

Konferencja „Budowanie w pięknym krajobrazie III – zasady zarządzania przestrzenią o szczególnych walorach przyrodniczych i kulturowych”

została organizowana w czerwcu 2007 r. przez Oddział TUP w Jeleniej Górze, Fundację Doliny Pałaców i Ogrodów Kotliny Jeleniogórskiej oraz Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej. Zadaniem jej było przedstawienie tendencji i zjawisk występujących w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz wypracowanie odpowiednich zasad kształtowania nowych i zastanych elementów zagospodarowania zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obszary takie stanowią szczególnie zasób ogólnonarodowego majątku i wielkie dobro ich mieszkańców, stąd potrzebna jest wyjątkowa troska o utrzymanie ich dotychczasowej wartości ze szczególnym uwzględnieniem problemów występujących w Kotlinie Jeleniogórskiej.

### PODSUMOWANIE KONFERENCJI

W krótkim omówieniu pragniemy przekazać najważniejsze efekty dyskusji panelowych. Zgodnie z tematem konferencji przedstawiliśmy tezę, że budowanie w pięknym krajobrazie jest możliwe, ale jedynie w przypadku, gdy krajobraz ten nie ucierpi. Natomiast projektowanie obszarów chronionych nie powinno odbywać się na zasadzie wprowadzania jedynie nakazów i zakazów. Obszary te powinny być włączone w ogólny obieg gospodarczy przy współdziałaniu społeczeństwa obywatelskiego, powinny być udostępnione dla turystyki, edukacji i nauki. Zadania związane z ochronieniem najbardziej wartościowych zakątków naszego kraju oparte są na różnych formach suburbanizacji. Niestety suburbanizacja jest dzisiaj stawiana na równi z rozsiedleniem i rozpatrywana przez pryzmat budownictwa jednorodzinnego, budownictwa wielkopłytowego, infrastruktury komunikacyjnej, terenów przemysłowych i innych „nieukształtowanych” miejskich krajobrazów jako przeciwieństwo historycznego „lokowania zabudowy podporządkowanej określonej formie”.

Współczesny układ osadniczy regionu kotliny jeleniogórskiej po dynamicznych zmianach politycznych i gospodarczych na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku oraz po odejściu od centralnie sterowanego systemu planistycznego ewoluuje zgodnie z tendencjami obserwowanymi w krajach wolnego rynku. Tendencje te wynikają z oczekiwań i zaspakajania potrzeb społecznych, gospodarczych oraz z rachunku ekonomicznego. Zaistniałe w latach dziewięćdziesiątych XX wieku uwarunkowania umożliwiły w związku z tym dynamiczny rozwój procesu suburbanizacji.

Obszary wiejskie to terytoria, które w powszechnym ujęciu posiadają wyznaczniki określające ich kształt, obszar i strukturę. Zmiany w nich zachodzące dotyczą głównie formy krajobrazowej i określają kierunek ewolucji. W ostatnich latach zauważalne są przeobrażenia struktury osiedli wiejskich, które to związane są głównie z nowymi inwestycjami. Aktualnie często agresywnie i impulsywnie kształtowane czynniki egzo- i endogeniczne stymulują inne, dotychczas nieznane postacie struktur urbanistycznych. Układy historycznie ukształtowane ulegają zatarciu, a niekiedy i likwidacji.

O intensywnym już na przełomie XX i XXI wieku procesie suburbanizacji w regionie Kotliny Jeleniogórskiej dobitnie świadczy zmiana salda migracji dla Jeleniej Góry i obszarów wiejskich gmin podmiejskich oraz pochodzenie mieszkańców nowych osiedli mieszkaniowych – suburbiów. Podczas gdy w Jeleniej Górze spada liczba ludności, gminy podmiejskie rejestrują wzrost liczby mieszkańców wynikający głównie z napływu ludności pochodzenia miejskiego. Ludność suburbiów podjeleniogórskich reprezentuje dobrze wykształconą średnią lub wysoką warstwę społeczną. Pozycję tę utrwala wysoki standard zamieszkiwania.

Wraz z migracją ludności zmienia się krajobraz wsi oraz ewoluuje morfologia osiedla. W wielu przypadkach są to przekształcenia ekstremalne, polegające na budowie nowego, zaprojektowanego na „surowym korzeniu” osiedla. Działalność rolnicza zamiera, natomiast w jej miejsce powstaje działalność usługowa. Tereny zmieniają rolniczy charakter użytkowania i przekwalifikowywane są na mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne.

Polityka przestrzenna gmin sprzyja rozwojowi procesu suburbanizacji. U źródeł tego rozwoju mamy do czynienia z kalkulacją zysku w przypadku suburbanizacji ekonomicznej, a w przypadku suburbanizacji ludnościowej chęcią posiadania domu jednorodzinnego powiązaną z mitem o „zielonych przedmieściach”. Przedmieścia posiadają w istocie wiejski charakter w pierwszej fazie powstawania osiedla. W wyniku intensywnego wypełniania bloku urbanistycznego zabudową, krajobraz jeleniogórskiej strefy suburbanalnej zmienia się, tworząc gęsto zabudowaną i ekstensywnie wykorzystywaną powierzchnię. Wyznacznikiem kształtowania zespołów zabudowy stają się nie projekty urbanistycznych rozwiązań, lecz

podziały geodezyjne bazujące jedynie na parametrze zamierzenia inwestorskiego. Problemy z bytowaniem w tych zespołach scedowane są na przyszłych właścicieli domów podmiejskich, którzy przekonani o opłacalności zakupu (cena metra kwadratowego zabudowy i terenu), nie zauważają braku niezbędnych składników do prawidłowego funkcjonowania: miejsc parkingowych, przestrzeni biologicznie czynnej, czy usług podstawowych związanych z potrzebami edukacyjnymi (np. żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa), kulturalno-rozrywkowymi (np. domy kultury, restauracje), sportowo-rekreacyjnymi (np. parki, skwery, ścieżki zdrowia, „skate-parki”). Brak tych składników jako przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, świadczą o kryzysie urbanistyki oraz o zanikaniu „jednostek sąsiedzkich”, które prawidłowo funkcjonując nie tylko przyczyniają się do komfortu zamieszkiwania, ale i zapobiegają patologiom społecznym, czy kryzysie rodziny, wychowania, obyczajowości w miejscu zamieszkania.

Kolejne braki niezauważalne w pierwszym oglądzie wymarzonego podmiejskiego domku to brak prawidłowo funkcjonującej infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Pierwszy wymieniony czynnik jest niezbędny dla prawidłowego zamieszkiwania, gdyż powszechne zjawisko korzystania z nieszczelnych zbiorników sanitarnych, czy „ekologicznych” oczyszczalni przydomowych lokalizowanych na gruncie bez odpowiednich parametrów chłonności oraz zdolności do oczyszczenia biologicznego nieczystości i przy jednoczesnym korzystaniu ze studni □ stoi w sprzeczności z higieną urbanistyczną. Natomiast jeśli chodzi o komunikację, to głównym problemem jest pozbawienie jednostki sąsiedzkiej podstawowych funkcji publicznych, co zmusza mieszkańców do nadmiernego podróżowania (dom □ szkoła □ dom, dom □ rozrywka □ dom, dom □ sport □ dom ) i wpływa jednocześnie negatywnie na środowisko przyrodnicze.

Relacje społeczno-przestrzenne skupiają się na realizowanych jednostkach sąsiedzkich w postaci kondominiów, apartamentowców, enklaw luksusowej zabudowy (luksusowe wille, współczesne pałace, rezydencje). Prezentowane nowe formy zabudowy w niewielkim stopniu generują więzi społeczne, konsolidację społeczną w sąsiedztwie. Podstawowym kryterium zagospodarowania osiedli staje się bezpieczeństwo zamieszkiwania, w związku z czym poszczególne rezydencje otaczane są wysokimi murowanymi ogrodzeniami, które naturalną obudowę przestrzeni publicznych zastępują architekturą płotów.

Z punktu widzenia światowych tendencji niemożliwe jest powstrzymanie procesu żywiołowej urbanizacji w warunkach gospodarki rynkowej. Możliwe jest jednak częściowe wpływanie na ten proces. Stąd wysiłki urbanistów powinny się skoncentrować na zapobieganiu negatywnym zjawiskom, takim jak nadmierne zagęszczenie, lub kryzys przestrzeni miejskich. W sytuacji tej zapobieganie i naprawa niekorzystnych zjawisk urbanistycznych w przestrzeni regionu miejskiego i wiejskiego wymaga zintegrowanego działania wszystkich uczestników gospodarowania przestrzenią.

Narzędzia pozytywnych zmian powinny opierać się głównie na regulacjach prawnych. Nowymi narzędziami do zarządzania obszarami wielkości powiatów, czy związków powiatów powinny być instytucje strategii rozwoju i obszarów chronionych (parki narodowe, krajobrazowe, kulturowe, obszary Natura 2000). Ważne jest, aby przy tworzeniu długoterminowej wizji rozwoju regionu, lub jego części, usystematyzować hierarchię wartości i zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- usytuowanie regionu w skali globalnej,
- strukturalną integralność i jakość zabudowy z uwzględnieniem terenów zielonych,
- efektywność, hierarchiczność, jakość sieci transportowych,
- systematykę i jakość infrastruktury ekonomicznej,
- jakość środowisk życia i pracy w budownictwie mieszkalnym, przemysłowym i usługowym, możliwości rekreacyjno-rozrywkowe oraz ich umiejscowienie w strukturach zurbanizowanych.

Pożądanym kierunkiem uzupełniania istniejących struktur miejskich jest odwrócenie rozwoju miasta do środka. Powinno to być podstawowe zadanie służące zachowaniu miejskości. Uruchamianie nowych terenów pod zabudowę powinno być oparte na zarządzaniu terenami rdzennymi funkcjonalnie oraz powiększaniu ich z podziałem na etapy, określające ilościowe i jakościowe kryteria uruchomienia kolejnych terenów niezainwestowanych (np. powierzchnia zainwestowania, intensywność i in.), a także określenie granic nieprzekraczalnych rozwoju osadnictwa. Nadrzędną ideą rozwoju powinno być równoważenie intensywności z uwzględnieniem wszystkich składników prawidłowo funkcjonującej jednostki sąsiedzkiej. W celu zwiększenia ekonomiczności i ekologiczności powstających zespołów zabudowy należy zwrócić uwagę na lokalizację terenów mieszkaniowych, miejsc pracy i usług lokalnych w bezpośrednim powiązaniu z „zielonymi ciągami ekologicznymi” (publicznymi i prywatnymi terenami zielonymi) i na powiązania komunikacyjne oparte głównie na transporcie publicznym.

Na koniec pytanie: jaka jest możliwa, lub konieczna, kształtowana przestrzeń miejska lub wiejska oraz jakie kryteria wyznaczają urbaniści, planiści przestrzenni, samorządowcy, włodarze miast i wsi, inwestorzy i inni dla modelu siedliska ludzkiego, przestrzeni zabudowanej?