

PRZESTRZEŃ MIEJSKA

JERZY ZIEMACKI

Zatrzymanie niekontrolowanego tzw. rozlewania się miast to jeden z priorytetów współczesnej urbanistyki. - Problem w Polsce dotyczy nie tylko wielkich miast, jak Warszawa czy Kraków, ale też miast średnich i małych - podkreśla Karol Janas, kierownik Obserwatorium Polityki Miejskiej z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.

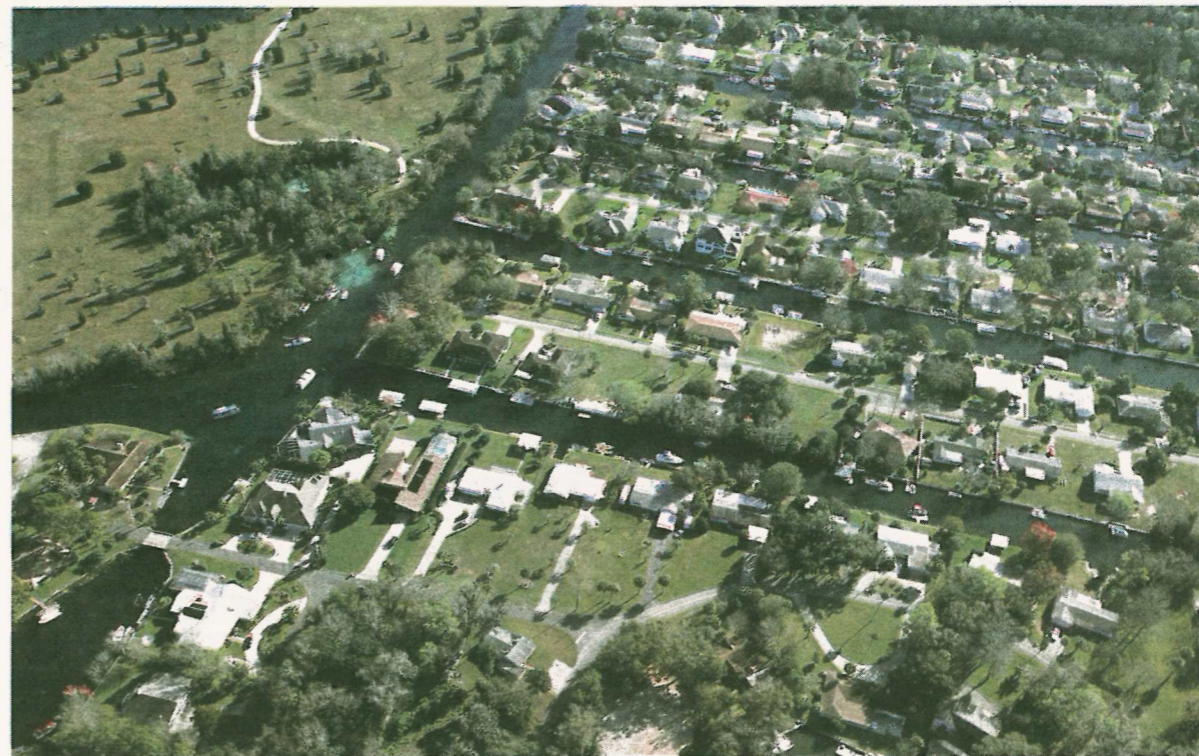
Według nowych szacunków chaos przestrzenny wywołany rozpraszaniem infrastruktury miejskiej może dotyczyć 1/3 powierzchni Polski. - To zjawisko zdecydowanie negatywne, rodzące często katastrofalne skutki oraz generujące ogromne koszty ekonomiczne, związane z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu etc. A także nieocenione koszty ekologiczne, o których mówimy coraz częściej - dodaje Janas.

Rozlewanie się miast (ang. urban sprawl) w XXI wieku dotyczy większości miast na świecie. Ale nie jest to zjawisko nowe. Jego początki związane są z dynamicznym rozwojem transportu szynowego w XIX wieku, a później transportu samochodowego w wieku XX. Wyraźne zmniejszenie kosztów i trudów transportu stworzyło nowe, szerokie możliwości zamieszkania na terenach podmiejskich z możliwością łatwego dojazdu do centrum. Na przestrzeni lat w USA i Europie z tego powodu nastąpił nie zrównoważony proces wyludniania się śródmieść. Migracja ta była związana z realizacją marzenia o domu z ogródkiem.

Strategie przeciwdziałania

Według kanadyjskich ekspertów czynnikiem decydującym o wyborze życia pod miastem jest niższa cena gruntu i nieruchomości. Dlatego w Portland rozlewanie się tej metropolii kontrolowane jest za pomocą cen działek miejskich i podmiejskich. Władze dbają o to, aby ich różnice nie były duże. Rozwiązanie się sprawdza.

Z kolei Ottawę, ale także m.in. Londyn, otoczono ogromnymi pasami zieleni, nie zezwalając na zabudowę tych granicznych terenów, co miało zatamować rozrost.



Zbytnie rozrastanie się terytorium dużych miast staje się problematycznym zjawiskiem urbanistycznym

Powstrzymać rozlewanie się miast

W ocenie ekspertów jest to zjawisko negatywne generujące ogromne koszty, związane choćby z rozbudową infrastruktury, ale i szkodliwe dla środowiska.

Oba rozwiązania mają swoje wady. W przypadku kontroli cen pojawia się zarzut zbyt dużej ingerencji władzy w wolny rynek. A pasy zieleni wokół miast są z kolei omijanie „zabim skokiem”: inwestycje powstają po drugiej stronie i problem nie znika. Miasto rozlewa się na jeszcze odleglejsze tereny.

Według raportu przygotowanego przez LSE Cities oraz Instytut Victoria Transport Policy amerykańskie miasta tracą na rozlewaniu się zabudowy bilion dolarów rocznie. Koszty związane są m.in. z codziennymi wydatkami na paliwo osób mieszkających daleko od centrum, utrzymaniem komunikacji publicznej, rozbudową infrastruktury w dalekich od centrum peryferiach.

To oddalenie czasem źle wpływa także wychowawczo na młodzież, rodzi wiele problemów, o których mówią socjologowie i kryminolodzy. Problem przerosu amerykańskich miast dobrze obrazuje przykład Atlanty. Ma ona podobną liczbę mieszkańców co Barcelona (5 mln), ale na 12 razy większym terytorium. Dlatego mieszkańcy Atlanty produkują pięć razy więcej spalin, co pokazuje, jak źle rozrost miast wpływa na środowisko.

Problem przerosu amerykańskich miast dobrze obrazuje

PISALIŚMY O TYM:

Jaką rolę mogą odegrać plany zagospodarowania przestrzennego „Zaplanować cały kraj” 12 października 2017 r.

nieruchomosci.rp.pl

Polska rozlana

- Podstawową strategią przeciwdziałania procesowi rozlewania się polskich miast powinny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie planów dla obszaru całej metropolii tzw. planów metro-

politarnych - uważa Bartłomiej Kolipiński z Towarzystwa Urbanistów Polskich.

- Tymczasem od lat obserwujemy kryzys planowania przestrzennego, efekty tego kryzysu widać gołym okiem. To rozrzucone wśród pól i pozbawione infrastruktury osiedla podmiejskie, to niekontrolowany rozrost przedmieść, rozwój tzw. stref peryferyjnych, a przy tym izolacja mieszkańców takich peryferii od instytucji kultury, czasem nawet brak przedszkola, szkoły, przystanku autobusowego - wylicza Kolipiński.

Dlaczego tak się dzieje? W Polsce każda gmina planuje

swój rozwój indywidualnie, taka sytuacja sprzyja konkurencji. Niemal każda dobrze prosperująca gmina chce być ludniejsza i co się z tym wiąże - pobierać podatki od większej liczby mieszkańców.

Potencjalnym nowym mieszkańcom stwarza się więc zwykle dość korzystne warunki zakupu działek rolnych czy budowlanych i wprost zachęca do osiedlania się w danej gminie. Chętnych nie brakuje.

Jak temu zaradzić

Tereny podmiejskie, często jeszcze nieuzbrojone, są zwykle znacznie tańsze, zarówno dla klientów indywidualnych, jak i deweloperów, którzy z zyskiem budują betonowe osiedla molochy w miejscach dawnych wiejskich pól i łąk.

- Ograniczenie tak pojmowanej - dodajmy niezdrowej - konkurencji między gminami mogłoby się przyczynić do zmniejszenia skali zjawiska rozlewania się miast. Rozpraszanie infrastruktury miejskiej nie jest korzystne ani dla miasta, ani dla środowiska - podkreśla Bartłomiej Kolipiński.

Kierownik Obserwatorium Polityki Miejskiej Karol Janas zwraca uwagę, że według prowadzonych przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów badań aż 800 gmin w Polsce znajduje się w tzw. strefach intensywnej suburbanizacji. Jednak sama poprawa polityki przestrzennej, np. poprzez rozbudowany system planów zagospodarowania przestrzennego, to jeszcze za mało.

- Nawet najbardziej restrykcyjne przepisy nie wystarczą, aby powstrzymać rozlewanie się współczesnych miast. Najbardziej skuteczne byłoby połączenie polityki przestrzennej i narzędzi fiskalnych - ocenia Karol Janas.

Tymczasem narastają problemy związane z rozlewaniem się miast. I chodzi już nie tylko o powstrzymanie dalszego chaotycznego procesu, który rodzi koszty ekonomiczne, społeczne i ekologiczne, ale także o troskę o już zabudowane tereny, określane przez ekspertów w skrajnych przypadkach jako patologie urbanistyczne, które w przyszłości należy zrewitalizować.

-komentarz N2 / @

masz pytanie, wyślij e-mail do autora
jerzyziemacki@rp.pl