

## **EKSPANSJA ZABUDOWY NA TERENY WIEJSKIE**

Miriam Wiśniewska

Politechnika Warszawska

**Streszczenie.** Ekspansja zabudowy na tereny wiejskie postępuje w większości w strefach podmiejskich, zwłaszcza wokół dużych miast, co powoduje powstawanie nowych struktur przestrzennych różnego typu. Są to przeważnie tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej lub też tereny przemysłowo-usługowe, przylegające do tras komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Realizacja zabudowy na nowych obszarach wymaga zachowania i ochrony środowiska naturalnego i kulturowego, wprowadzenia infrastruktury technicznej i nawiązania w miarę możliwości do zastanego krajobrazu. Zrealizowane inwestycje, zwłaszcza na terenach przylegających do dróg szybkiego ruchu, tworzą nową jakość krajobrazową, noszącą znamiona czasów współczesnych.

**Słowa kluczowe:** planowanie przestrzenne, urbanistyka, architektura

Planowanie przestrzenne na terenach wiejskich w ostatnich kilkunastu latach charakteryzuje się pozyskiwaniem coraz większych obszarów pod zabudowę różnego typu, zwłaszcza na terenach położonych w strefach dużych miast (obszary metropolitalne), a także w strefach podmiejskich miast średnich i mniejszych. Zaniedbania w infrastrukturze komunikacyjnej i potrzeba modernizacji dróg i budowy autostrad również powodują przeznaczanie znacznych obszarów, dotychczas użytkowanych jako tereny rolne, pod zabudowę, co uwidacznia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Proces ten ma swoje uzasadnienie w związku z rozwojem społeczno-gospodarczym naszego kraju i koniecznością nadrobienia opóźnień cywilizacyjnych w stosunku do innych krajów UE. Rozprzestrzenianie zabudowy i infrastruktury komunikacyjnej na tereny nieurbanizowane niesie za sobą wiele problemów zarówno przestrzennych, jak i społecznych. Gospodarka rynkowa odeszła od gospodarki nakazowo-rozdziałowej i wyzwoliła nadzieje wielu rolników, mających nieruchomości położone w strefach dynamicznie rozwijających się, na zyski ze sprzedaży ziemi pod zabudowę. Zabudowa wiejska na tych terenach zarówno w zakresie układów ruralistycznych, jak i wartości architektonicznych, często o wartościach kulturowych, ulega niszczeniu i dewastacji, i zastępowana jest zabudową mieszkaniową i usługowo-produkcyjną, obcą ukształtowanemu przez wieki krajobrazowi wiejskiemu.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Miriam Wiśniewska, Politechnika Warszawska, Wydział Architektury, Katedra Architektury i Planowania Wsi, ul. Koszykowa 55, 00-659 Warszawa, e-mail: miriam.wisniewska@gmail.com

Warto w tym miejscu wspomnieć, że wszelkie inwestycje na terenach wiejskich, czy to pojedyncze, czy też o szerszym zakresie, jak osiedla mieszkaniowe, zespoły usługowo-produkcyjne, ingerują w mniejszym lub większym stopniu w krajobraz wiejski, rozumiany jako całość przyrody wraz z całym jej bogactwem, a także z systemem osadniczym często wzbogaconym dorobkiem kultury materialnej. Nowe funkcje użytkowe niezwiązane z produkcją rolną wymagają wprowadzenia kosztownej infrastruktury technicznej, towarzyszącej procesowi urbanizacji.

Osadnictwo wiejskie w Polsce, ukształtowane w IX–XI wieku, wytworzyło pewne typy osiedli, oparte na różnych prawach, jak też powstałe w wyniku kolonizacji.

Na dzisiejszy kształt osadnictwa wiejskiego miały wpływ także przemiany polityczne i gospodarcze, takie jak zabory w XVIII wieku, uwłaszczenie chłopów w XIX wieku czy reformy rolne: z 1862 roku – scaleniowa, z 1920 roku – parcelacyjna majątków ziemskich czy też z lat 30 międzywojnia, która pozostawiła egzystujące jeszcze na niektórych terenach „poniatówki”.

Oddzielny okres przekształceń osadnictwa wiejskiego to reforma rolna po II wojnie światowej, która spowodowała znaczne rozproszenie zabudowy, m.in. poprzez rozdzielnie ponad 7 mln ha użytków rolnych na gospodarstwa małe. Tendencja zaś do uspołecznienia gospodarki rolnej przyczyniła się do znacznej dewastacji wartościowych układów gospodarczo-przestrzennych majątków ziemskich, często o wartościach historycznych.

Ostatnie osiemnastolecie przyniosło zasadnicze zmiany ustrojowe również dla terenów wiejskich.

Obowiązywało kilka ustaw o zagospodarowaniu przestrzennym, które dla terenów wiejskich były szczególnie istotne, gdyż nieopłacalność produkcji rolnej przyczyniła się do ogromnego wzrostu podaży terenów dotąd rolniczych i przeznaczenia ich na cele budowlane.

Pomimo obowiązujących norm prawnych związanych z ochroną przyrody, ochroną wysokich klas gruntów ornych, ochroną konserwatorską zabytków i innych, istnieje silna presja na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na inne cele, tj. pod zabudowę. Problem jest złożony, zachodzi bowiem konflikt pomiędzy potrzebą zrównoważonego rozwoju naszego kraju a zachowaniem wartościowych elementów dorobku kultury materialnej, takich jak zabudowa wiejska o cechach regionalnych czy krajobraz o wartościach kulturowych i przyrodniczych.

Ilustracją takich problemów są wsie położone w strefie obszarów metropolitalnych, na przykład w gminie Babice, gdzie 80% obszaru gminy, zarówno w studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego, jak i w realizowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych jest pod zabudowę głównie mieszkaniową, co uzasadnia bliskie położenie w stosunku do Warszawy.

Gmina Babice Stare położona jest na obszarze charakteryzującym się z jednej strony bliskością metropolii, jaką jest Warszawa, z drugiej zaś, z punktu widzenia powiązań przyrodniczych, stanowi główne ogniwo wiążące węzeł ekologiczny Kampinoskiego Parku Narodowego o znaczeniu międzynarodowym (ECONET-PL) z systemem przyrodniczym stolicy. Dodać trzeba, że Kampinoski Park Narodowy uznany został za Światowy Rezerwat Biosfery. Na terenie tej szczególnej gminy znajdują się także inne obszary prawnie chronione, takie jak Natura 2000, rezerwaty przyrody na terenie otuliny KPN, pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu oraz lasy ochronne.

Są to, jak widać, znaczne ograniczenia dla rozwoju terenów budowlanych, a w dodatku 80% obszaru gminy leży w obrębie otuliny KPN (rys. 1).



Rys. 1. Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice

Fig. 1. Zoning study of the Stare Babice local district

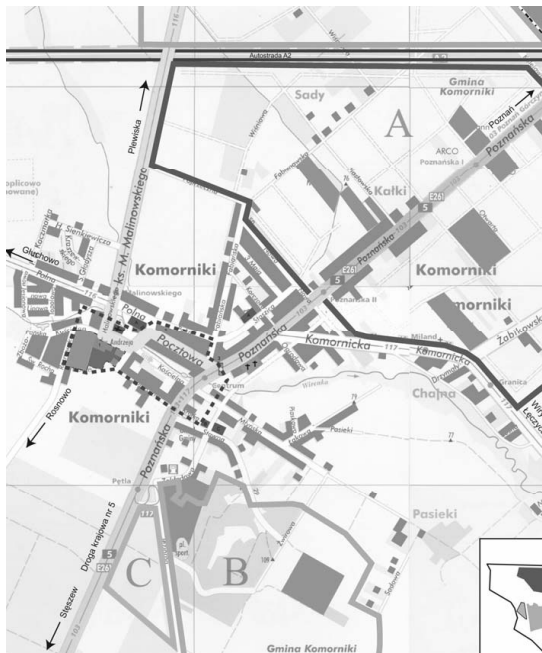
Pomimo że w gminie występują gleby o stosunkowo wysokiej bonitacji, co oznacza wartościową przestrzeń produkcyjną o charakterze rolniczym, to jednak niska rentowność tej produkcji (10% ludności pracuje w rolnictwie) i silna presja urbanizacyjna powodują przeznaczanie coraz większych terenów na cele nierolnicze, głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy wynikają więc głównie z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z powiązaniem z aglomeracją warszawską i z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego. Mimo to jednak, jak wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prawie 80% obszaru gminy stanowią potencjalne tereny budowlane, które należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną.

Innym przykładem jest Obszar Metropolitalny Poznania, gdzie oprócz dynamicznej ekspansji zabudowy na tereny wiejskie, powstaje całkowicie nowy krajobraz w rejonie autostrady A-2, nasycony w okolicy węzłów autostradowych zabudową usługowo-gospodarczą, tworząc nową, często kontrowersyjną jakość architektoniczno-krajobrazową.

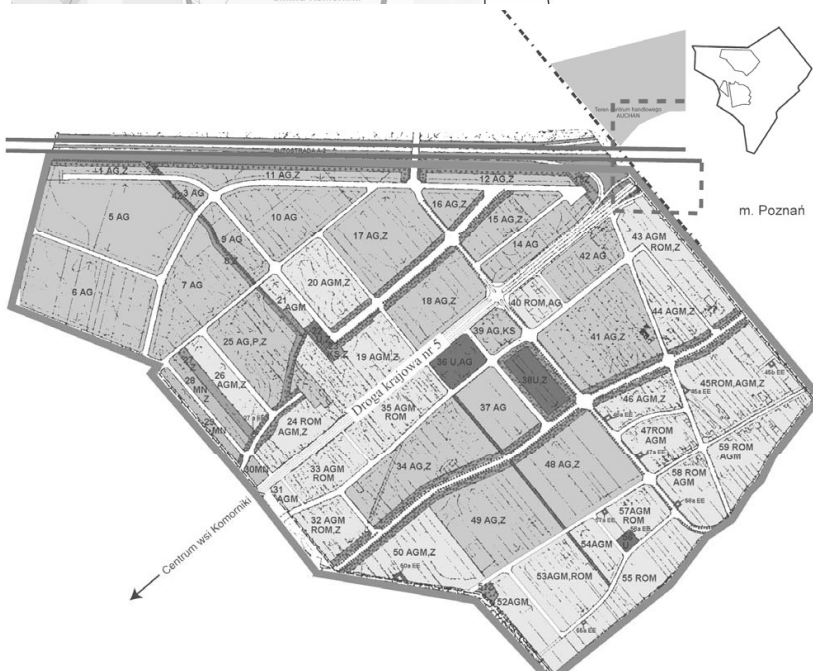
Najbardziej dynamicznie w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym rozwijają się gminy Komorniki, Suchy Las i Tarnowo Podgórne, położone w najbliższym sąsiedztwie Poznania.

Na przykładzie wsi Komorniki, pochodzącej z XIII wieku, osady założonej na prawie niemieckim, a także innych wsi położonych na tym obszarze można prześledzić kolejne etapy przekształceń przestrzennych, aż do dzisiejszego stanu, i perspektywicznych założeń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których widoczne jest całkowite zerwanie ciągłości rozwojowej tych układów przestrzennych na skutek silnej ekspansji zabudowy różnego typu na tereny wiejskie (rys. 2 i 3).

Dotychczas istniejący podział na miasto i wieś na niektórych obszarach przestał istnieć. Nowa zabudowa na terenach wiejskich ztraca swoje dawne cechy, takie jak ścisły związek z krajobrazem i drobnoskalową zabudową, i przejmuje wzorce miejskie. Zabu-



Rys. 2. Stan obecny wsi Komorniki  
Fig. 2. Existing conditions of the Komorniki village



Rys. 3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki – od północy autostrada A-2  
Fig. 3. Fragment of local zoning plan for the Komorniki village – from the north A-2 motorway

dowa zaś przy trasach szybkiego ruchu i autostradach nasycona jest centrami handlowymi i logistycznymi, magazynami i składami, i cechuje się tzw. architekturą globalistyczną, która jest znakiem czasów współczesnych (rys. 4).



Rys. 4. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska – od południa autostrada A-2

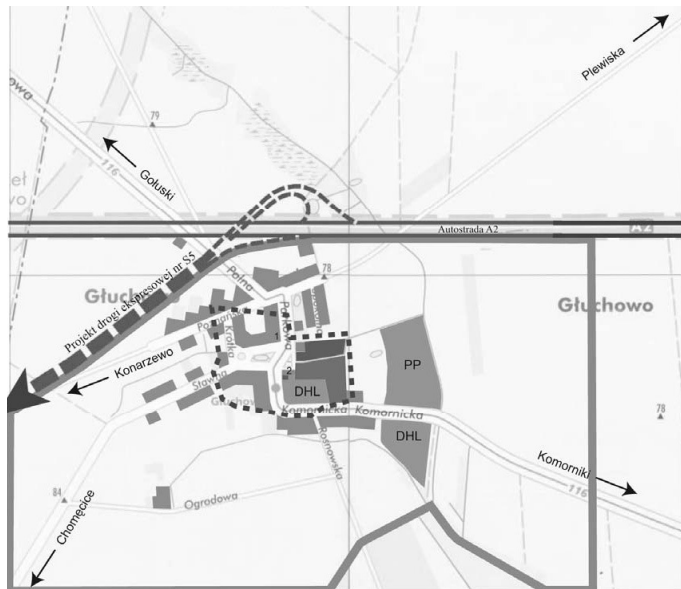
Fig. 4. Fragment of local zoning plan for the Plewiska village – from the south A-2 motorway

Teren ten przeznaczony jest głównie pod usługi gospodarcze i infrastrukturę energetyczną, gazowniczą, kanalizacyjną, konieczną do prawidłowego funkcjonowania obiektów gospodarczych. Przewiduje się na tym terenie dużą aktywizację gospodarczą, co wynika z położenia tego terenu przy autostradzie. Od wschodu na rysunku planu obszar oznaczony linią przerywaną pełni funkcję węzła autostradowego z przewidywanym centrum handlowo-usługowym.

Do czasu realizacji autostrady były to tereny rolnicze, niezabudowane, które zgodnie z procedurami planistycznymi zostały przekwalifikowane na inne cele niż rolnicze, czyli w tym przypadku na cele budowlane.

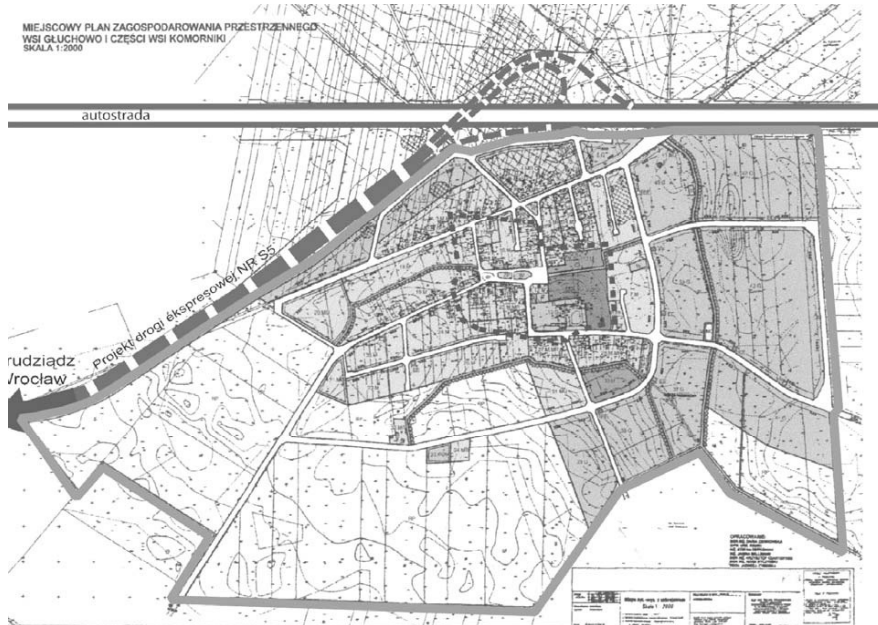
Duże kubatury zabudowy przemysłowo-gospodarczej zlokalizowane na tym terenie tworzą zupełnie inną jakość krajobrazową, całkowicie różniącą się od dotychczasowej. Takie przekształcenia krajobrazu na obszarach nasyconych trasami komunikacyjnymi są zjawiskiem powszechnym na całym świecie. Architektura obiektów przemysłowo-usługowych dostosowana jest do pełnionych funkcji, jednak odbiór jej jest przeważnie negatywny. Toteż wydaje się, że te blaszane i niekiedy prowizoryczne formy mogłyby być zastąpione formami bardziej przemyślanymi, mniej degradującymi zastany krajobraz.

Wieś Głuchowo, o XIII-wiecznym rodowodzie, jest układem przestrzennym o zachowanych cechach owalnicy. Pomimo że w bezpośrednim sąsiedztwie od północy przebiega autostrada A-2, to jednak udało się zbudować miejscowy plan zagospodarowania



Rys. 5. Stan obecny wsi Głuchowo – od północy przebiega autostrada A-2

Fig. 5. Existing conditions of the Głuchowo village – from the north A-2 motorway



Rys. 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo – od północy przebiega autostrada A-2

Fig. 6. Local zoning plan for the Głuchowo village – from the north A-2 motorway

przestrzennego, zachowując pierwotne założenie przestrzenne i tym samym zachować ciągłość rozwojową tej jednostki osadniczej (rys. 5). Struktura planu polega na porządkowaniu zabudowy istniejącej oraz na wprowadzaniu nowej zabudowy, podyktowanej współczesnymi wymaganiami, a więc zabudowy gospodarczo-usługowej. Udało się zachować część centralną wsi z dawniejszym „nawsiem” pośrodku i przeznaczyć ten teren do rewaloryzacji. Jest to jeden z nielicznych przykładów planistycznych, gdzie widoczna jest troska o zachowanie elementów historycznych wsi i pogodzenie ich ze współczesnym rozwojem (rys. 6).

## PIŚMIENNICTWO

- Linkowska M., 2008. Przekształcenia osadnicze w strefie dużego miasta. Na przykładzie Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Praca doktorska. Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Babice Stare, 2006. Materiały gminne.
- Teschich A., Wiśniewska M., Wiśniewski J., 1974. Architektura i budownictwo wiejskie. PWN, Warszawa.
- Wiśniewska M., 1984. Planowanie osiedli wiejskich. Arkady, Warszawa.
- Wisniewska M., 1999. Osadnictwo wiejskie. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

## EXPANSION OF CONSTRUCTION TO RURAL AREAS

**Abstract.** During the past years, zoning in rural areas has been characterized by obtaining ever larger areas for construction of various types, especially in sites located in the vicinity of large cities (metropolitan areas), and also in the suburban areas of medium and smaller cities. The absence of traffic infrastructure and need to modernize roads and build motorways have resulted in significant areas, previously used as agricultural land, being designated for construction, which is disclosed in local zoning plans. This process is justified by the social-economic development of our country and the need to make up civilizational delays, compared to the other UE countries. The proliferation of construction and traffic infrastructure to unurbanized areas brings a series of problems, both in the area of the zoning and social issues.

**Key words:** zoning, urban planning, architecture

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 28.03.2008