nowadays, the most important for Józefów city is the initiation of the principles of the sustainable development into the urban policy, the local law which is the plans of the spatial development and aware all the inhabitants of the city how important it is for future generations to reduce the building on the agricultural and woody areas.

In order to do that the actions in the field of planning need to be coordinated. It is required to interest in protection of the city spatial order quite fast so that would not lose its values in the future. In order to initiate the principles of the sustainable development it is necessary to:

1. Develop a plan for the Protection of Cultural Property by selecting in local plans or studies the urban conservation area, distinguish it in the city structure. This plan should be done together with other summer resorts which have "Świdermajer" types of buildings. It is necessary to conduct a proper and reliable inventory as well as natural, demographic and architectural. It can also be stated where the social conflicts, environmental problems etc. occur.
2. Make an analysis of these issues which will reveal where and why they appear the most. In this analysis, can be created a list of existing urban indicators that can be used in developing of the urban plans in the future. Moreover, at this stage should also be done a demographic analysis if Józefów increases its number of inhabitants or it will decrease in the next few years [8, p. 9].
3. Announce an urban contest for Józefów center revitalization with emphasis on creating index cards of existing "Świdermajer" buildings and other valuable buildings in terms of architecture so that it can be updated in local plans and studies.
4. It is required to change the current study because it is invalid since it was established in 2001. At that time, it can be done valuable records concerning "Świdermajer" buildings, principles of sustainable development, "compact city" in order to limit the spread of the city natural areas
5. Enter the planning provisions which, in accordance with the principles of sustainable development require the protection of natural values [3, p. 263] and ordering records positioning of multi-family buildings in the suburbs, their size and architecture, so that the city retained its identity, so that the city retained its identity and to reduce the chaos space of wa-cultural lorach. You should also think about their location within the city.
6. It should be initiated a program that aware inhabitants how valuable Józefów city is in terms of natural and cultural to *"keep proper proportions between the pressure exerts by the social and economic development and preserving the environmental resources for future generations"* [14, p. 127].

7. Should note that support for revitalization activities should be the cultural landscape, the local tradition of customs, folklore, innovation and creativity of people [1].

5. CONCLUSION

Józefów as a city with high cultural and natural values, situated in the suburban area of Warsaw, has slowly become the suburban capital. The municipality of the suburban area of Warsaw has undergone the pressure of inhabitants and the local plans are too general and flexible and allow to every solution acceptance [4, p. 162]. Analyzing the current situation of Józefów, it can be seen many dangers related to the lack of awareness of both inhabitants and the city authorities, how much they can lose by overbuilding the city center in a chaotic way and neglecting wooden buildings of "Świder-majer". The only hope remains in planners, who during elaborating of the various planning documents such as: study, local plan or a strategy have to start to introduce the issues of the sustainable urbanism so that the next generations could benefit from these cultural assets or nature, which still have existed so that they would not disappear and would not become only a photography. Also *"the planners should have stronger legal tools which enable a proper forming of the functional and spatial areas structure. Towards the pressure of the communities – village mayors, mayors, parish councils and landholders – the knowledge, good intentions or awareness of the effects from the spatial decisions are not enough for the planners"* [14, p. 127]. Currently, in the light of legal provisions, only the planner's determination, referring to spatial order and the protection of the natural values which are the national wealth may prevent from overbuilding the precious and valuable areas. Reading the New Athens Charter can be found record, which lists the rules of Cohesive Cities "prudent use of resources, especially natural: land, air and water" [21, p.4].

BIBLIOGRAPHY

- [1] Bonenberg W., Przegląd bieżących zagadnień badawczych w zakresie rewitalizacji prowadzonych na Politechnice Poznańskiej, w: *Nowa urbanistyka – nowa jakość życia*, red. Pazder-Cichy E., Markowski T., Warszawa, Urbanista 2009, s. 62–63., ISBN 978-83-89649-26-6
- [2] Couch, Ch., Leontidou L., Petschel-Held G., *Urban Sprawl in Europe*, Backwell Publishing, Oxford 2007, s. 5. ISBN 978-1-4051-3917-5
- [3] Chmielewski J.M., Miasto zwarte w świetle zrównoważonego, w: *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, PAN, KPZK, *Studia* 2012, t.CXLII, s.263. ISBN 978-83-89693-34-1, ISSN 0079-3507
- [4] Gruszecka K., *Południowy Obszar Metropolitalny Warszawy. Ocena skutków trendów urbanizacyjnych w latach 1991–2005*, w: *Problem suburbanizacji*, red.P. Lorens, Warszawa, Urbanista, 2005, s.162 ISBN 83-89649-09-8
- [5] Gzell S., *Fenomen małomiejskości, Warszawa* Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, 1987, s. 229.
- [6] Kaczmarek T., *Ekspansja przestrzenna miast wyzwaniem dla zintegrowanego zarządzania*, w: *Kształtowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, red.M. Madurowicz, Warszawa, WUW 2014. ISBN 978-83-235-1428-2
- [7] Lewandowski R., *Kronenberg, Andriolli i wilegiatura, czyli podwarszawskie lotniska linii otwockiej*, Wydaw. Świdermajer 2011.
- [8] Lorens P., Martyniuk-Pączak J., *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Gdańsk, Urbanista, 2009. s.9 ISBN 978-83-89649-26-3
- [9] Makaruk W., *Koncepcja zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Józefów*, praca inżynierska wykonana w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym Politechniki Warszawskiej pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej, Warszawa 2013.
- [10] *Protokół z Kioto*, 1997.
- [11] Rybowski W.S., *Dzieje Otwocka*, Otwock, Towarzystwo Przyjaciół Otwocka 1996.

- [12] Solarek K, Dezurbanizacja południowej strefy podmiejskiej Warszawy. Charakterystyka procesu, główne założenia, w: *Problem suburbanizacji*, red.P. Lorens, Warszawa, Urbanista, Warszawa 2005. ISBN 83-89649-09-8
- [13] *Strategia Rozwoju Józefowa, Józefów*, czerwiec 2007 s.19
- [14] Strzelecki Z., Rozwój zrównoważony podstawą polityki rozwoju woj. mazowieckiego , w: *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, PAN, KPZK, *Studia* 2012, t. CXLII.s.127 ISBN 978-83-89693-34-1, ISSN 0079-3507
- [15] Uchwała nr 303/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 14 czerwca 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa pn. Centrum Michalina – etap A , Józefów 2013.s.6
- [16] Uchwała nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, Józefów 2013.s.3, 5.
- [17] *Wytyczne dotyczące zasad i zakresu uwzględniania zagadnień ochrony środowiska w programach sektorowych*, Rada Ministrów, Warszawa, listopad 2002 s.5.
- [18] Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefów, zatwierdzonego Uchwałą nr 273/III/2001 Rady Miasta Józefowa z dnia 1 lutego 2001 r., s.Józefów, 2001r. s.18
- [19] Strona internetowa miasta Józefów - <http://www.jozefow.pl/WWW/index.html>,
- [20] Strona internetowa powiatu otwockiego, województwo mazowieckie - <http://www.powiat-otwocki.pl/>
- [21] Strona internetowa Towarzystwa Opieki nad Zabytkami – dostęp do Nowej Karty Ateńskiej 2003, w formie pliku .pdf - http://www.zabytki-tonz.pl/pliki/karta%20atenska%202003_pl.pdf, s.4

O AUTORZE

Autorki artykułu zajmują się badaniami przeobrażeń struktury funkcjonalno-przestrzennej miast Mazowsza oraz występujących konfliktów przestrzennych na ich obszarze.

AUTHOR'S NOTE

The authors of the article have researched the transformation of the functional-spatial cities in Mazovia and spatial conflicts occurring in their area.

Kontakt | Contact: mdenis@gik.pw.edu.pl, amajewska@gik.pw.edu.pl