

strategie należy obrać, aby suburbanizacja stała się szansą a nie zagrożeniem dla rozwoju przestrzennego terenów podmiejskich. Celowe byłoby wyznaczenie stref osadniczych do intensyfikacji zabudowy, na terenach najmniej przydatnych dla rolnictwa, w oparciu o komunikację zbiorową, bo wszystko zależy czy: „owo rozpraszanie będzie spontaniczne czy kontrolowane” [1].

Władze miast usytuowanych w strefie podmiejskiej Warszawy powinny dążyć do ochrony cennych terenów pod względem przyrodniczym i kulturowym. Mimo podpisanego przez Polskę traktatu z Kioto w 1997 zasady zrównoważonego rozwoju nie są wprowadzane i respektowane. Nadal trwa nadmierna urbanizacja, a tereny przeznaczone pod zabudowę w dokumentach planistycznych nie są zmniejszane, lecz powiększane o nowe tereny.

Literatura:

1. Gzell S., 2009. *Pogląd na problem przestrzeni publicznej*. w K. G. Gruszecka, *Osiedle: Reurbanizacja, Urbanistyka*. Warszawa: Urbanista, str. 30
2. Kowalewski, A. *Polityka miejska i zintegrowane zarządzanie*. [w:] Cichy – Pazder, E., Markowski, T. (red.). *Nowa urbanistyka nowa jakość życia*. Warszawa: Urbanista, 2009, str. 110-111
3. Korzeń J., (2009) *Zasady nowego planowania i projektowania oraz zintegrowanego zarządzania przestrzenią* [w:] Cichy – Pazder, E., Markowski, T. (red.). *Nowa urbanistyka nowa jakość życia*. Warszawa: Urbanista
4. Majewska A. 2011. *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych zachodzące po 1995 roku na Obszarze Metropolitalnym Warszawy w: Miasto zwarte, problem terenów granicznych*. *Urbanistyka Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe - rok 2011, wyd. Akapit, Warszawa*

5. Sławiński, T., Denis, M. (2008). *Rozlewianie się zabudowy w świetle zmian ustawodawstwa z 1994 i 2003 roku - planowanie przestrzenne w Polsce po wprowadzeniu ustroju samorządowego*. Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

6. Pod redakcją Chlebowski B, *Słownik Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich, nakład Filipa Sulimierskiego i Władysława Walewskiego, Warszawa 1880-1914, t.3, s. 72, t.7 str. 651, t.11 str.188, dostępny: http://dir.icm.edu.pl/Słownik_geograficzny/*

7. Radziejowski, 2006, *Żywiolowe rozpraszanie się miast. Białystok – Lublin – Warszawa: Katedra Ochrony Środowiska Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, str. 89*

8. *Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa 2010r. str.42*

9. *Uchwała Rady Gminy Nieporęt nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 roku w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt*

10. *Uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3.11.2005r. w sprawie uchwalenia SUiKZP gminy Żabia Wola, które uległo zmianom (Uchwała nr 65/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25.10.2007 r. w sprawie zmiany uchwalenia SUiKZP gminy Żabia Wola) i zostało ostatecznie zatwierdzone w 2012 r. Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24.04.2012r.*

THREAT OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN THE SUBURBAN ZONE OF WARSAW

Denis M., Majewska A., Kardaś A.

Suburban zone is an area of transition between town and country, between traditional built-up areas, suburban area of the city center and traditional rural areas, which are characterized by transforming of land-use and socio - demographic features. Nowadays in Poland, the suburban areas of larger cities are subject of rapid urbanization processes. In the article, there will be presented functional and spatial changes that occur in the suburban area of Warsaw.

Поступила в редакцию 1.12.2014 г.

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH MIAST LETNISKOWYCH W STREFIE PODMIEJSKIEJ WARSZAWY

Majewska Anna, Denis Małgorzata

dr inż. architekt, dr inż. architekt, adiunkci Katedry Gospodarki Przestrzennej, Politechnika Warszawska

W drugiej połowie XIX w., na parcelowanych gruntach majątków ziemskich, zaczęły powstawać wokół Warszawy tzw. letniska. Początkowo zamieszkiwała je zamożniejsza ludność miasta, która przejeżdżała tu na willegiaturę, ale stopniowo osady

te przekształcały się w samodzielne jednostki mieszkaniowe, które do dziś pełnią znaczącą rolę w strukturze osadniczej Warszawy. W miejscowościach tych powstawała charakterystyczna zabudowa willowa, która obecnie ulega stopniowej degradacji i

nie zawsze jest dostatecznie chroniona zapisami planistycznymi, a mogłoby świadczyć o tożsamości tych osiedli.

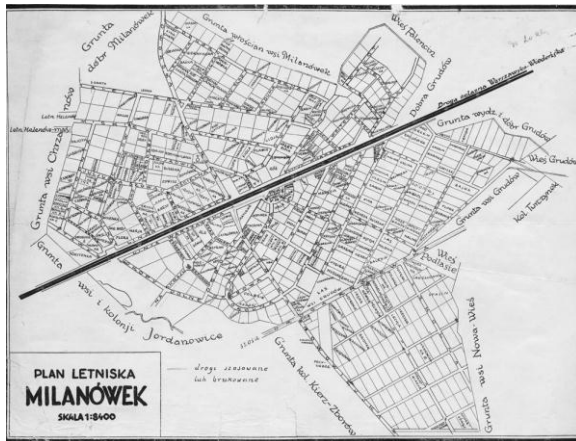
WSTEP: Warszawa przed I wojną światową stanowiła ważny ośrodek gospodarczy oraz militarny. Industrializacja, która spowodowała migracje ludności ze wsi do miasta wpłynęła na gwałtowny wzrost mieszkańców. Jednak otoczenie miasta podwójnym kordonem fortyfikacji w latach 80 XIX wieku, drastycznie eliminowało możliwość jej rozrostu powierzchniowego. Na małym obszarze (35 km²), ściśniętym jak gorsetem, zamieszkiwało 800 tys. ludności (w 1916 gęstość zaludnienia wynosiła 250 osób/ha, a w śródmieściu nawet 1000 osób/ha). Brak wolnych terenów budowlanych powodował jego wysokie ceny, co skutkowało ekstremalnie zwartą zabudową z ciasnymi podwórkami oraz brakiem terenów zielonych (mieszkania nie były prawidłowo doświetlone, przewietrzane, brak było wodociągów, kanalizacji itp.[4]). Złe warunki zdrowotne w Warszawie generowały rozwój osadnictwa w jej strefie podmiejskiej. W drugiej poł. XIX w., wraz z rozwojem węzła kolejowego, który umożliwił relacje miasto - strefa podmiejska, modne stały się wyjazdy na tzw. willegiaturę. Wzdłuż wszystkich linii kolejowych zaczęły powstawać miejscowości letniskowe. Zamożniejsi mieszkańcy (arystokracja, przemysłowcy, klasa średnia), na zakupionych parcelach budowali własne wille, biedniejszym pozostawały domy i pokoje na wynajem. W późniejszych latach w osiedlach letniskowych uruchamiano drobne zakłady przemysłowe, które stopniowo wyparły funkcje letniskowe z tych obszarów. Zabudowa willowa letnisk, wzorowana trochę na willach szwajcarskich, trochę na dachy rosyjskiej, jest bardzo charakterystycznym symbolem i "genius locci" tych terenów. Szczególnie interesujące są wille w stylu tzw. "świdermajer" zlokalizowane w paśmie otwockim aglomeracji. Brak właściwej eksploatacji, funduszy oraz zdarzenia

losowe, sprawiają, że obiekty te ulegają stopniowej degradacji. Ochrona zabudowy letniskowej w gminnych zapisach planistycznych umożliwiłaby ochronę lokalnej tożsamości tych miejscowości, tak by zgodnie z duchem zrównoważonego rozwoju, pozostały dla przyszłych pokoleń.

Rozwój osiedli letniskowych wokół Warszawy

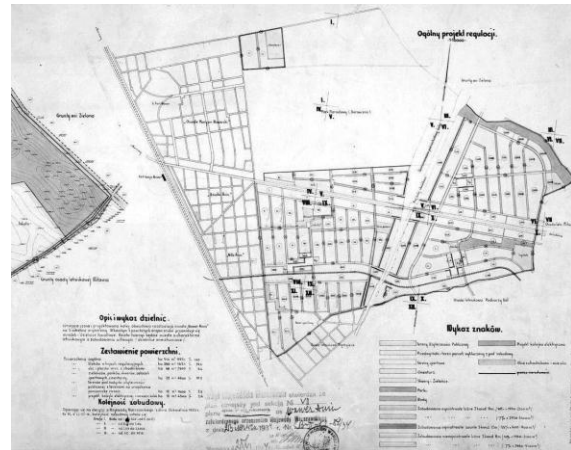
Utworzenie w połowie XIX wieku, warszawskiego węzła kolejowego stworzyło sieć połączeń krajowych i zagranicznych. Szczególną rolę w przybliżeniu strefy podmiejskiej do Warszawy odegrały budowane od końca XIX wieku linie wąskotorowe. Mieszkańcy osiedli podmiejskich zwracali się często z prośbami o wytyczanie kolejnych tras wąskotorówek tak, aby przebiegały przez nowo zamieszkałe rejony. Wszędzie tam gdzie docierały linie kolejowe i powstawał nowy przystanek, następowała intensywna parcelacja okolicznych terenów, a czasami o budowie linii decydowało powstanie nowego osiedla.

Pierwsze tzw. „letniska” powstały przy trasie linii kolejowej - Warszawsko - Wiedeńskiej (otwarcie w 1845r.). W drugiej połowie XIX w., w Grodzisku powstał Zakład Wodolecznicy dr Bojańskiego oraz osada willowa, przeprowadzono parcelację m. in. pobliskiego Milanówka, Brwinowa, osady Stanisławów (w miejscu dzisiejszej Podkowy Leśnej), osady Komorów (która była powiązana linią tramwaju konnego ze stacją kolejową w Pruszkowie). Dogodny dojazd, dobre warunki klimatyczne i niski koszt działek zachęcały osoby, głównie z kręgów inteligencji warszawskiej, do osiedlania się tu na stałe. Wraz ze wzrostem industrializacji (np. Grodzisku i Pruszkowie) następowało zanikanie funkcji letniskowej, na korzyść rozwijającego się przemysłu.



Rys. 1 Plan Letniska Milanówek z ok. 1932 r.,
źródło: Zbiory A

Wzdłuż linii Kolei Nadwiślańskiej (do Lublina i Kowla) powstały tzw. „Letniska Falenickie” obejmujące osiedla w Świdrze, Józefowie, Michalinie, Falenicy, Miedzyszynie, Radości, Międzylesiu i Aninie. Osady te obsługiwane były również trasą kolejki wąskotorowej (Jabłonowskiej), gdyż przystanki były na niej częstsze niż przystanki na kolei szerokotorowej. [1]. Odkrycie bardzo korzystnych warunków klimatycznych na terenie Otwocka (mikroklimat borów sosnowych) oraz duża dostępność komunikacyjna zaowocowało otwarciem w 1893 r. pierwszego w nizinnej części Polski sanatorium przeciwgruźliczego oraz zakładu hydropatycznego dr Geislera, co zapoczątkowało rozwój tej miejscowości, jako uzdrowiska. Po stronie północnej Warszawy, w okolicach Nowego Dworu, przy przystanku kolei Nadwiślańskiej, powstało też letnisko zwane Gucinem, dając początek dzisiejszemu Legionowu, a przy kolejce Jabłonowskiej letnisko Struga i Zegrze.



Ryc. 0-1. Plan osiedla Anin, z 1934 r.
Źródło: Zbiory Archiwum Państwowego miasta st.
Warszawy, kolekcja II, sygn. nr 197

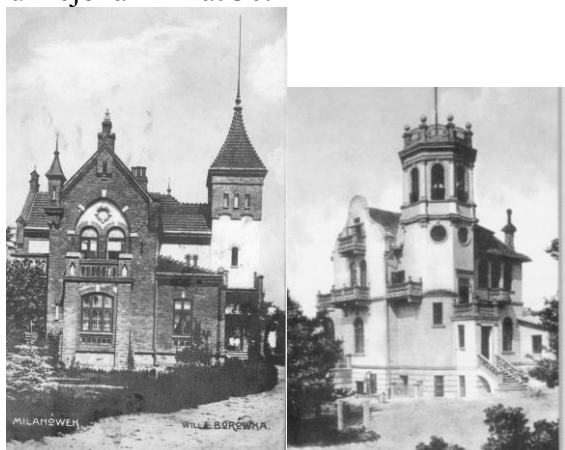
Ważną rolę w rozwoju letnisk miała też kolejka Wilanowska. Przy jej trasie, od Wilanowa do Piaseczna, powstawały znane letniska jak Powsin, Klarysew, Skolimów i Konstancin. Szczególnie Konstancin, ze swoimi walorami uzdrowiskowymi i łąkami, który rozplanowano według specjalnie zaprojektowanego planu na 110 ha stał się po dzień dzisiejszy, symbolem ekskluzywnego osiedla w strefie podmiejskiej.

Do wybuchu I wojny światowej, wzdłuż pozostałych linii kolejowych powstało jeszcze wiele osiedli o charakterze letniskowym, które wiele lat przed Howardem i jego ideą "miasta – ogrodu"², propagowały ideę zdrowego miejsca zamieszkania poza miastem. Należy nadmienić, że "letniska", choć często narastały segmentowo, w wyniku kolejnych parcelacji, nie powstawały chaotycznie bez zasad planistycznych. Odnaczały się zaprojektowaną siatką, ulic z działkami o określonych parametrach, z placzkami i terenami zieleni publicznej. Niestety, często w tych miejscowościach brak wyraźnej strefy centralnej, a funkcje koncentracji usług przejmował obszar położony przy przystanku kolejowym.

2. Charakterystyka zabudowy willowej w miejscowościach letniskowych

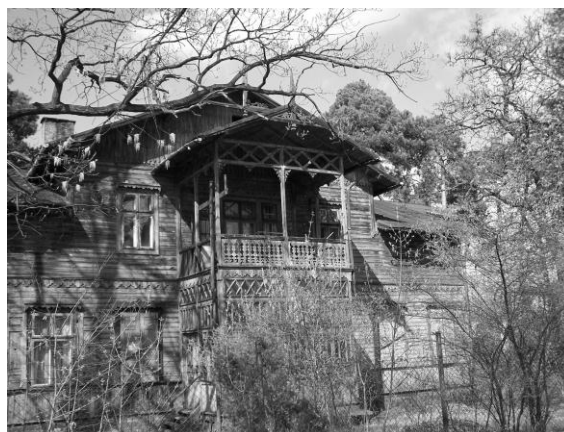
² W Anglii Ebenezer Howard w 1898 roku opublikował swe dzieło „Garden City of Tomorrow”

W miejscowościach letniskowych, na przełomie XIX i XX wieku powstało wiele okazałych rezydencji, zaprojektowanych przez czołowych polskich architektów, we wszystkich modnych ówczesnie stylach: od stylów historycznych (neogotyck, neoklasycyzm etc.), poprzez architekturę dworkową i witkiewiczowski styl zakopiański, ale również wzory willi włoskich, zameczków nadreńskich, fantazyjną secesję, modernizm, czy oszczędny funkcjonalizm lat 30.



Rys. 2 Przykładowa zabudowa willowa w Milanówku i Skolimowie (pocztówki z 1902r.)

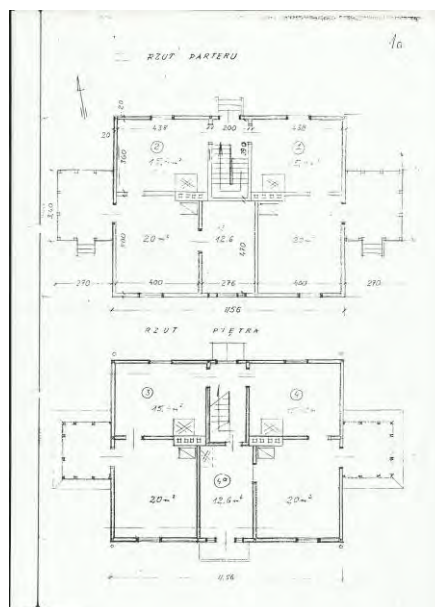
Odrębnymi, charakterystycznymi, specyficznymi cechami architektonicznymi odznaczała się zabudowa w miejscowościach letniskowych położonych wzdłuż linii otwockiej. Były to głównie domy drewniane z werandami, dekorowane wycinanymi w deskach ażurowymi ornamentami. Nawiązywały one trochę do rosyjskiej zabudowy letniskowej, trochę do architektury szwajcarskiej (która stała się bardzo popularna po wystawie światowej w Wiedniu w 1873 r.). Ten styl w architekturze rozpropagował słynny rysownik Michał Elwiro Andriolli, który w Brzegach nad Świdrem, założył osadę letniskową z „nadświdrzańską” zabudową, zwaną potocznie, według strof wiersza K. I. Gałczyńskiego – stylem „świdermajer” (od wiersza „Wycieczka do Świdra”). Dała ona początek setkom drewnianych willi położonych w letniskach falenickich.

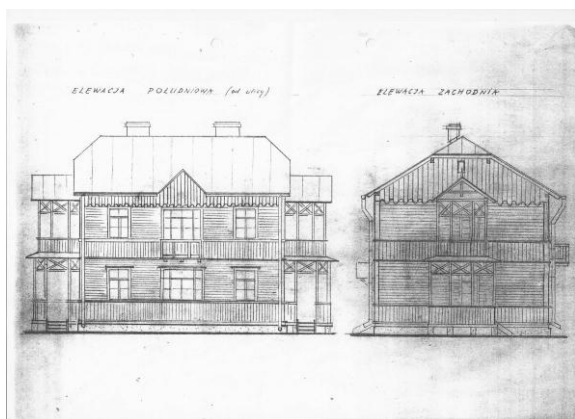


Rys. 3 Przykład stylu „świdermajer”: Wille przy ul. Trawiastej 24 w Aninie



Rys. 4 Przykład stylu „świdermajer”: Wille przy ul. Mickiewicza w Otwocku





Rys. 5 Przykładowy rzut i elewacje domu letniskowego na wynajem w stylu "świdermajer" w Warszawie Radości,

Wille projektowane dla właścicieli prywatnych odznaczały się ciekawą formą i staranną konstrukcją, jednak obiekty przeznaczone na wynajem, często budowano z tanich materiałów, bez właściwych izolacji i zabezpieczeń drewna, bez instalacji wodnych i pomieszczeń higieniczno sanitarnych.

3. Powojenne losy zabudowy letniskowej

Po wojnie wiele obiektów zabudowy letniskowej przeszło z rąk prywatnych właścicieli do Skarbu Państwa i zlokalizowano w nich różnorodne funkcje usługowe (szpitale, przychodnie, urzędy, szkoły).



Rys. 6 Dawny Zakład Hydropatyczny dr Bojańskiego w Grodzisku Maz., po wojnie szkoła podstawowa, obecnie przeprowadzana jest modernizacja budynku

Budynki te są w różnym stanie technicznym, niestety wiele z nich popada w

ruinę. W najgorszym stanie są te, które przeznaczono na mieszkania tzw. mieszkania komunalne „kwaterunkowe”. Niskie czynsze, płacone przez lokatorów, uniemożliwiają jego systematyczne remonty, często doprowadzają obiekt do całkowitej destrukcji jego konstrukcji.



Rys. 7 Charakterystyczna willa z czasów "letniskowych" w Grodzisku Mazowieckim, która stanowi własność prywatną. Zrujnowana objęta jest obecnie gminnym programem rewitalizacji

Najcenniejsze obiekty zostały wpisane do Rejestru Zabytków oraz objęte gminną ewidencją zabytków. Jednak po transformacji ustrojowej, gdy wiele z tych budynków powróciło do prawowitych właścicieli, losy "drewniaków" są właściwie przesądzone. Wartość gruntu, na którym są zlokalizowane³ wielokrotnie przewyższa wartość zabudowy. Zdesperowani właściciele, początkowo walczą o wykwaterowanie narzuconych im lokatorów, potem o fundusze na remont, (który przy tak wielkim zużyciu technicznym drewnianej konstrukcji budynku jest prawie niewykonalny), a potem już tylko o wypisanie budynku z rejestru zabytków, rozbiórkę i wybudowanie nowej "nowoczesnej" willi, bez unikatowych wartości "świdermajerów", które znikają z krajobrazu kulturowego tego rejonu.

³ tereny dawnych letnisk, ze względu na warunki klimatyczne i dobry dojazd, są najbardziej atrakcyjnymi miejscami do zamieszkania w okolicach Warszawy

4. Ochrona wartości kulturowych zabudowy letniskowej w opracowaniach planistycznych

W gminnych opracowaniach planistycznych, obejmujących obszar całej Gminy, jak SUiKZP, Strategie rozwojowe, Lokalne Programy rewitalizacji, wymieniana jest konieczność ochrony walorów kulturowych dawnych letnisk i ich zabudowy willowej, jednak często są to tylko zapisy.



Rys. 8 Budynek w Warszawie Radości po eksmisji lokatorów w wyniku zagrożenia katastrofą budowlaną

Często w jednym opracowaniu można odczytać o "konieczności rewaloryzacji", a także o "porządkowaniu „starej tkanki urbanistycznej”, poprzez wyburzenie starej zabudowy i zastąpienie jej nowoczesną, w harmonii z otoczeniem". Szczególnie trudna sytuacja występuje w przypadku właścicieli prywatnych, których Gmina rzadko wspiera w remontach i modernizacji zabudowy willowej z powodu braku funduszy.

Przykładowo, analizując dokumenty planistyczne jednego z "letnisk falenickich" - Józefowa, można stwierdzić, że mimo iż w strategii rozwojowej miasta zauważony jest problem, że: „Miasto zrównoważonego rozwoju to miasto w zgodzie z naturą i dbające o poszanowanie tradycji”, to mimo to w planach miejscowych, nie wprowadza ustaleń dotyczących zachowania willowego charakteru miasta, a w zakresie ochrony dóbr kultury, znajduje się też zapis „W stosunku do wskazanych na rysunku planu obiektów nie będących zabytkami, lecz posiadających wartości kulturowe, ustala się obowiązki zachowania, chyba że nie będzie

na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi”. W innym planie [6] dla tego terenu, zapisy są już dokładniejsze i nakazują: „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:

1) stosowanie prostych form zabudowy na rzucie prostokąta, o poszczególnych elewacjach komponowanych na zasadzie symetrii, krytych dachami z wyeksponowanym detalem architektonicznym ich konstrukcji; stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, balkonów

2) komponowanie podziałów stolarki okiennej w układzie pionowym z dopuszczeniem łączenia poszczególnych elementów w pasma przeszkleń;

3) konstruowanie bryły budynków poprzez jej powiększenie o elementy takie jak: facjatki, lukarny, werandy, tarasy, wieże itp.

5. Podsumowanie

Wprowadzenie zasad urbanizmu zrównoważonego w planowanie przestrzenne wiąże się m.in. z ochroną środowiska naturalnego i wartości kulturowych i podniesieniem jakości środowiska lokalnego. Jednak należy pamiętać, że "Dziedzictwem historii i zmianami w historycznej przestrzeni miasta należy odpowiedzialnie zarządzać, mając stale na uwadze bagaż wiedzy o mieście i różnorodnych procesach w nich zachodzących" [2]. Zanik lokalnej tożsamości miasta może być wynikiem zaniedbania dobrych wzorców budowlanych, ochrony istniejącej zabudowy, oraz braku planowania poszczególnych elementów miasta, jak: przestrzenie publiczne, ulica, działka, zatem w dobie zrównoważonego rozwoju, tak ważne jest zachowanie historycznych relikwów naszego narodowego dziedzictwa i ich ochrona przez mieszkańców i urbanistów.

Literatura:

1. Chmielewski J. M., Majewska A. (2009). *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy. Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, T. 54, z.1, s. 22 – 40
2. Kłosek – Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007, s. 7
3. Lewandowski R. *Kronenberg, Andriolli i wilegiatura, czyli podwarszawskie letniska linii otwokiej*. Wydawnictwo Świdermajer, 2011r.
4. Różanski, S. (1968). *Warszawa II Rzeczpospolitej 1918-1939*. Warszawa: Instytut Historii Polskiej Akademii Nauk, t.1
5. Strzelecki Z., *Rozwój zrównoważony podstawą polityki rozwoju woj. mazowieckiego*, w: *Gospodarka Przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, PAN, KPZK, *Studia tom CXLII*, Warszawa 2012r., str. 127
6. *Uchwała nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r. w sprawie zat-*

УДК 711.01

TRANSFORMING MINSK: AN ACADEMIC APPROACH

Pablo Martí Ciriquián
Vicente Iborra Pallarés

Ph.D., Assoc. Prof., Building and Urbanism Dept., University of Alicante (Spain)
Assoc. Prof., Building and Urbanism Dept., University of Alicante (Spain)

This paper presents the results of the workshop held at the University of Alicante focused on the transformation of Minsk central area. It should be taken into consideration the difficulties of the work as it was not possible to adapt the projects to the real situation of the city. The proposals try to offer an approach from a different culture and without profoundly knowing the precise conditions of Belarusian urbanism. Nevertheless the eleven proposals described introduce a general reflection on how to deal with the urban problems of a city with the characteristics of Minsk. In other words how to deal with the reconsideration of housing density, the transformation of plentiful open spaces, the specialization of several parts of the city, the mixture of land uses and the reuse of industrial areas, among others.

Introduction. The workshop was developed at the subject Urban Design (Urbanismo 6) which is in the last academic year of the Degree in Architecture. The five previous urbanism subjects are distributed from second year and have specific topics: urban history, public urban design, residential urban design, landscape and planning.

The sixth urbanism subject is focused on urban interventions and projects. A first

wierzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej

**PROTECTION OF CULTURAL VALUES IN
RESORT TOWNS OF
WARSAW SUBURBAN ZONE**
Majewska Anna, Denis Malgorzata

In the second half of the nineteenth century, resort towns were built on divided land estates around Warsaw. Initially, they were inhabited by wealthier population of the capital, who was coming here for rest. Gradually these towns transformed into independent housing units, which still play a significant role in the structure of the settlement of Warsaw. Residential buildings are characteristic of these towns. Now they slowly degrade and is not always sufficiently protected by urban planning, while they could be an evidence of the identity of these settlements.

Поступила в редакцию 12.01.2015 г.

short part of the semester was devoted to analyse some projects according to the classification that professor Joan Busquets offered in his book *Cities X lines* [1]. Ten approaches of urbanistic projects are defined in his dissertation: key buildings with urban synergies; large urban artefacts; minimalist projects; urban space, landscape within the city; urban projects; the revival approach; large-scale landscape projects, decentralization; urban revitalization, historic centres and/or old fabrics; the urban master plan; and experimental projects, new urban concepts.

The second part of the semester was dedicated to a studio, the workshop on the central area of Minsk (Liahovka) whose results are shown in this paper. Each group has developed a proposal attached to one of the ten approaches of urbanistic projects defined by Busquets. Although there were several difficulties in the access to the information that the students have used, three important val-