

Vademecum

projektowania przestrzeni wsi podmiejskich

na przykładzie wsi Wołczkowo w gminie Dobra



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



INTERREG IVC

Współpraca i wymiana doświadczeń między regionami



URMA

URBAN-RURAL PARTNERSHIPS
IN METROPOLITAN AREAS



Pomorze
Zachodnie



Vademecum

projektowania przestrzeni wsi podmiejskich

na przykładzie wsi Wołczkowo w gminie Dobra

Vademecum projektowania przestrzeni wsi podmiejskich powstało w ramach projektu „URMA Partnerstwa miejsko-wiejskie w obszarach metropolitalnych” współfinansowanego przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Międzyregionalnej INTERREG IVC. Województwo zachodniopomorskie, reprezentowane przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego jest jednym z partnerów projektu.

Więcej informacji o projekcie:
www.urma-project.eu

W *Vademecum* wykorzystano następujące materiały z ekspertyzy opracowanej przez RBGPWZ we współpracy z dr inż. arch. Agnieszką Zimnicką: Część diagnostyczna – analiza wytycznych strategicznych rozwoju Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, analiza sieci osadniczej SOM oraz analiza sieci osadniczej Gminy Dobra; Raport z badań terenowych we wsi Wołczkowo; Modelowe Wołczkowo – Modelowe studium planu zagospodarowania wsi podmiejskiej na przykładzie Wołczkowa.

Autorzy dziękują za współpracę Gminie Dobra oraz mieszkańcom wsi Wołczkowo.

© 2014 RBGPWZ

ISBN: 978-83-937147-1-1



Regionalne Biuro
Gospodarki Przestrzennej
Województwa
Zachodniopomorskiego

Opracowanie: zespół Regionalnego Biura Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego pod kierunkiem dyrektora Stanisława Dendewicza we współpracy z ekspertem zewnętrznym dr inż. arch. Agnieszką Zimnicką

Druk: PRAXISPRINT, ul. Prosta 31, Łozienica, 72-100 Goleniów

Nakład: 500 sztuk

Wydawca: Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego

pl. Kilińskiego 3, 71-414 Szczecin, tel.: (+48) 91 432 49 60, fax: (+48) 91 432 49 62, e-mail: biuro@rbgp.pl, www.rbgp.pl

Spis treści

Wprowadzenie	5
1.1 Czym jest <i>Vademecum</i> i jak z niego korzystać?	5
1.1.1 Cele	6
1.1.2 Adresaci	6
1.1.3 Struktura	6
1.2 Jak kształtowana jest przestrzeń?	7
1.2.1 Zarys systemu planowania rozwoju lokalnego w Polsce	7
1.2.2 Problemy wsi podmiejskiej	9
1.2.3 Koszty złego projektowania	13
Zrozumieć miejsce	15
2.1 Jak sąsiedztwo dużego miasta wpływa na gminę wiejską?	15
2.1.1 Planowanie w kontekście metropolii	15
2.1.2 Ludność	18
2.1.3 Przestrzeń	21
2.1.4 Zabudowa	24
2.1.5 Układ funkcjonalny	26
2.2 Co trzeba wiedzieć o miejscowości?	27
2.2.1 Dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze	27
2.2.2 Struktura społeczno-gospodarcza	29
2.2.3 Systemy transportowe	30
2.2.4 Infrastruktura techniczna	30
2.2.5 Struktura funkcjonalno-przestrzenna	31
2.3 Jak badać stan zagospodarowania przestrzennego?	31
2.3.1 Przewodnik do badań terenowych	31
2.3.2 Typologia zagospodarowania	34
2.3.3 Ocena jakości zagospodarowania wsi	39
Wskazówki projektowe	41
3.1 Całościowa wizja rozwoju przestrzennego	41
3.1.1 Po co wizja rozwoju całościowego gminy i wsi?	41
3.1.2 Identyfikacja położenia gminy i poszczególnych wsi w obszarze podmiejskim	42
3.2 Układ funkcjonalno-przestrzenny i urbanistyczny miejscowości	47
3.2.1 Wieś jako niezależna struktura funkcjonalno-przestrzenna	47

3.3	Kształtowanie sieci ulicznej, drogowej i powiązań komunikacyjnych	53
3.3.1	Układ historyczny	54
3.3.2	Powiązania z miastem – ruch kołowy, rowerowy. Komunikacja prywatna i publiczna.....	55
3.3.3	5 minut spaceru	57
3.4	Projektowanie ulic i przestrzeni publicznych	59
3.4.1	Tożsamość miejsca a przestrzeń publiczna dostępna dla każdego	59
3.4.2	Droga jako przestrzeń publiczna	60
3.4.3	Równouprawnienie dla wszystkich uczestników ruchu drogowego	64
3.5	Lokalny styl projektowania i tworzenie wizerunku miejscowości	66
3.5.1	Forma zagospodarowania działki	68
3.5.2	Forma zabudowy	70
3.5.3	Kształtowanie relacji posesji z ulicą	74
3.5.4	Formy ogrodzeń	76
3.6	Ochrona zasobów naturalnych i kulturowych	77
3.6.1	Co i dlaczego chronić?	77
3.6.2	Zasada ochrony przez ograniczanie	80
3.7	Tworzenie korzyści ekonomicznych dobrego projektowania	82
	Rola poszczególnych aktorów w procesie rozwoju przestrzennego miejscowości	85
4.1	Jak inwestycje publiczne wpływają na jakość zagospodarowania przestrzennego?	85
4.2	O czym powinien wiedzieć każdy inwestor?	87
4.3	Czego wymagać od wykonawców opracowań?	89
4.4	Odpowiedzialne projektowanie	92
4.5	Jak rozmawiać o przestrzeni z mieszkańcami?	95
	Załączniki	99
Z.1	Przewodnik do badań terenowych na obszarach miejsko-wiejskich	99
Z.2	Przykładowa karta budynku	108
Z.3	Wzór karty charakterystyki typologii zagospodarowania terenu	109
Z.4	Wskaźniki oceny jakości zagospodarowania przestrzennego	112
Z.5	Plan komunikacji	121
I.	Podstawowe pojęcia	123
II.	Literatura	124

Wprowadzenie



Chociaż relacje lub interakcje pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi są powszechne w zakresie przepływu ludzi dojeżdżających do miejsc pracy, dostarczania żywności lub korzystania z rekreacji, występuje potrzeba dokładniejszego zbadania i zarządzania powiązaniami zachodzącymi między miastem a wsią. Wsie położone w pobliżu metropolii lub dużego miasta coraz częściej stają się miejscem tzw. semiurbanizacji. Jest to proces „umiatowienia” wsi, podczas którego zaczyna ona upodabniać się do miasta przestrzennie, funkcjonalnie i społecznie. Rozlewanie się miasta (ang. urban sprawl) i niekontrolowany rozwój zabudowy na tereny podmiejskie powoduje utratę unikalnego charakteru miejscowości wiejskich i ich walorów oraz niewykształcenie się korzystnych cech zagospodarowania miejskiego. Proces ten powinien być odpowiednio kontrolowany, tak aby w jak najlepszy sposób zachować i wydobyć indywidualne, charakterystyczne cechy rozrastającej się wsi (aspekty architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe). Charakter i wiejski krajobraz jest de facto jednym z ważniejszych składników jakości życia dla rdzennych, jak i nowych mieszkańców wsi.

Poniższe *Vademecum* powstało w ramach projektu „URMA Partnerstwa miejsko-wiejskie w obszarach metropolitalnych”, współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego poprzez program INTERREG IVC, realizowanego w latach 2012 – 2014. Województwo Zachodniopomorskie, reprezentowane przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego (RBGP WZ) jest jednym z 9 partnerów projektu.

W ramach działań projektu URMA RBGP WZ postanowiło zbadać kontekst wsi położonych w Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym i opracować modelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną dla terenów wiejskich otaczających stolicę województwa. Do szczegółowej analizy wybrano wieś Wołczkowo, położoną w gminie Dobra (Szczecińska), która podlega procesowi suburbanizacji.

Czym jest *Vademecum* i jak z niego korzystać?

1.1

Vademecum jest publikacją przybliżającą wiedzę o procesie rozwoju przestrzennego miejscowości wiejskich położonych w cieniu wielkiego miasta. Jest przewodnikiem do określenia stanu i jakości zagospodarowania przestrzennego wsi oraz popularyzuje dobre zasady projektowania urbanistyczno-architektonicznego. Obrazuje także rolę poszczególnych interesariuszy i przejrzystą ścieżkę postępowania, która ma prowadzić do opracowywania wysokiej jakości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsiach, które sąsiadują z silnym ośrodkiem miejskim.

Zbiór wskazówek pomaga nie tylko określić stan zagospodarowania przestrzennego, ale proponuje też konkretne rozwiązania, które pomogą uwydatnić urbanistyczne i architektoniczne atrybuty wsi oraz zapobiec degradacji przestrzeni. Niewątpliwie, rekomendacje te będą pomocne przy zamawianiu oraz sporządzaniu wszelkiego rodzaju koncepcji i projektów zagospodarowania przestrzennego przez samorządy lokalne i projektantów.

Vademecum jest finalną i zarazem ostatnią z czterech części obszernego opracowania eksperckiego

przygotowanego w ramach projektu URMA we współpracy z dr inż. arch. Agnieszką Zimnicką (Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, London Borough of Croydon), polegającego na stworzeniu wzorcowego modelu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ośrodka wiejskiego w gminie Dobra. Na pozostałe części ekspertyzy składają się:

1. Część diagnostyczna – analiza wytycznych strategicznych rozwoju Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, analiza sieci osadniczej SOM oraz analiza sieci osadniczej gminy Dobra
2. Raport z badań terenowych we wsi Wołczkowo
3. Modelowe Wołczkowo – Studium modelowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi podmiejskiej na przykładzie Wołczkowa.

1.1.1 Cele

Podczas prac intencją przewodnią autorów było zbadanie interakcji zachodzących między miastem a wsią w Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym oraz poprawa jakości otaczającej nas przestrzeni na obszarach wiejskich będących pod silnym wpływem metropolii. Postawiono sobie następujące cele:

- zwiększenie świadomości decydentów, inwestorów i mieszkańców na temat problemów związanych z niekontrolowanym rozlewaniem się zabudowy i niszczeniem wartości krajobrazowo-kulturowych na pograniczu miasta i wsi,
- zwiększenie świadomości decydentów, inwestorów i mieszkańców na temat korzyści płynących ze

świadomego i celowego kształtowania zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem terenów wiejskich w obszarach metropolitalnych,

- popularyzacja wiedzy na temat procesów rozwoju i planowania przestrzennego,
- poprawa jakości przestrzeni poprzez zapewnienie deweloperom, indywidualnym inwestorom i architektom wskazówek i wytycznych do projektowania,
- wywarcie wpływu na istniejącą i przyszłą politykę przestrzenną w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- popularyzacja idei partnerstwa miejsko-wiejskiego.

1.1.2 Adresaci

Zmiany zachodzące w otaczającej nas przestrzeni zależą nie tylko od władz lokalnych i dużych deweloperów. Istotny wpływ na charakter i jakość miejsca mają także względnie niewielkie modyfikacje i metamorfozy dokonywane przez samych mieszkańców.

Dlatego też *Vademecum* adresowane jest do:

- władz lokalnych,
- mieszkańców i społeczności lokalnych,
- architektów, urbanistów i innych projektantów,
- inwestorów i deweloperów.

1.1.3 Struktura

Vademecum podzielone zostało na cztery części: wprowadzającą, diagnostyczną, projektową i procesową. Aby ułatwić Czytelnikowi poruszanie się po *Vademecum* najważniejsze porady i wskazówki zostały wyróżnione i umieszczone na początku danego tematu. Dla lepszego zobrazowania w rozwinięciach posłużono się danymi i przykładami ze wsi Wołczkowo, która była badany przez autorów przypadkiem wsi podmiejskiej.

We **Wprowadzeniu** znaleźć można podstawowe informacje na temat *Vademecum*, celu jego opracowania i adresatów. Zamieszczono tam także podstawowe informacje dotyczące sposobów i procesów

kształtowania przestrzennego miejscowości położonych w pobliżu dużych miast. W syntetyczny sposób opisano obowiązujący system lokalnego planowania przestrzennego w Polsce, zjawisko suburbanizacji w opracowaniach Unii Europejskiej oraz wyjaśniono temat ponoszenia przez gminy i ich mieszkańców kosztów związanych ze złym projektowaniem lub jego brakiem.

Część druga (diagnostyczna) poświęcona została zrozumieniu miejsca, sposobom badania aktualnego stanu i jakości zagospodarowania przestrzennego wsi podmiejskiej. Zawiera propozycje podstawowych analiz, które powinny być przeprowadzone w celu jak

najlepszego zidentyfikowania sytuacji i charakteru miejscowości oraz jej powiązań z otaczającymi terenami. W rozdziale tym Czytelnik znajdzie uniwersalny przewodnik do przeprowadzania badań terenowych, modelową typologię zagospodarowania jednostek funkcjonalno-przestrzennych miejscowości oraz metodykę oceny jakości zagospodarowania wsi.

Część trzecia (projektowa) zawiera zbiór wskazówek projektowych i modelowych rozwiązań urbanistycznych. Ważne jest, aby nowe zagospodarowanie i zabudowa niosły ze sobą pozytywny wpływ na formę i charakter przestrzenny miejscowości. Jednym ze

sposobów zapobiegania degradacji przestrzeni jest odpowiednia kontrola i wykorzystywanie sprawdzonych, dobrych rozwiązań projektowych oraz budowanie poczucia współodpowiedzialności wszystkich interesariuszy za ich wdrożenie.

Część czwarta (procesowa) skierowana jest bezpośrednio do poszczególnych aktorów biorących udział w procesie rozwoju przestrzennego: samorządu, inwestorów, architektów i urbanistów oraz samych mieszkańców. Funkcje jakie pełnią w kształtowaniu miejscowości i ich decyzje niosą ze sobą istotny wpływ na zmiany zachodzące w przestrzeni, która nas otacza.

Jak kształtowana jest przestrzeń?

1.2

Kształtowanie rozwoju i ładu przestrzennego w Polsce odbywa się na trzech poziomach: krajowym, regionalnym i lokalnym. Najważniejszym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego całego kraju jest Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030). Przedstawia ona wizję zagospodarowania przestrzennego Polski oraz określa cele i kierunki, które mają służyć jej urzeczywistnieniu.

Polityka przestrzenna na poziomie regionalnym kształtowana jest przez plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Musi on być zgodny ze strategią rozwoju kraju, strategią rozwoju województwa i innymi dokumentami strategicznymi i programowymi, w tym wspomnianym wyżej KPZK 2030.

Plan taki formułuje cele gospodarowania przestrzenią województwa i zasady jej kształtowania oraz określa kierunki polityki przestrzennej w długiej perspektywie. Jest on łącznikiem między planowaniem krajowym a planowaniem miejscowym (lokalnym).

Najniższym, a zarazem najistotniejszym poziomem jest planowanie miejscowe, inaczej zwane też lokalnym. Ma ono największy wpływ na stan i rozwój przestrzenny danej gminy, która wspiera i planuje go za pomocą odpowiednich dokumentów strategicznych, planistycznych i finansowych. Planowanie lokalne jest najważniejsze z punktu widzenia społeczności lokalnych, które działają za pośrednictwem swoich przedstawicieli (radnych i wójta lub burmistrza).

Zarys systemu planowania rozwoju lokalnego w Polsce

1.2.1

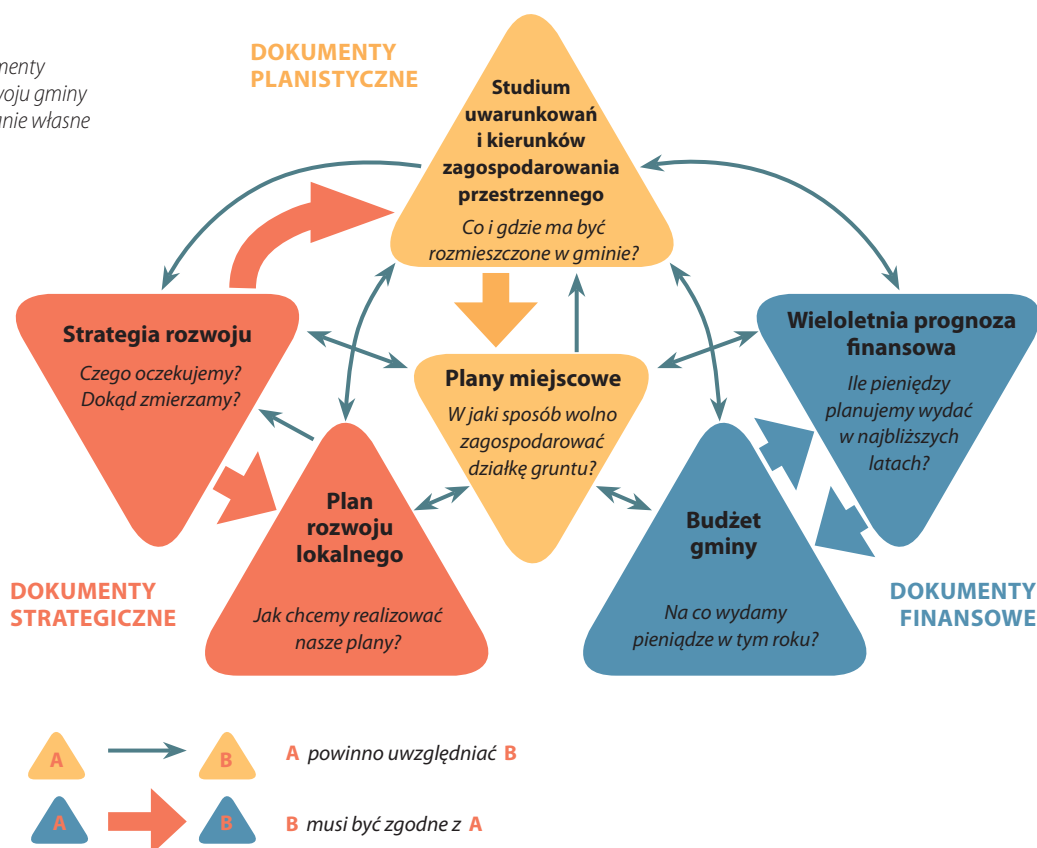
W planowaniu i realizowaniu rozwoju pomagają różne dokumenty, w tym najważniejszy jakim jest **strategia rozwoju gminy**. W niej zawarta jest przyszłościowa wizja i misja rozwoju gminy, której realizacji służą inne polityki. Dokumenty wspierające rozwój lokalny można podzielić na trzy grupy. Są nimi:

- dokumenty strategiczne (strategia rozwoju, plan rozwoju lokalnego),
- dokumenty planistyczne (studium gminy i plany miejscowe),
- dokumenty finansowe (wieloletnia prognoza finansowa oraz budżet gminy).

Strategie wyznaczają ogólne i szczegółowe kierunki działań. Dokumenty planistyczne umiejscawiają te działania w przestrzeni, a dokumenty finansowe związane są z zapewnieniem środków na realizację zapisanych w strategiach celów, które są przestrzennie określone w dokumentach planistycznych. Oprócz wymienionych tutaj i opisanych dokumentów istnieje dużo innych programów, planów i opracowań służących poprawie organizacji wspierania rozwoju gminy.

Rys. 1.

Podstawowe dokumenty
w planowaniu rozwoju gminy
w Polsce (opracowanie własne
RBGP WZ)



Strategia rozwoju gminy – dokument wskazujący główne kierunki rozwoju gminy. Jest podstawą działań gminy w zakresie programów i pojedynczych przedsięwzięć. Zawiera informacje o uwarunkowaniach rozwoju gminy, misji oraz celach strategicznych i kierunkowych w perspektywie 5-10 lat. Efektem są działania przyjęte w wyznaczonym horyzoncie czasowym.

Plan rozwoju lokalnego – jest narzędziem realizacji gminnej strategii rozwoju. Określa konkretne zadania (w tym inwestycyjne), terminy ich realizacji, źródła finansowania oraz podmioty odpowiedzialne za ich wykonanie w perspektywie pięciu lat.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium, suikzp) – zawiera informacje będące diagnozą stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, a także aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej oraz kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej. W studium umieszczona jest m.in. informacja o:

obszarach rozwoju osadnictwa, przemysłu lub usług, obszarach ochronnych, lokalizacji inwestycji celu publicznego, przebiegu dróg, linii kolejowych itp. Studium obejmuje obszar całej gminy, jego sporządzenie i aktualizowanie w miarę potrzeb jest obowiązkiem gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy, mpzp) – zawiera szczegółowe informacje o możliwościach przeznaczenia i wykorzystywania terenu (np. na cele mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe, rekreacyjne, rolnicze), oraz informacje o charakterze zabudowy, jej wymiarach (m.in. wysokości, intensywności, kubaturze), jak i położeniu (linie zabudowy). W planach miejscowych znajdują się też informacje na temat infrastruktury technicznej i drogowej. Ustalenia planów mogą obejmować także zakazy zabudowy związane m.in. z ochroną przyrody lub ochroną przeciwpowodziową. Ważna jest konieczność zapewnienia zgodności planów miejscowych ze studium gminy. Plan miejscowy sporządzany jest dla wybranego obszaru gminy, może to być cała

miejscowość lub jej niewielki wycinek. W wypadku braku planu miejscowego pozwolenia na budowę mogą być wydawane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Wieloletnia prognoza finansowa – dokument zawierający prognozę dochodów i wydatków gminy w długim okresie (co najmniej 4 lata, jednak nie mniej niż okres spłaty wszystkich zaciągniętych przez gminę zobowiązań, np. kredytów i obligacji). Dokument ten musi być zgodny z budżetem gminy, w związku z czym jest corocznie aktualizowany.

Budżet gminy – jest sporządzany na rok kalendarzowy. Zawiera informacje o maksymalnych kwotach wydatków (z podziałem na określone cele), które mogą być wykonane przez poszczególne organy gminy,

prognozę dochodów oraz przewidywaną wielkość nadwyżki lub deficytu budżetowego. Władze gminy są co roku rozliczane przez radę gminy z wykonania budżetu.

Bez zapewnienia odpowiednich zasobów finansowych gmina nie będzie w stanie zrealizować zapisów planu (np. odnośnie planowanej drogi czy wybudowania szkoły). Nie oznacza to, że wszystkie wydatki zapisane w studium i planach miejscowych muszą od razu w całości znaleźć się w dokumentach finansowych gminy. Znaczna część tych inwestycji jest finansowana lub współfinansowana ze środków zewnętrznych (też są ograniczone). Jednak ogólna zgodność możliwości finansowych gminy z zapisami dokumentów musi być zachowana, szczególnie w odniesieniu do wieloletniej prognozy finansowej.

Problemy wsi podmiejskiej

1.2.2

W Polsce procesy rozlewania się miast na obszary podmiejskie nasiliły się w ciągu ostatniego dwudziestolecia. Główne przyczyny to:

- Rozwój motoryzacji i infrastruktury transportu, które zwiększyły mobilność mieszkańców. Dynamicznie rosnąca liczba samochodów sprawia, iż coraz większe obszary stają się dostępne dla osób dojeżdżających do miejsc pracy, edukacji i usług.
- Warunki życia w mieście współczesnym nie spełniają aspiracji części obywateli w nowych realiach społeczno-ekonomicznych. Mieszkanie na wsi podmiejskiej stało się atrakcyjne ze względu na jego niższą cenę, a także ze względu na atrakcyjność środowiska wiejskiego.
- Aktywne (marketing terytorialny) i pasywne (brak ograniczeń) zachęcanie do inwestowania na terenach gminy w warunkach braku lub opracowywanych w oderwaniu od siebie strategii rozwoju i planów zagospodarowania przestrzennego.
- Wykorzystywanie samorządności i niezależności gmin podmiejskich do konkurowania o inwestycje, celem stałego zwiększania przychodów w budżetach lokalnych, bez uwzględnienia kontekstu regionalnego.
- Działalność komercyjna indywidualnych deweloperów pozyskujących grunty budowlane na terenach wiejskich na atrakcyjnych warunkach, wykorzystująca niezaspokojony popyt na mieszkania wspierany argumentem o łatwym dojeździe do miasta.



mat. własne RBGP WZ



mat. własne RBGP WZ

Fot. 1,2

Marzenia napływowych mieszkańców o życiu na wsi, a twarda rzeczywistość

Chaos w przestrzeni

Niekontrolowany rozwój zabudowy we wsiach podmiejskich i na obrzeżach miast prowadzi do chaosu przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa jest zwykle rozproszona i tworzy nieracjonalne układy pod względem rozwoju infrastruktury, harmonii estetycznej oraz sprzyja powstawaniu konfliktów funkcjonalnych. Zurbanizowany obszar wsi powiększa się wielokrotnie, a jednocześnie gęstość zabudowy zmniejsza się. Prowadzi to do utraty otwartej przestrzeni o typowym wiejskim charakterze, zaniku gospodarstw rolnych i terenów zadrzewionych oraz do ogólnej degradacji środowiska przyrodniczego, w tym przyrody ożywionej. Nowe budynki swoją formą i detalem architektonicznym bardzo rzadko nawiązują do kontekstu otoczenia i do lokalnej tradycji. Wysoka gęstość zabudowy, stłoczenie budynków mają niekorzystny wpływ na sąsiadów i jakość życia. W sensie estetycznym wsie

podmiejskie zmagają się z następującymi problemami:

- monotonia osiedli budowanych przez deweloperów,
- przypadkowość formy budynków osób prywatnych, której kształtowanie opiera się często na porównywaniu i konkurowaniu z sąsiadem,
- wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, budowane na terenach otwartych z przeznaczeniem dla klientów zmotoryzowanych,
- reklamy zewnętrzne: olbrzymie, krzykliwe i nieestetyczne, umieszczane na starych budynkach gospodarczych lub wolnostojące przy głównych drogach.

Do wsi wdzierają się nowe, obce dla krajobrazu elementy, które bardzo często w negatywny sposób wpływają na charakter i ład przestrzenny miejscowości.

Fot. 3, 4

Przypadkowe formy domów prywatnych, nie nawiązujące do wiejskiego charakteru miejscowości (Wolczkowo)



Rys. 2

Deweloperskie osiedle o miejskim charakterze wdzierające się w wiejski krajobraz pól i upraw (Warzymice)

Źródło: Google Earth



Problemy ekologiczne i infrastrukturalne

Do degradacji znanego ze swej czystości i świeżego powietrza środowiska wiejskiego oprócz rozprzestrzeniającej się zabudowy przyczynia się również zwiększony ruch samochodowy. Pojazdy emitują spaliny, zużywając przy tym więcej paliwa, czego negatywne skutki mają charakter nie tylko ekologiczny, ale również ekonomiczny.

Infrastruktura komunikacyjna oraz transport publiczny przeciętnej wsi podmiejskiej nie są dostosowane do dużego natężenia ruchu kołowego. Na drogach dojazdowych do miasta w godzinach szczytu tworzą się zatory, a czas dojazdu do pracy stale się wydłuża. Braki w infrastrukturze komunikacyjnej polegają również na niedoborze usług transportu publicznego, co powoduje uzależnienie mieszkańców od własnego samochodu. Sieć komunikacyjna preferuje ruch kołowy: wąskie lub nieistniejące chodniki, drogi umożliwiające rozwijanie dużych szybkości na terenie zabudowanym, rozproszone i odległe urządzenia usług podstawowych takie jak szkoła, sklep, lekarz rodzinny, urządzenia sportowe itp. Powoduje to zwiększenie i tak nadmiernego obciążenia wąskich dróg wiejskich eliminując jednocześnie ruch rowerowy i pieszy

w obrębie wsi – tak charakterystyczny dla małych miejscowości.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej nie idzie w parze z rozwojem infrastruktury drogowej. Mieszkańcy budują i osiedlają się w miejscach pozbawionych dostępu do utwardzonej drogi. Wytyczane nowe ulice często nie odpowiadają obowiązującym standardom. Rozproszona na dużym obszarze zabudowa często pozbawiona jest także dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, jak kanalizacja czy instalacje gazowe.

Ogromnym błędem projektowania sieci ulicznej jest tworzenie ślepych ulic o długości ponad 500 m, co gorsza – bez odpowiedniego miejsca do zawracania. Wówczas odległość fizyczna między dwoma punktami zostaje zwielokrotniona: cel odległy w linii prostej kilkadziesiąt metrów wymaga przejścia ponad 1 km. W przypadku sklepu jako celu podróży skutkuje to wyborem samochodu jako środka lokomocji albo skorzystaniem z usług w mieście, położonych na trasie codziennych dojazdów do pracy czy szkoły.



Fot. 5

Wielkopowierzchniowy obiekt handlowy - element obcy dla wiejskiego krajobrazu (Bezrzecze)



Fot. 6, 7

Krzykliwe reklamy w samym centrum wsi (Mierzyn)



Fot. 8

Jedna z wielu nieutwardzonych dróg w Wolczkowie, samochód jest dla mieszkańców podstawowym środkiem transportu



Rys. 3

Ogromne rozproszenie zabudowy i jej oddalenie od centrum wsi często wiąże się z brakiem dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej (Dołuje)

Źródło: Google Earth

Problemy współwłasnościowe

Duży problem stanowi projektowanie ulic jako prywatnych dróg wewnętrznych. Mogą mieć one tylko współwłaścicieli ile jest działek budowlanych przez nie obsługiwanych. Ulice te, często opatrzone znakami z napisem „Teren prywatny, wstęp wzbroniony”, nie spełniają warunków technicznych ustalonych dla dróg publicznych, szczególnie pod względem ich szerokości. Ich jakość: utwardzenie nawierzchni czy oświetlenie finansowana jest wyłącznie przez współwłaścicieli.

Szanse na ich modernizację zależą od zdolności do samoorganizacji i zasobności mieszkańców, co jest trudne zarówno w przypadku dużej jak i małej wspólnoty. Zdarzają się ulice o długości kilkuset metrów obsługujące tylko trzy domy. Władze gminne nie są zainteresowane komunalizacją infrastruktury nie spełniającej standardów technicznych, tym samym na wspólnoty spada również obowiązek jej utrzymania.

Fot. 9

Tablica informacyjna przy wjeździe na ul. Zielone Wzgórze (Wolczkowo)



Fot. 10

Droga prywatna (Wolczkowo)



Niewystarczający rozwój usług podstawowych

Zwiększenie liczby mieszkańców wsi podmiejskiej nie jest jednoznaczne z rozwojem infrastruktury usługowej. Dostęp do usług publicznych takich jak przedszkole, szkoła czy ośrodek zdrowia, jak i również do sklepów spożywczych czy innych usług prywatnych jest często ograniczony lub wręcz niemożliwy na terenie samej wsi. Niedostatek usług lokalnych jest kolejnym elementem, który generuje zwiększenie

ruchu samochodowego w kierunku miasta. Nawet jeśli istnieją we wsi podstawowe punkty usługowe, są one często i tak odległe dla niektórych mieszkańców, których działki przez rozproszenie zabudowy znajdują się daleko od lokalnego centrum. Zjawisko to wynika zarówno z polityki inwestycji publicznych i realizacji zadań własnych gminy, jak i konkurencyjności bliskich ośrodków w sąsiadującym głównym mieście.

Problemy społeczne

Ekspansja miasta w kierunku sąsiadujących wsi prowadzi nie tylko do przeobrażeń w strukturze przestrzennej, ale także do zmian struktury społecznej. Napływ nowych mieszkańców, których liczba najczęściej przekracza ludność miejscową, prowadzi do powstania różnego rodzaju konfliktów. Przyczynia się do tego także problem segregacji mieszkańców według dochodów. Zdarza się, że nowi mieszkańcy nie nawiązują kontaktów społecznych nie tylko z ludnością miejscową, ale także między sobą. Poczucie tożsamości lokalnej i więzi społecznych, niszczone przez niekontrolowaną suburbanizację, jest potrzebne do

prawidłowego rozwoju wsi podmiejskiej.

We wsi poddanej procesowi rozlewania się miasta warunki życia mieszkańców ulegają degradacji. Problemy te mogą mieć charakter estetyczny (brak ładu przestrzennego, dewastacja krajobrazu), ekologiczny (zanieczyszczenie środowiska, zajmowanie terenów rolniczych i leśnych), ekonomiczny (koszty związane z dojazdami i brakiem odpowiedniej infrastruktury) oraz społeczny (niszczenie więzi społecznych i utrata tożsamości lokalnej).

Koszty złego projektowania

1.2.3

Podstawowym negatywnym skutkiem nieprawidłowego projektowania strefy podmiejskiej wielkiego miasta jest chaos przestrzenny oraz jego negatywne konsekwencje gospodarcze, społeczne i ekologiczne. W Polsce złe projektowanie strefy podmiejskiej, lub wręcz jego brak, niosą ze sobą liczne koszty społeczne i straty ekonomiczne.

- **Wysokie koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i społecznej.** Chaotyczna i rozproszona zabudowa wiąże się z wyższymi kosztami budowy i eksploatacji sieci kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, ciepłowniczych, energetycznych, telekomunikacyjnych, drogowych i oświetleniowych. Do każdego odbiorcy końcowego musi być doprowadzona sieć infrastruktury, a także prowadzone jej remonty. Prowadzi to do nieracjonalnej gospodarki środkami publicznymi, pogłębianiu się nierówności na terenie gminy. W przypadku sieci energetycznych i ciepłowniczych dłuższa sieć oznacza większe straty w przesyłce energii. W przypadku sieci drogowej oznacza wzrost kosztów transportu i realizacji zadań własnych gminy. Nadmiernie rozproszona zabudowa wiąże się z koniecznością utrzymywania dużej liczby małych szkół, przedszkoli i ośrodków zdrowia, droższych w utrzymaniu od sieci większych obiektów. Ma to wpływ na gospodarkę środkami budżetowymi i zazwyczaj kończy się niską jakością infrastruktury i świadczonych usług. Nieatrakcyjność gminnych usług społecznych jest przyczyną dalszej alienacji napływowych mieszkańców, którzy często wolą korzystać z placówek prywatnych lub z usług na terenie miasta.

- **Stały wzrost i tak dużych kosztów transportu, w tym dojazdów do pracy.** Chaotyczna i rozproszona zabudowa skutkuje koniecznością ponoszenia wyższych kosztów transportu, w tym w szczególności codziennych dojazdów do pracy oraz szkół. Wyższe koszty związane są także z niedostatecznym rozwojem infrastruktury transportowej, z czego wynika strata czasu z powodu zatorów drogowych. Rozproszona zabudowa oraz sieć transportowa uniemożliwiają obniżenie kosztów transportu (np. przez korzystanie z transportu kolejowego). Separacja miejsc pracy, zamieszkania i wypoczynku wywołuje rosnące przemieszczanie się ludności i prowadzi do nadmiernego zużycia energii.
- **Fragmentacja naturalnych układów przyrodniczych, korytarzy ekologicznych i klinów zieleni dla miast.** Nadmierny rozwój infrastruktury, w tym w szczególności infrastruktury transportowej przyczynia się do fragmentacji środowiska przyrodniczego. Problemem też jest powstawanie zabudowanych układów pasmowych wzdłuż dróg, które uniemożliwiają powstanie pierścieni oraz klinów zieleni wokół dużych ośrodków miejskich. Chaotyczna suburbanizacja ogranicza mieszkańcom miasta centralnego możliwości codziennego i weekendowego wypoczynku i rekreacji na łonie natury.
- **Spadek wartości działek na skutek fragmentacji krajobrazu** – skutkiem chaotycznej zabudowy jest zanik terenów otwartych, które dodatkowo przecinane są gęstą siecią dróg lokalnych. W wyniku tego procesu obecni i przyszli mieszkańcy obszarów podmiejskich tracą także łatwy dostęp do walorów krajobrazowych przestrzeni, które w części były przyczyną podjęcia decyzji o lokalizacji miejsca zamieszkania.

- **Konflikty przestrzenne pomiędzy różnymi użytkownikami.** Chaotyczny rozwój zabudowy wiążący się z przeplataniem różnych funkcji: mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych i przyrodniczych przyczynia się do powstawania konfliktów przestrzennych. Najczęściej są one związane z ciasnością zagospodarowania i zbyt dużą bliskością budynków. Z konfliktami przestrzennymi jest związany wzrost ryzyka inwestycyjnego i spadek wartości indywidualnych nieruchomości.
- **Koszty zniszczeń zabudowy i infrastruktury na terenach do tego nienadających się lub przewidzianych pod inne funkcje.** Dotyczą one w szczególności zabudowy obszarów zagrożonych powodziami, podtopieniami oraz osuwiskowymi. Wzrost udziału powierzchni zabudowanej skutkuje wzrostem zagrożenia podtopieniami.
- **Koszty społeczne w postaci poczucia wyobcowania niektórych grup wiekowych i społecznych.** Nadmiernie rozproszona zabudowa wiąże się wyższymi kosztami transportu, a często także brakiem dostępu do transportu publicznego dla znacznej liczby mieszkańców. Problem ten jest szczególnie istotny dla młodzieży w wieku szkolnym, osób w średnim wieku chcących korzystać z usług dostępnych w centrum miasta (kina, teatry, kawiarnie itp.) oraz mieszkańców w starszym wieku.
- **Koszty społeczne związane ze spadkiem aktywności fizycznej i wzrostem zagrożenia otyłością i innymi chorobami.** Wzrost wykorzystywania samochodu jako środka transportu skutkuje zmniejszeniem aktywności ruchowej (spacery piesze, rowerowe) co negatywnie wpływa na zdrowotność mieszkańców.

Z punktu widzenia samorządów lokalnych do wymienionych powyżej kosztów należy dodać następujące koszty gmin, wynikające z obowiązującego w Polsce systemu planowania przestrzennego:

- **Utrata renty planistycznej.** Gminy uchwalając plan miejscowy mają prawo do uzyskania części dochodów związanych ze wzrostem wartości gruntów na skutek zmiany sposobu zagospodarowania. Dochody te obejmują opłatę planistyczną (związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego) oraz

opłaty adjacencje (związane ze wzrostem wartości na skutek scalenia i podziału nieruchomości oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej). Realizowanie inwestycji w gminie na mocy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyczynia się do rezygnacji samorządu z tego źródła dochodu. W efekcie dominująca część renty planistycznej nie trafia do gmin, ale stanowi dochód właścicieli gruntów. Zobowiązania samorządu do inwestycji w infrastrukturę jednak pozostają i są realizowane w terminie późniejszym ze względu na dużą presję inwestorów.

- **Koszty związane z wyznaczeniem zbyt dużych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.** W całej Polsce obszary przeznaczone w planach miejscowych pod nową zabudowę mieszkaniową umożliwiają zasiedlenie ok. 62 mln osób, a w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin jest to ok. 167-229 mln osób. Liczba ta przekracza 4-6 krotnie aktualną liczbę mieszkańców Polski, a przy obecnym poziomie inwestowania oznacza to rezerwy budowlane na 150-210 lat¹. Przeznaczenie zbyt dużych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe wiąże się z koniecznością budowy infrastruktury, w tym w szczególności transportowej, a także z wykupem gruntów pod tę infrastrukturę, nawet jeśli nie jest określony czas jej budowy. Większości gmin nie stać na wykup tych gruntów. Koszty te szacowane są na 40-129 mld zł².
- **Zawyżone koszty wykupu gruntów pod inwestycje publiczne na skutek bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości.** Wyznaczenie zbyt szerokich terenów pod nowe inwestycje wiąże się z koniecznością doprowadzenia infrastruktury transportowej do ich obsługi, nawet gdy te obszary będą wykorzystywane w niewielkim stopniu w bliskiej przyszłości. Ze względu na to, że praktycznie każdy teren rolny można przekształcić w działkę budowlaną, przyczynia się to do wzrostu wartości tych gruntów, a w konsekwencji do wzrostu kosztu wykupu nieruchomości, które prawdopodobnie nigdy nie zostaną zagospodarowane, gdyż dostępne tereny inwestycyjne wystarczyłyby dla liczby mieszkańców przekraczającej liczbę mieszkańców Polski.

¹ Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P. 2013. Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN

² tamże.

Zrozumieć miejsce



Jak sąsiedztwo dużego miasta wpływa na gminę wiejską?

2.1

W celu dobrego rozpoznania aktualnych uwarunkowań i zdiagnozowania problemów występujących w badanej miejscowości wskazane jest zbadanie szerszego kontekstu przestrzennego, aż po skalę obszaru metropolitalnego. Celowe jest przeprowadzenie analiz, które zobrazują wpływ miasta na daną gminę i ułatwią określenie kierunków zmian.

Analizy w skali gminy powinny obejmować:

- stan planowania przestrzennego,
- rozwój demograficzny,
- rozwój przestrzenny,
- rozwój zabudowy,
- rozwój funkcjonalny.

Planowanie w kontekście metropolii

2.1.1

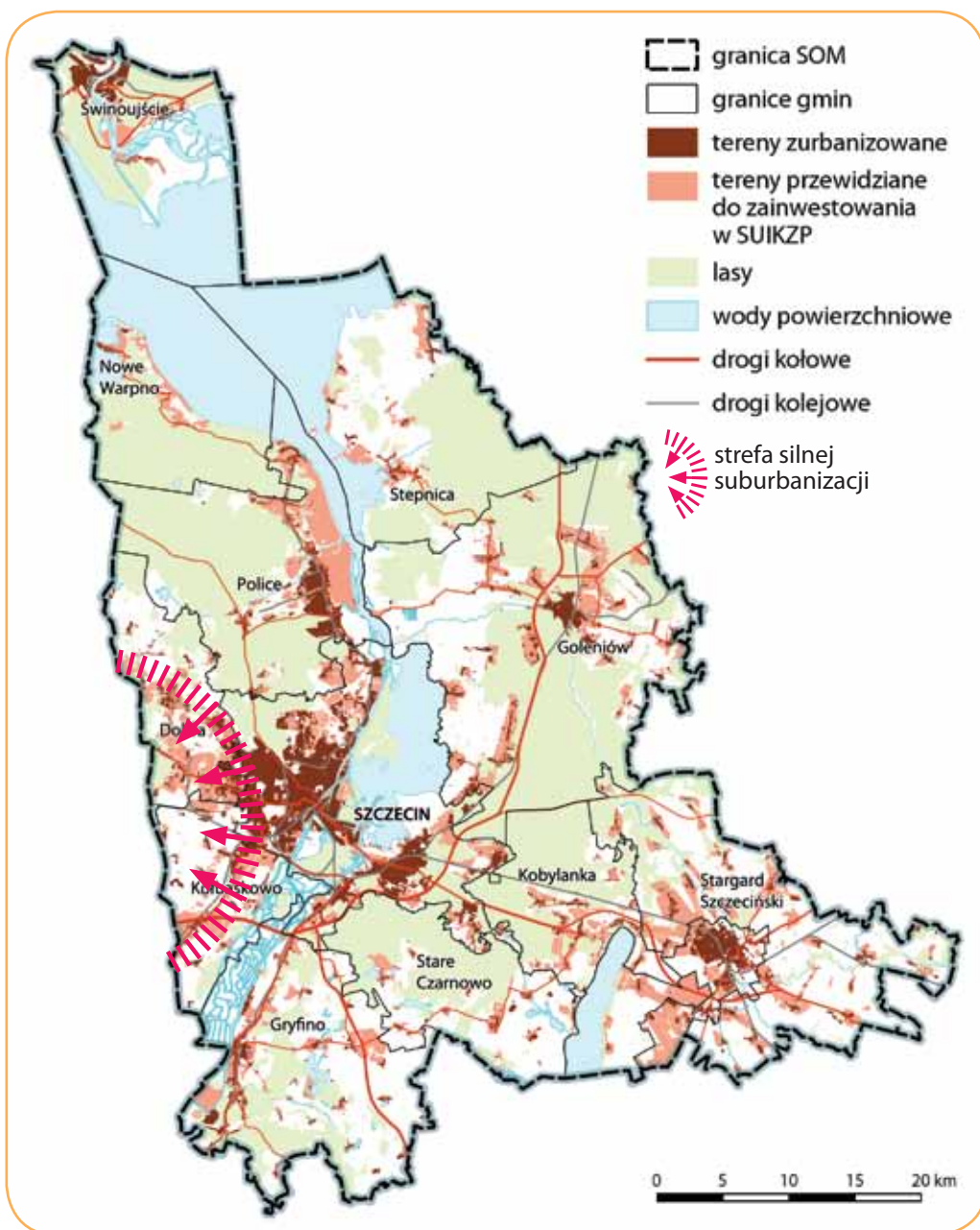
Podczas analiz warto przyrzeć się kontekstowi planistycznemu gminy oraz rozpoznać jego stan (ilość opracowań, ich zakres obszarowy i jakość, korelacja między sobą). Dla gminy położonej w obszarze metropolitalnym rozdźwięk w zasobach w dziedzinie planowania w porównaniu z dużym miastem jest często mocno widoczny. Metropolia najczęściej posiada własną jednostkę planistyczną, na co ościennie gminy rzadko mogą sobie pozwolić. Bez tego nie jest łatwo osiągnąć dobrą koordynację między poszczególnymi opracowaniami, a tym samym spójność i dobrą jakość planowania.

Narastający wpływ ośrodków miejskich na przyległe administracyjnie tereny dotyczy wszystkich ośrodków metropolitalnych i stanowi problem społeczny, komunikacyjny oraz funkcjonalno-przestrzenny. Dotyczy to też Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM), gdzie widoczne jest silne zjawisko suburbanizacji. Zmiany ustrojowe oraz upowszechnienie się samochodu jako środka transportu rozpoczęły proces rozlewania się zabudowy. Jest on widoczny nie tylko w okolicach Szczecina, ale także w strefie ośrodków równoważących rozwój SOM (Goleniów, Stargard Szczeciński, Police, Gryfino).

Rys. 4

Obszary zurbanizowane i zaplanowane do zainwestowania w studiach gminnych - Szczeciński Obszar Metropolitalny

(opracowanie własne RBGP WZ)

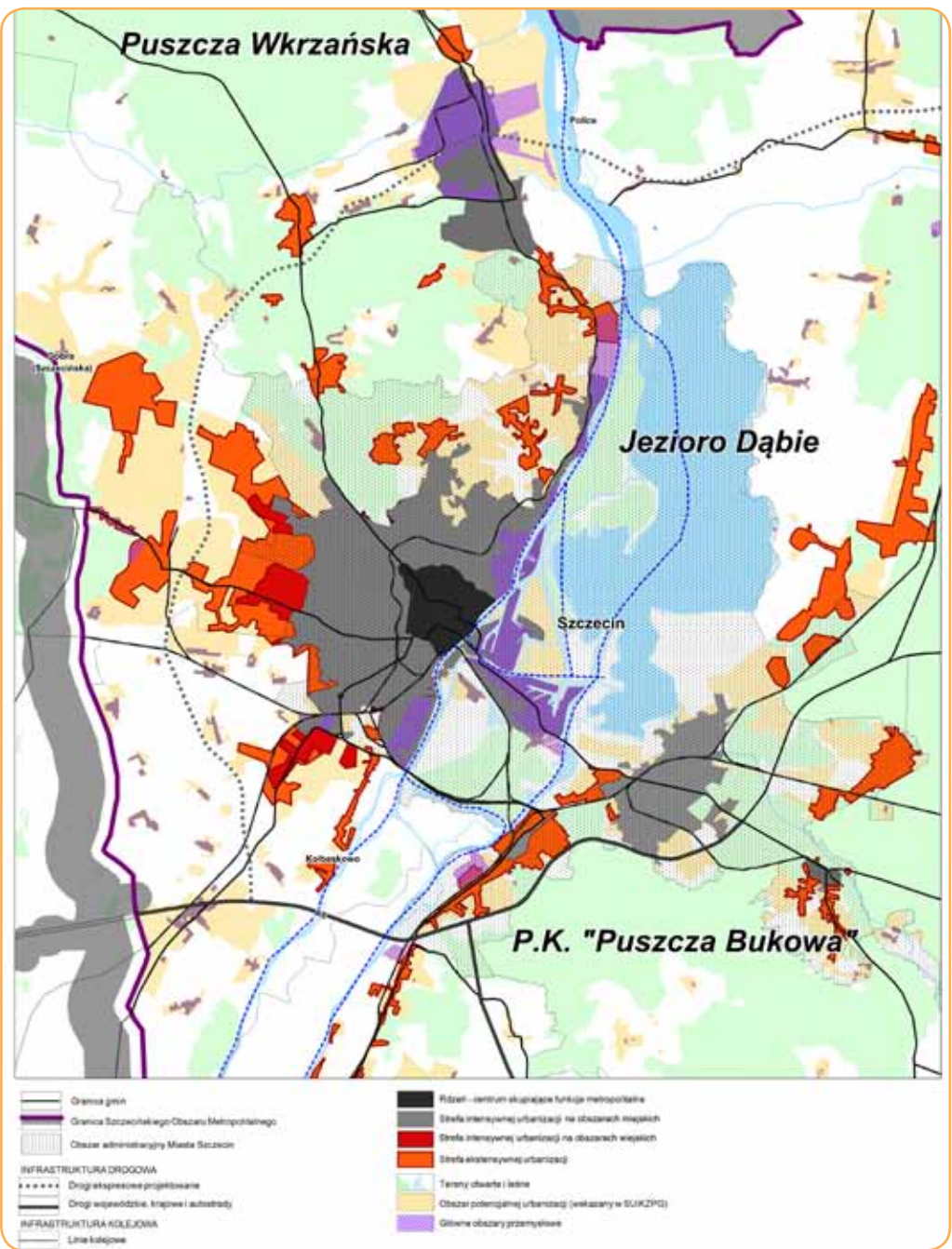


Istotną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej SOM odgrywają obszary przyrodnicze: rz. Odra, J. Dąbie, Zalew Szczeciński, duże kompleksy leśne – Puszcza Bukowa, Wkrzańska i Goleniowska, które stanowią naturalną barierę dla rozwoju suburbanizacji. Z tego powodu proces rozlewania się zabudowy najsilniej rozwinął się w kierunku zachodnim od Szczecina - w gminie Dobra i Kołbaskowo posiadających

najlepszą dostępność do centrum Szczecina. W największym stopniu dotknął on obręby przylegające do granic Szczecina: Mierzyn, Bezrzecze w gminie Dobra, (przyklejając się niejako do miasta) oraz Warzymice, Przeclaw w gminie Kołbaskowo (wzdłuż drogi DK 12). W tych obszarach rozwijała się również zabudowa wielorodzinna, zmieniająca ich wiejski do- tychczas charakter. Wymienione obręby są aktualnie

gęściej zaludnione niż niektóre osiedla w Szczecinie (np. Osów, Głębokie-Pilchowo, Żydowce-Klucz). Duża gęstość zaludnienia spowodowała konieczność dostosowania sieci usług do podstawowych potrzeb mieszkańców oraz wprowadzenia miejskiej komunikacji publicznej.

Planowanie przestrzenne jest jednym z narzędzi, które gminy wiejskie powinny wykorzystywać w celu odpowiedniego zarządzania swoim rozwojem przestrzennym, tak aby przeciwstawić się lub załagodzić negatywne skutki rozlewania się miasta na ich obszarze. Do mieszkańców i samorządów należy decyzja czy i jak dana miejscowość powinna zmieniać swój charakter.



Rys. 5
Struktura przestrzenna rozlewającej się na zachód zabudowy Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego – stan na rok 2014
(opracowanie własne RBGP WZ)

2.1.2 Ludność

Zmiany demograficzne niosą ze sobą konsekwencje przestrzenne. Skutkować mogą m.in. anektowaniem nowych terenów pod zabudowę lub inne funkcje, rozrastaniem się zabudowy (lub jej degradacją), potrzebą rozbudowy infrastruktury technicznej (np. nowe drogi, kanalizacja) i społecznej (np. szkoły, przychodnie), wprowadzeniem lub wycofaniem usług podstawowych.

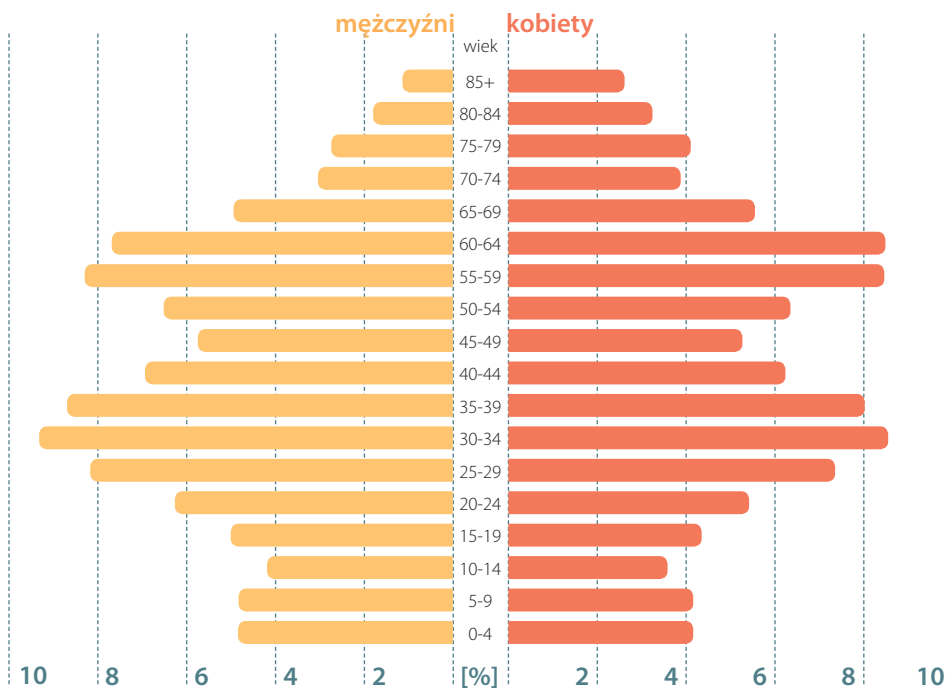
Konieczne analizy:

- *przyrost populacji - zmiany liczby ludności na przestrzeni lat*
- *migracje ludności*
- *gęstość zaludnienia miejscowości/obrębów*
- *struktura płci i wieku mieszkańców*
- *odsetek dzieci w miejscowościach/obrębach*

Gmina Dobra odnotowała największy wzrost populacji w całym kraju. W latach 1995 – 2012 wzrost liczby mieszkańców wyniósł 311% (z 5905 osób do 18357 osób). Wzrost liczby ludności w gminie spowodowany był migracjami w zdecydowanej większości ze Szczecina. W latach 2003 – 2008 przybysze ze Szczecina stanowili 92,5% wszystkich zameldowań w gminie Dobra. Struktura wiekowa gminy jest stosunkowo młoda, charakterystyczna dla społeczności zasiedlającej teren – mało osób w wieku poprodukcyjnym i zbliżających się do tego wieku. Bardzo licznie reprezentowany jest przedział wieku 35-39 lat oraz ich dzieci w wieku 5-14 lat. Niestety rozwój infrastruktury społecznej w gminie (m.in. szkół i przedszkoli) nie nadążył za tą zmianą i ponad połowa dzieci dojeżdża do szkół podstawowych w Szczecinie. W roku 2011 r. na terenie gminy mieszkało 1602 dzieci w wieku 7-13 lat, a do szkół podstawowych uczęszczało ich jedynie 667 (41%). W 2012 r. dzieci w tym wieku było jeszcze więcej (1733). Obecnie ok. 60% dzieci uczęszcza do szkół podstawowej poza terytorium gminy (głównie do Szczecina).

W wyniku procesów suburbanizacji struktura demograficzna wsi podmiejskich jest dużo zdrowsza niż w mieście. Ludzie młodzi – w wieku produkcyjnym i dzieci stanowią trzon tej struktury, podczas gdy w mieście odsetek osób starszych jest dużo wyższy, zaś proporcjonalnie niższa jest liczba dzieci.

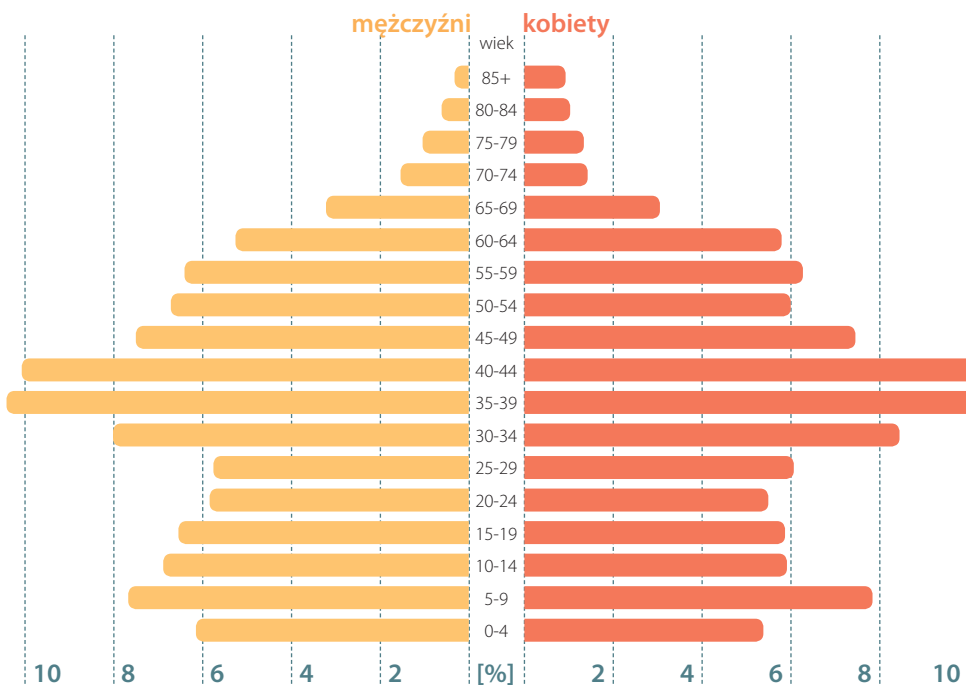
Niezwykle interesujące jest graficzne przedstawienie zmian liczby ludności w poszczególnych obrębach gminy na przestrzeni czasu. Przykład gminy Dobra pokazuje jak w ciągu dekady całkowicie zmienił się rozkład ludności na terenie gminy, a tym samym – zapotrzebowanie na usługi, w tym społeczne. W roku 1992 największą miejscowością była centralnie położona siedziba gminy – Dobra. Lokalizacja usług publicznych i kształtowanie sieci drogowej mogły odbywać się z uwzględnieniem potrzeb gminy, a więc w kierunku jej centrum – wsi Dobra, przy wspomaganiu przez połączenia zewnętrzne. W roku 2012 największymi miejscowościami były Mierzyn i Bezrzecze położone na granicy z miastem. Ich łączna liczba ludności stanowi 56,5% ludności gminy. Dobra nie jest już centralnym ośrodkiem, a główne zapotrzebowanie na usługi komunalne koncentruje się przy granicy z miastem.



Rys. 6

Struktura płci i wieku mieszkańców miasta Szczecina w 2013 r.

(opracowanie własne RBGP WZ na podstawie danych GUS)



Rys. 7

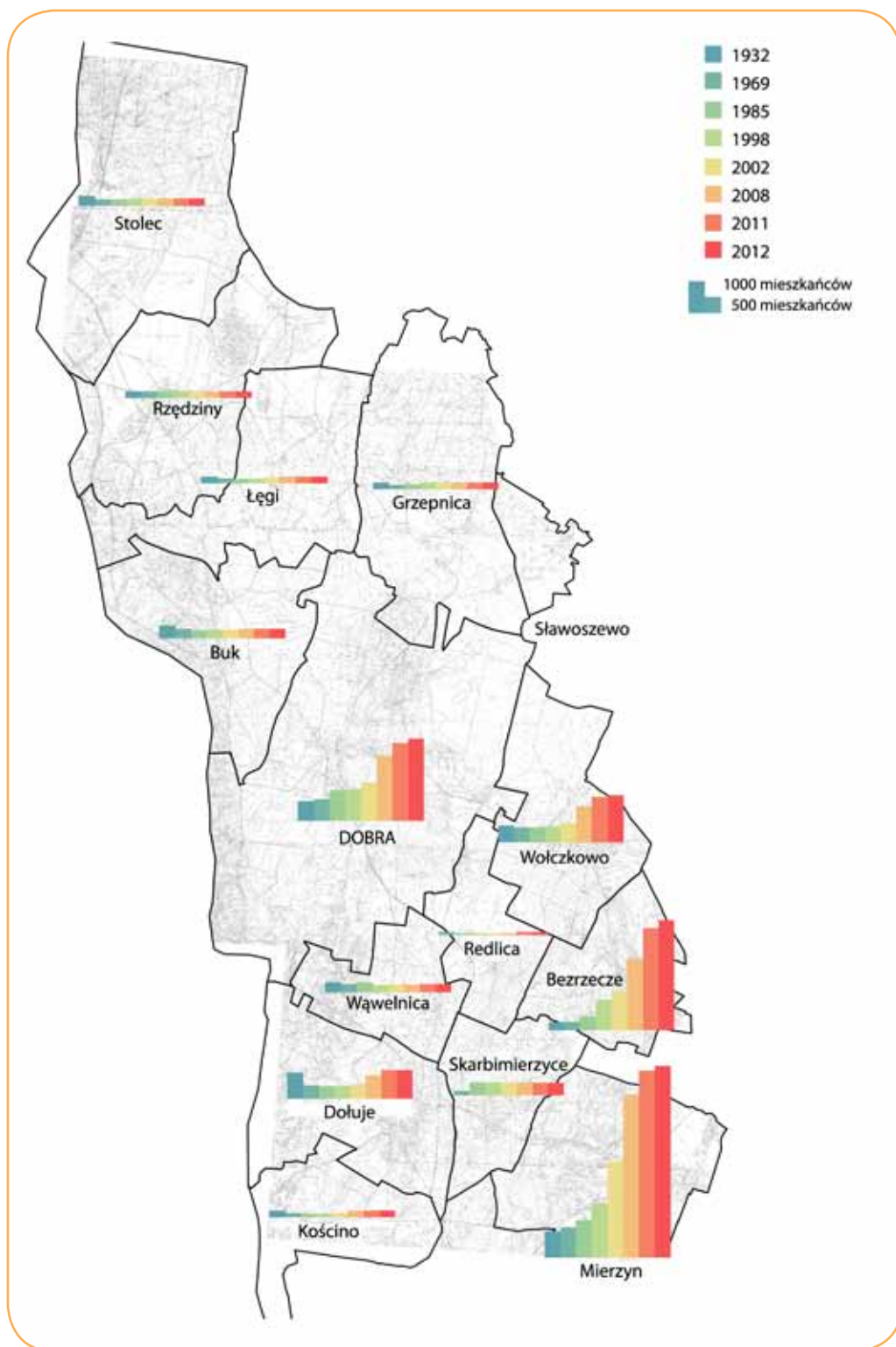
Struktura płci i wieku mieszkańców gminy Dobra w 2013 r.

(opracowanie własne RBGP WZ na podstawie danych GUS)

Rys. 8

Zmiany liczby ludności w miejscowościach gminy Dobra w latach 1932 - 2012 (wg podziału na sołectwa)

(opracowanie własne RBGP WZ)



Na jakość przestrzeni w gminie wpływ ma przede wszystkim uporządkowana sfera planistyczna zarządzana przez samorząd lokalny. Strategie rozwoju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plany miejscowe powinny być spójne i skoordynowane.

Proponowane analizy:

- uwzględnienie zagadnień kształtowania przestrzeni w strategii rozwoju*
- spójność strategii oraz studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy*
- określenie obszarów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczonych pod zabudowę*
- waloryzacja przestrzeni, identyfikacja konfliktów przestrzennych oraz terenów wymagających regeneracji*
- pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego*
- pokrycie obszaru gminy decyzjami o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - ilość, lokalizacje, powierzchnia*

Głównymi obrębami gminy Dobra, w których następowało osadnictwo były Mierzyn, Dołuje, Bezrzecze, Wołczkowo i Dobra. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wykonana przez RBGP WZ w 2010 r. wykazała, że na terenie gminy obowiązywało 98 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te są fragmentaryczne (często obejmują jedną działkę) i nie powiązane ze sobą. Brak w nich także realizacji jednolitej koncepcji rozwoju poszczególnych wsi. Planami miejscowymi została objęta powierzchnia równa ok. 940,12 ha (powierzchnia całej gminy wynosi 11 027 ha), czyli 8,52% całkowitej powierzchni gminy.

Jednocześnie w latach 2006 – 2010 wydano aż 2568 decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Taka forma planowania zabudowy ma niekwestionowany wpływ na aktualny stan i jakość zagospodarowania przestrzeni w gminie. Proces zagospodarowania terenu nie wykazuje racjonalnej prawidłowości – zabudowywane są fragmenty luźno porzucane, nie wykazujące ciągłości, co tym samym utrudnia i zwiększa koszty ich obsługi.

Rys. 9, 10

Przykład
chaotycznego
rozrastania
się zabudowy
w Mierzynie
(gmina Dobra) rok
2004 i 2013

Źródło:
Google Earth



obszary
rozłania się
zabudowy





Rys. 11, 12
Rozziewanie
się zabudowy
w Wolczkowie
(gmina Dobra) -
rok 2004 i 2013
Źródło: Google
Earth



obszary
rozłania się
zabudowy

2.1.4 Zabudowa

Proponowane analizy:

- analiza przyrostu terenów zabudowanych
- udział terenów zabudowanych w ogólnej powierzchni
- zmiany w gęstości zaludnienia na przestrzeni lat
- tendencje zmiany liczby ludności i powierzchni terenów zabudowanych

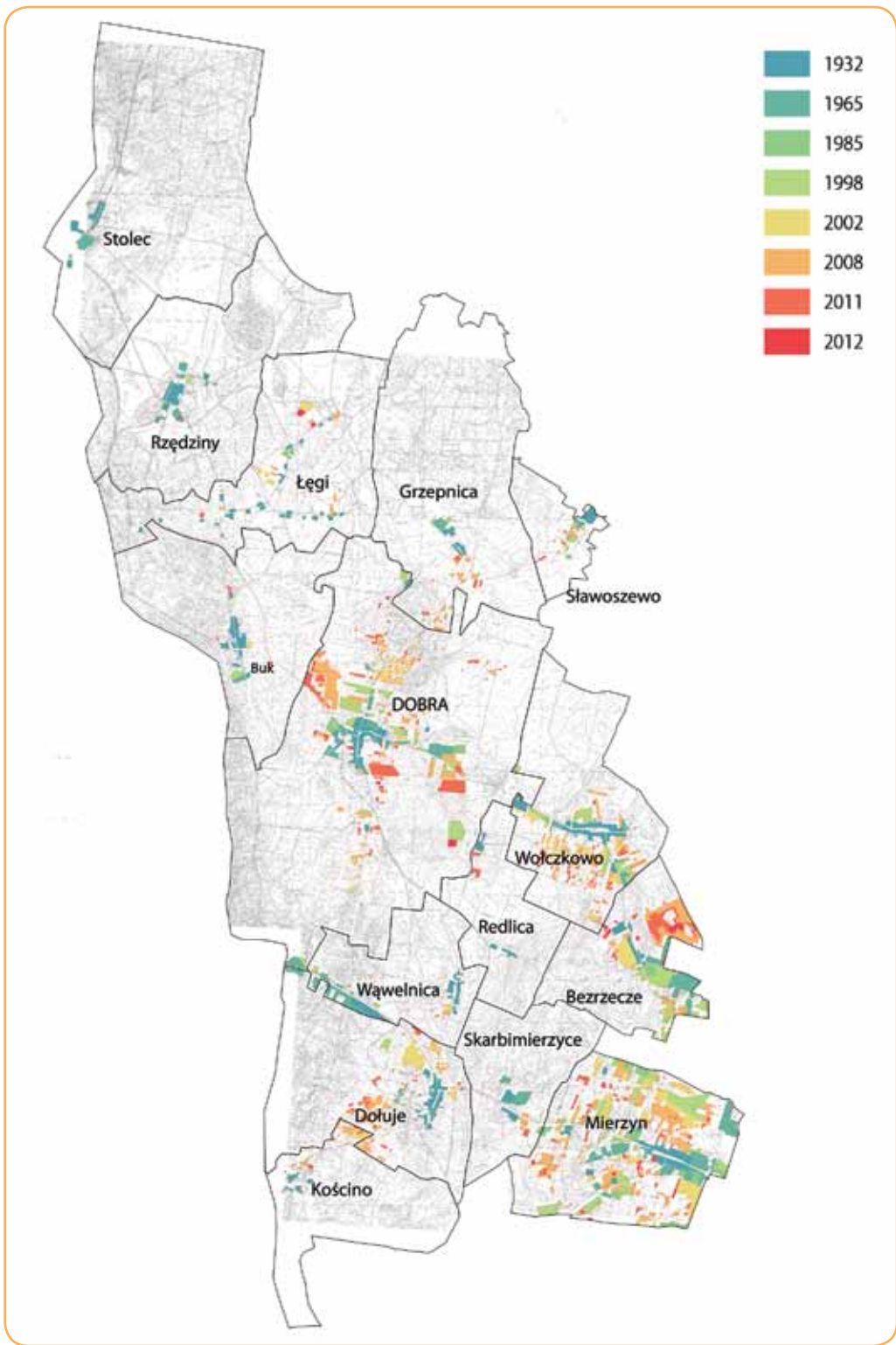
W latach 90. XX w. rozpoczął się w Dobrej niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, głównie niskiej intensywności, rozproszonej przede wszystkim na terenach wsi Mierzyn, Bezrzecze i Wołczkowo. Rozwój demograficzny w ciągu kilkunastu lat, od 1990 r., sięgnął 300%, zaś zagospodarowanie terenów, głównie przez zabudowę mieszkaniową, wzrosło o ponad 200%. Przy czym zwartość zabudowy zachowana jest jedynie w Bezrzeczu, gdzie zagospodarowywanie odbywało się planowo przez podział dużych działek. Porównanie wzrostu liczby ludności do przyrostu powierzchni zabudowy wskazuje tendencję lekko wzrostową od początku lat 90. XX w. W roku 2012 wskaźnik ten osiągnął 20 os./ha, podczas gdy w 1998 r. wynosił 15 os./ha.

Nieskoordynowany przyrost terenów zabudowanych niesie ze sobą negatywne skutki takie jak :

- silne zabudowanie obszaru leżącego tuż przy granicy Szczecina, co uniemożliwia obecnie rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej pomiędzy obiema gminami,

- rozproszenie zabudowy w sposób niekontrolowany, brak wyraźnych skupisk osadnictwa,
- likwidacja terenów otwartych, „zlewianie się” sąsiednich miejscowości w jeden obszar zabudowany,
- przerywanie korytarzy ekologicznych.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy możliwe jest zabudowanie 4900 ha, co przy utrzymaniu się aktualnych tendencji wzrostowych oznaczałoby zasiedlenie tego obszaru przez ponad 139 000 osób. Zabudowanie całego terenu wskazanego w studium oczywiście nie jest realne. Jednak możliwość budowy na dowolnym terenie spowoduje dalsze rozproszenie terenów zabudowanych, a konkretne osiedla wypełnią się zabudową w niewielkim procencie. Dalszy niekontrolowany rozwój zabudowy doprowadzić może do zabudowania pasa ok. 3-4 km do granic Szczecina rozproszoną i monofunkcyjną zabudową z nieracjonalnym układem dróg.



Rys. 13
Przyrost terenów zabudowanych w gminie Dobra w latach 1932 - 2012 (wg podziału na sołectwa)
(opracowanie własne RBGP WZ)

2.1.5 Układ funkcjonalny

Zmiany funkcji użytkowania terenu w gminie niosą ze sobą wieloaspektowe przeobrażenia, zarówno pozytywne jak i negatywne. Wraz ze zmianą dominujących funkcji wieś podmiejska zmienia swój charakter. Coraz częściej zdarza się, że wieś upodabnia się do miasta, a gmina staje się przedmieściem obsługującym metropolię (najczęściej w zakresie obszarów mieszkalnictwa czy rekreacji).

Proponowane analizy:

- aktualna struktura użytkowania terenów
- zmiany sposobu użytkowania terenów na przestrzeni lat
- odrębne analizy tematyczne w sferze: zabudowy, komunikacji (w tym publicznej), systemów zielonych i rekreacyjnych)

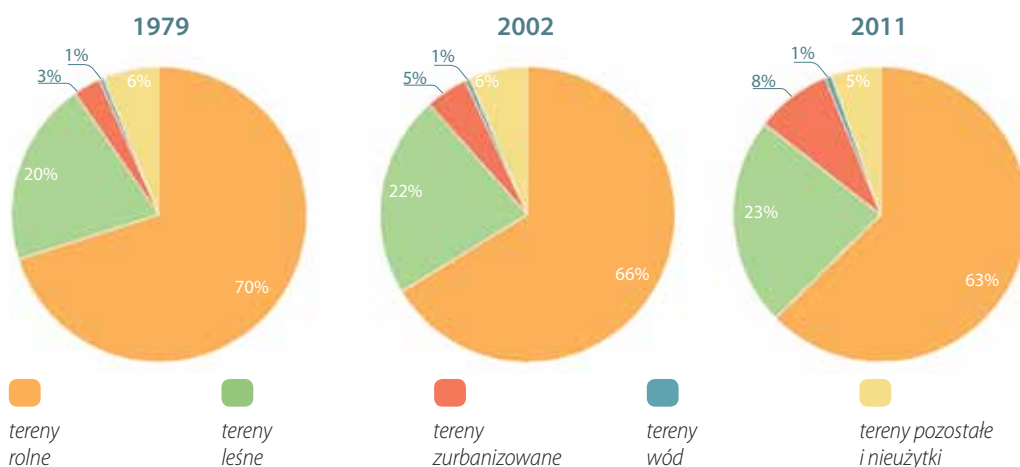
Rozkład funkcji na obszarze gminy Dobra początkowo był nastawiony na produkcję i obsługę rolnictwa. Dominowały PGR-y i rolnicze spółdzielnie produkcyjne (posiadające około 6000 ha), które znajdowały się w Skarbimierzcach, Grzecznic, Kościnie, Rędzinach, Stolcu, Bezrzeczu i Dobrej. Dynamiczne zmiany w układzie funkcjonalnym zaczęły zachodzić po

1990 roku oraz po uchwaleniu w gminie Dobra miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w grudniu 1994 r. Już pod koniec wieku można zaobserwować przeobrażenia w strukturze użytkowania terenów w porównaniu do stanu z lat siedemdziesiątych.

Rys. 14

Struktura użytkowania terenów w gminie Dobra w roku 1979, 2002 i 2011.

(opracowanie własne RBGP WZ)



Wzrastająca liczba powierzchni terenów zurbanizowanych (275% pomiędzy 1979 i 2011 rokiem) wiąże się nie tylko ze wzrostem liczby mieszkańców, ale również ze zwiększeniem ilości podmiotów gospodarczych. W 2002 roku zarejestrowano 1339 podmiotów gospodarki narodowej, z kolei w 2012 było ich już 3411. Świadczy to o rosnącej konkurencyjności funkcji gospodarczych w miejscowości oraz ich urozmaiceniu (pojawianie się nowych kategorii działalności) przy jednoczesnym spadku większościowego udziału tradycyjnej funkcji rolniczej.

Zagregowane dane dla całej gminy, bez uwzględnienia różnicowania wewnętrznego nie odzwierciedlają sytuacji w poszczególnych obrębach. Na podstawie wcześniejszych analiz (rys. 5) można jednak wywnioskować, że niemal całość przekształceń skupiła się na terenie obrębów Wołczkowo, Mierzyn, Bezrzecze, Dobra oraz Dołuje. Na tych obszarach doszło do zaburzenia równowagi struktury przestrzennej i degradacji stopnia zachowania elementów charakterystycznych dla terenów wiejskich.

Zbiór zasobów informacji dotyczących różnych aspektów przestrzennych miejscowości, które będą potrzebne przy zapoznaniu się ze specyfiką miejscowości i prowadzeniu wstępnych analiz, można zasadniczo podzielić na następujące składowe istotne dla postrzegania charakteru zagospodarowania:

- zasoby i ochrona dziedzictwa kulturowego,
- ochrona środowiska przyrodniczego,
- struktura funkcjonalno-przestrzenna,
- struktura społeczno-gospodarcza,
- systemy transportowe,
- infrastruktura techniczna.

Każda z nich jest krótko omówiona poniżej, ze wskazaniem podstawowych i uniwersalnych informacji oraz ich potencjalnego źródła. Warto zaznaczyć, że wszystkie grupy tematyczne są ze sobą powiązane i powinny być analizowane jako całościowy system,

a nie w izolacji. Przedstawienie zebranych danych na mapach lub schematach przestrzennych, także fotografiach pozwala na zrozumienie poszczególnych zjawisk oraz ich współzależności.

Dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze

2.2.1

Ważnym aspektem analizy terenów przekształconych przez działalność człowieka jest poznanie ich uwarunkowań historycznych. Ma to znaczenie przede wszystkim dla tworzenia poczucia tożsamości lokalnej oraz dla zidentyfikowania elementów miejscowości, które powinny być chronione. Istotne są pierwsze wzmianki o miejscowości oraz okres kształtowania się układu urbanistycznego, którego pozostałości są trwalsze niż sama zabudowa. Dokumenty źródłowe na ten temat znaleźć można w bibliotekach z działami dotyczącymi historii regionu i w Archiwach Państwowych i u wojewódzkiego konserwatora zabytków. Część gmin posiada także opracowania ruralistyczne (tzw. studia kulturowe), które dostępne są w urzędzie gminy i w archiwum wojewódzkiego konserwatora zabytków. Bogate w opisy i ilustracje są także strony internetowe prowadzone zarówno przez instytucje naukowe jak i hobbystów. Gmina powinna dbać o udostępnianie tych materiałów mieszkańcom. Zebrane materiały rysują obraz miejscowości w przeszłości i wskazują na te elementy, które przetrwały do dziś, między innymi:

- charakterystyczne układy ruralistyczne, zespoły urbanistyczne, zespoły sakralne, folwarczne i dworsko-parkowe,
- historyczne dominanty krajobrazowe,
- specjalizacje działalności gospodarczej i kulturowej ludności na przestrzeni wieków,

- przynależność administracyjna lub własnościowa.

W przypadku Wołczkowa: pierwsze wzmianki o tej miejscowości pochodzą z 1285 roku. Wieś miała układ owalnicowy z kościołem z granitowych ciosów w centrum. Początkowo była własnością klasztoru św. Jana mającego swoją siedzibę w Szczecinie w okolicach kościoła św. Jana Ewangelisty. Na przestrzeni kolejnych wieków przez krótki okres stanowiła dobra szpitala św. Jerzego, a jej ludność specjalizowała się w hodowli bydła na rzecz właścicieli. W 1724 roku Wołczkowo przeszło pod własność miasta Szczecina, by w październiku 1939 roku stać się częścią Wielkiego Miasta Szczecina. Do dziś zachował się historyczny układ wsi owalnicowej oraz zabytkowy kościół.

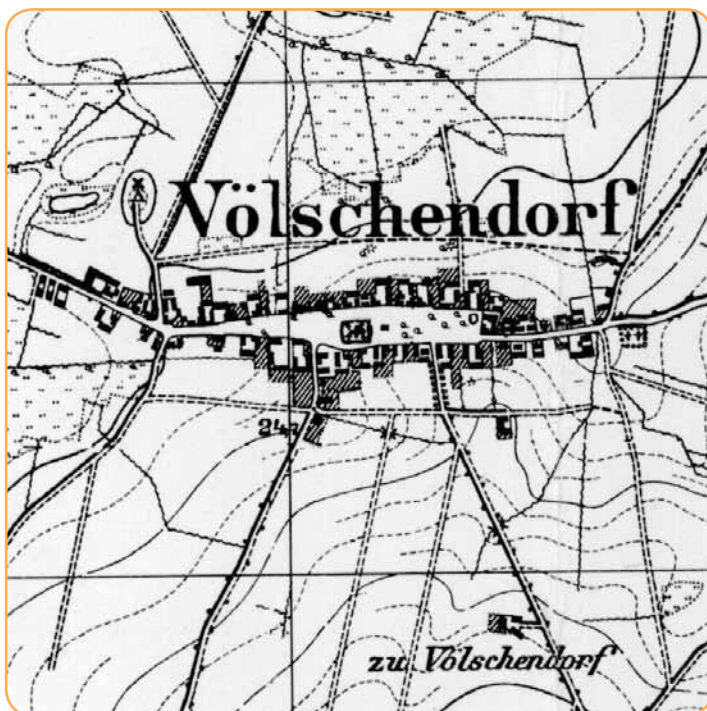
Szczególnie cenne zasoby historyczne i przyrodnicze są zwykle chronione prawem; dzielą się na obiekty punktowe (np. pomnik przyrody, zabytkowy kościół) i obszarowe (np. założenia parkowe, historyczny układ ruralistyczny). Badania terenowe mogą ujawnić elementy, które warto byłoby taką ochroną dopiero objąć, wówczas władze gminy powinny rozważyć wszczęcie odpowiednich procedur. Aktami prawnymi obejmującymi ochroną środowisko przyrodnicze i kulturowe w Polsce są: Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska³ oraz ustawa z dnia

³ Dz.U. 2001 Nr 62 poz. 627

Rys. 15

Mapa historyczna Wołczkowa z roku 1930. Wyraźnie widoczny zachowany do dziś układ owalnicowy.

Źródło: <http://www.zamki.pl/?dzial=mapa>



Fot. 11

Wnętrze zabytkowego XIII-wiecznego kościoła pw. Matki Boskiej Szkaplerznej w Wołczkowie - przykład obiektu dziedzictwa kulturowego



mat. własne RBGP WZ

23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁴. Cele, zasady i formy ochrony przyrody określa ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku. Jednym z elementów środowiska przyrodniczego są zasoby wodne (wody powierzchniowe i podziemne), których ochronę i gospodarowanie reguluje

ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne⁵. Informacje o chronionych elementach dziedzictwa kulturowego zawierają rejestry zabytków prowadzone przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz ewidencje zabytków.



Fot. 12

Przykład niszczonego dziedzictwa kulturowego – dom mieszkalny w Rurzyca

fot. A. Zimnicka

Struktura społeczno-gospodarcza

2.2.2

Dla zrozumienia procesów zachodzących na badanym obszarze niezbędna jest analiza wskaźników demograficznych i ekonomicznych. Informacje te są dostępne w publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego, danych miejscowych urzędów stanu cywilnego, urzędów pracy i skarbowego. Gminy powinny regularnie monitorować wskaźniki demograficzne i ekonomiczne nie tylko w formie zagregowanej – dla całej gminy – ale także na poziomie poszczególnych miejscowości. Informacje zagregowane są istotne dla polityki regionalnej, jednak na poziomie lokalnym potrzebne są szczegółowe informacje na poziomie miejscowości. Podstawowy zestaw danych:

- struktura wiekowa,
- udział ludności napływowej,
- dynamika zmian ludnościowych,
- liczba i profil podmiotów gospodarczych mających siedziby i prowadzących działalność na terenie miejscowości,

- struktura zatrudnienia,
- struktura bezrobocia,
- generowany dochód budżetu w przeliczeniu na mieszkańca,
- średnie wynagrodzenie,
- kierunki i nasilenie dojazdów do pracy i szkół.

Wynikiem analiz będzie ocena zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i społeczną oraz realizacji planów rozwoju. Na podstawie porównania danych z kolejnych lat wyłania się obraz możliwości rozwoju funkcjonalnego danej miejscowości i jej korelacji z otoczeniem. Obserwacja dynamiki przekształceń społecznych i ekonomicznych powinna stanowić pomoc w badaniach opinii społecznej, identyfikacji problemów i grup opiniotwórczych dla konsultacji metod ich rozwiązywania.

⁴ Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.

⁵ Dz. U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229, z późn. zm.

2.2.3 Systemy transportowe

Analiza sieci transportowej obejmuje zarówno infrastrukturę: wszystkie środki transportu i obiekty służące przewozowi osób oraz towarów, jak i cele podróży czyli lokalizację głównych skupisk ludności, usług podstawowych i miejsc pracy.

W przypadku gmin i miejscowości położonych na szlakach tranzytowych lub w pobliżu stacji węzłowych, oprócz dróg, sieci tramwajowej i kolei należy wziąć pod uwagę także trasy wodne (morskie i śródlądowe) oraz lotnicze. Do pozyskania informacji dotyczących pojemności takich sieci i obiektów należy korzystać ze źródeł w posiadaniu właściwych wydziałów urzędów szczebla gminnego, powiatowego i wojewódzkiego zarządcy dróg oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. W przypadku komunikacji wodnej i lotniczej (jeśli istnieje taka potrzeba) można zwrócić się do Urzędu Morskiego, Urzędu Lotnictwa Cywilnego i Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Gminy powinny samodzielnie monitorować wykorzystanie sieci transportowej za pomocą badań terenowych natężenia ruchu oraz ankietowych w celu określenia zachowań transportowych mieszkańców. Świadoma polityka transportowa powinna zawierać elementy kształtowania tych zachowań.

W ten sposób uzyskać należy dane zawierające:

- długości i klasy dróg, wraz z oceną ich stanu technicznego i zgodności ze standardami ustawowymi
- parametry techniczne dróg kołowych i żelaznych,
- gęstość sieci dróg kołowych i żelaznych,
- szlaki wodne i wody śpławne,
- lokalizację nabrzeży śródlądowych i morskich,
- lokalizację obiektów infrastruktury lotniczej,
- natężenie ruchu na poszczególnych drogach,
- lokalizację przystanków i pokrycie komunikacją zbiorową,
- czas dotarcia do głównych celów podróży mieszkańców miejscowości poszczególnymi środkami transportu,
- stopień wykorzystania transportu publicznego z podziałem na poszczególne przystanki / stacje,
- zapotrzebowanie na przewóz osób do celów codziennych podróży wyrażona liczbą mieszkańców w poszczególnych lokalizacjach, lokalizację obsługującej ich infrastruktury społecznej, komercyjnej i miejsc pracy wraz z ich pojemnością.

Dane te posłużą zarówno do oceny potrzeb inwestycyjnych, jak i pozwolą na planowanie rozwoju infrastruktury zgodnie ze strategią i zapotrzebowaniami ludności.

2.2.4 Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna to: sieci wodne i kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne. W tym zakresie źródłem informacji są lokalne przedsiębiorstwa wodne i kanalizacyjne, dostawcy energii elektrycznej, operatorzy telekomunikacyjni oraz oddziały Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa. Dzięki nim można uzyskać kompleksowe dane o przebiegu rurociągów oraz linii wysokiego i średniego napięcia, i gęstości uzbrojenia terenu, co pozwoli w dalszym etapie wskazać obszary do zabudowy lub je wykluczyć z powodu przebiegu ważniejszych instalacji.

Istotne są również informacje na temat dostępu do sieci szerokopasmowego internetu lub planów budowy sieci teleinformatycznych w gminie. Dostępność oraz zdolność wykorzystania technologii teleinformatycznych są dziś wręcz niezbędne dla rozwoju gospodarczego, a także umożliwiają pracę na odległość (tzw. telepraca).

W celu właściwego rozwoju przestrzennego uzbrajane powinny być takie tereny, których rozwój jest priorytetowy dla gminy przy udziale inwestorów prywatnych.

Następnym etapem przy sporządzaniu wstępnych analiz jest synteza informacji z zakresu sposobu zagospodarowania terenów oraz ich funkcji, w tym także podział funkcji poszczególnych terenów, ze wskazaniem rodzaju nawierzchni, oraz budynków. Należy zwrócić przy tym uwagę na charakter zabudowy i jej stosunek do układu urbanistycznego (wysokość i gęstość zabudowy, rodzaj, kąt nachylenia i rozrzeźbienie dachów), a także występowanie i zagęszczenie zieleni. Niezwykle cenna jest dokumentacja fotograficzna i przedstawienie wykonanych analiz na mapie.

Źródłem niezbędnych danych z tego zakresu będzie przede wszystkim wnikliwa inwentaryzacja terenu z dokumentacją fotograficzną także lotniczą. Istotne będą również informacje dotyczące przyszłego zagospodarowania terenów, które można uzyskać w miejscowym urzędzie gminy lub miasta, w których posiadaniu znajdują się istniejące opracowania planistyczne.

Jak badać stan zagospodarowania przestrzennego?

2.3

Aby móc rozpocząć planowanie przekształceń i prace projektowe należy wcześniej zbadać uwarunkowania stanu istniejącego miejscowości. Fakt ten odnosi się do wszelkich wykonywanych profesjonalnie i należyście projektów urbanistycznych i architektonicznych.

Posłużą temu: badania terenowe (szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna), określenie typologii zagospodarowania oraz dokonanie oceny jakości zagospodarowania przestrzennego wsi.

Przewodnik do badań terenowych

2.3.1

Nie można zrozumieć miejsca bez odwiedzenia go i zapisu obserwacji. Monitorowanie rozwoju przestrzennego na podstawie rzeczywistych obserwacji terenowych jest nie tylko skutecznym narzędziem kontroli budowlanej. Dostarcza przede wszystkim istotnych informacji na temat rzeczywistej formy rozwoju lokalnego, ułatwia rozpoznanie trendów i identyfikację problemów, którym należy poświęcić szczególną uwagę.

Niezwykle ważna jest systematyzacja prac przy inwentaryzacji urbanistycznej wsi podmiejskiej. Załączony w końcowej części publikacji szczegółowy przewodnik badań terenowych (Załącznik 1) ma za zadanie ułatwić projektantowi rozpoznanie sił i wpływów działających na badanym terenie i wskazać problemy, którym należy poświęcić szczególną uwagę. Pokazuje ścieżkę prac od zebrania informacji o wybranej miejscowości, poprzez analizę materiałów

wyjściowych, wzorców badań terenowych, do końcowego efektu inwentaryzacji urbanistycznej wsi. Dodatkowymi pomocami przy przeprowadzaniu inwentaryzacji są karty obiektów oraz instrukcja wykonania dokumentacji fotograficznej.

Badania terenowe powinny składać się z następujących etapów:

- Przygotowanie i analiza materiałów wyjściowych
- Przygotowanie badań terenowych: opracowanie formularzy, wydruk podkładów mapowych, określenie potrzebnych ujęć fotograficznych dla poszczególnych obiektów, ulic i krajobrazu, określenie trasy
- Badania terenowe: wypełnianie formularzy, robienie fotografii i szkiców, zaznaczanie informacji na mapach, wywiady z mieszkańcami
- Produkt (raport) i końcowa forma opracowania

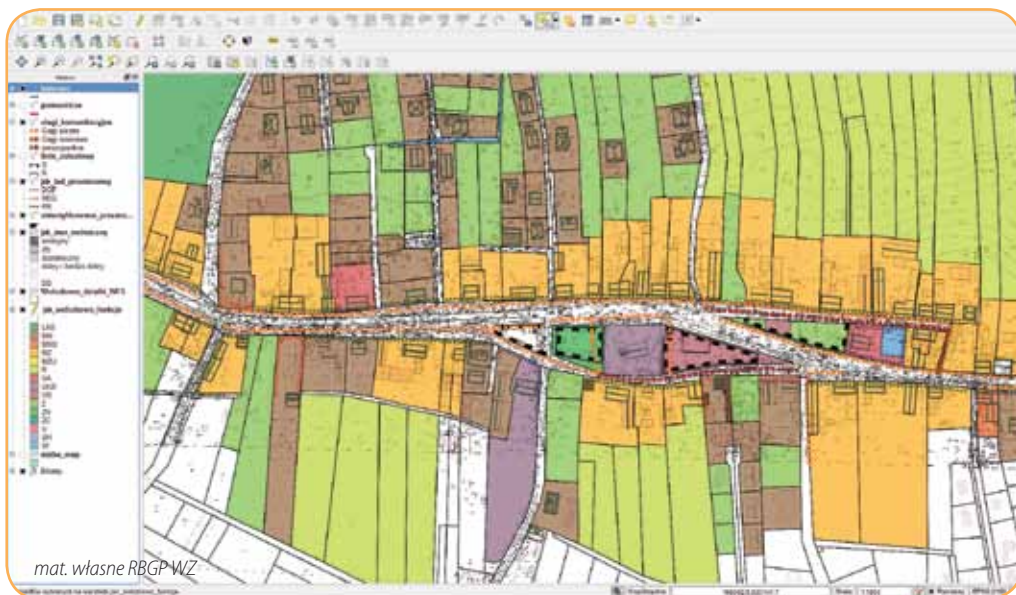
Fot. 13

Przeprowadzanie
badań terenowych
w Mierzynie.



Rys. 16, 17

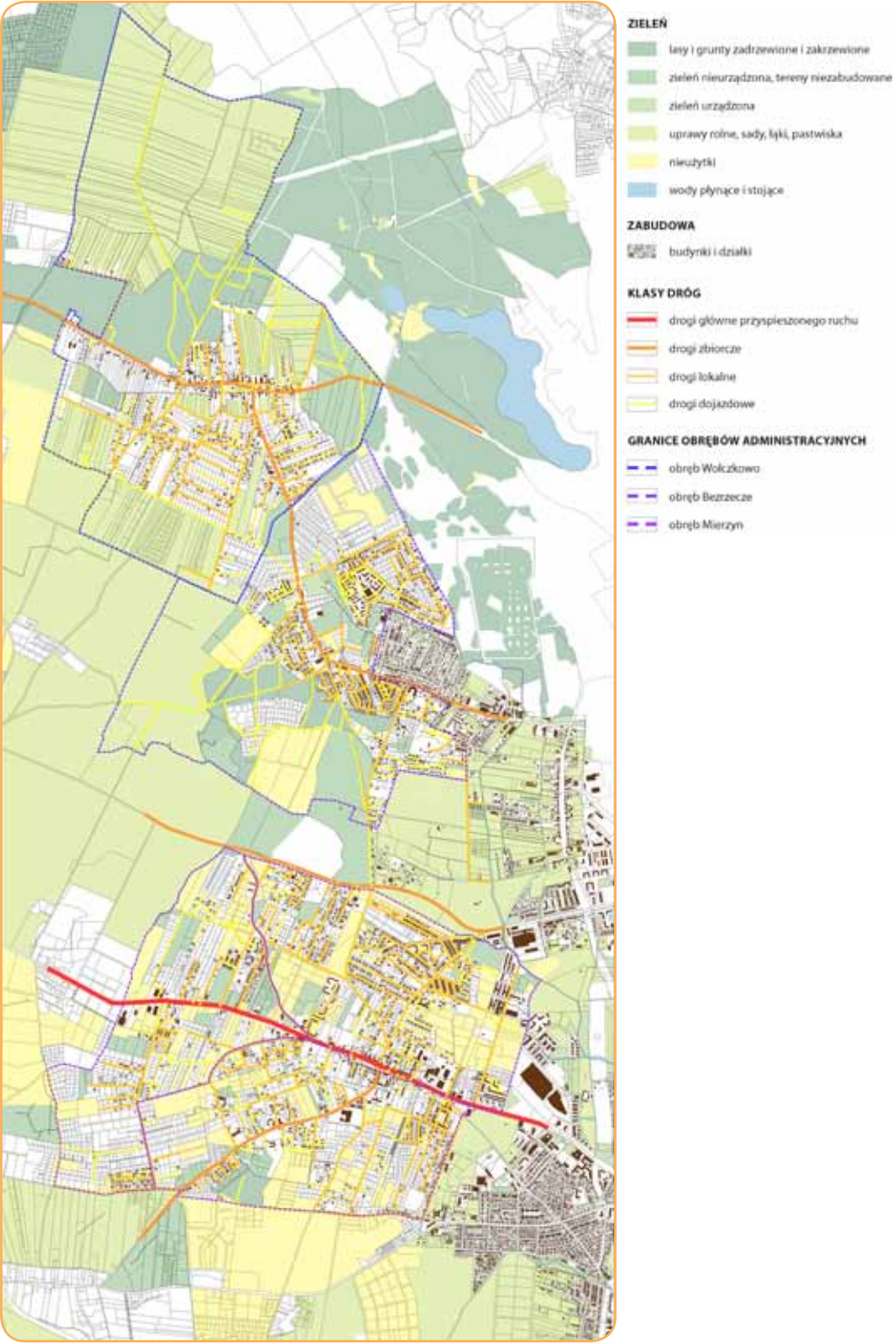
Nanoszenie
danych i wyników
inwentaryzacji
ręcznie, a następnie
w programie
komputerowym
systemu GIS
(opracowanie
własne RBGP WZ)



Rys. 18

Struktura funkcjonalna zagospodarowania przestrzennego Wólczkowa, Bezrzecza i Mierzyna w gminie Dobra

(opracowanie własne RBGP WZ)



2.3.2 Typologia zagospodarowania

Na podstawie badań terenowych miejscowości oraz materiałów zebranych podczas prac można wyodrębnić i opisać typy jednostek funkcjonalno-przestrzennych o nieco odmiennym charakterze. Tym samym będą one wymagać różnego podejścia przy planowaniu i projektowaniu zmian mających poprawić stan i jakość przestrzeni.

Typologia taka stanowi dobrą podstawę do planowania rozwoju miejscowości oraz prac projektowych.

Atrakcyjność terenów wiejskich w obszarach podmiejskich wynika w tej samej mierze z niewielkiej odległości od centrum miasta, co z chęci zamieszkania w spokojnej, cichej i ładnej okolicy. Mieszkańcy miasta wyprowadzający się „za miasto” świadomie godzą się za utrudniony dojazd do pracy i szkół, na niepełne wyposażenie w usługi za cenę mieszkania w sielskiej okolicy.

Niestety wraz ze wzrostem zainteresowania konkretnym terenem rośnie podaż działek budowlanych, właściciele ziemi działki dokonują podziałów geodezyjnych nie bacząc na charakter zagospodarowania miejscowości, na komfort przestrzenny obecnych i przyszłych mieszkańców. Tym samym niszczy główny atut mieszkania na wsi – kontakt z naturą, czyli to czego szukają potencjalni kupcy. Przy wydawaniu zgody na nowe podziały geodezyjne władze gminy muszą brać pod uwagę, że atrakcyjność – a co za tym idzie cena gruntu - wsi spada z każdą nieprzemyślaną wydzieloną działką. Nie widać tego w przestrzeni w momencie dokonywania zmian w planie czy transakcji zakupu, pełny rezultat będzie widoczny dopiero po zakończeniu inwestycji, a wtedy nie ma już odwrotu. Jest zaskoczenie, że prawo dopuszcza posadowienie budynków tak blisko. Sielskość zastępuje niepożądaną bliskość.

Jednostki należy określać na podstawie zestawu następujących parametrów przestrzennych:

1. Opis: funkcja, gęstość zabudowy, problemy
2. Ukształtowanie sieci ulicznej
3. Ukształtowanie pierzei ulicznej
4. Formy zagospodarowania poszczególnych posesji
5. Wspólne cechy architektury
6. Cechy krajobrazowe

W trakcie szczegółowych badań terenowych zdiagnozować można także różne typy zabudowy, ogrodzeń, dróg i zespołów funkcjonalnych. One również będą przydatne do identyfikacji typów jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

W Wołczkowie zdiagnozowano następujące osiem typów jednostek zagospodarowania przestrzennego:

- Historyczne centrum wsi
- Wieś urbanizowana
- Dywanowa zabudowa mieszkaniowa
- Gniazda intensywnej zabudowy mieszkaniowej
- Rezydencje
- Tereny otwarte
- Lasy
- Tereny rolne

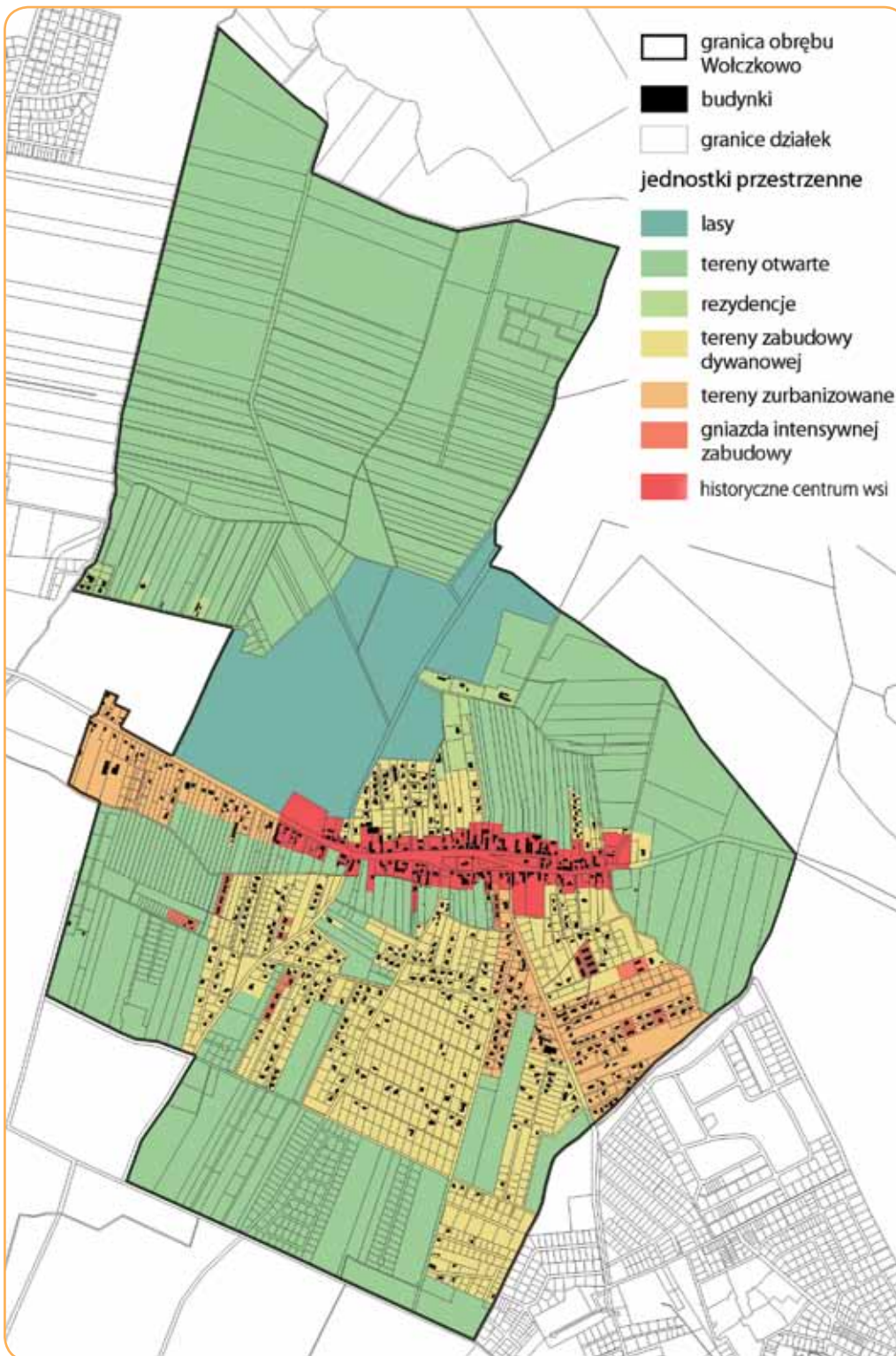
Jednostki te różnią się między gminami i powinny być nazywane zgodnie z lokalnymi preferencjami. Stałym elementem jest zestaw badanych cech. Może się wydać zaskakujące, jak wiele typów można wyodrębnić w tak niewielkiej miejscowości jak Wołczkowo. Jednostki o podobnej charakterystyce spotkać można w wielu wsiach podmiejskich. W zależności od badanej miejscowości typologia ta może być bogatsza lub uboższa. W większych wsiach, takich jak Mierzyn czy Bezrzecze, wyłonić się mogą jednostki typowo miejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy skupiska obiektów użyteczności publicznej. Każdą z nich warto opisać i przedstawić w formie szczegółowej według zamieszczonego w Załączniku 2 schematu.

Charakter zabudowy ewoluuje z czasem, dlatego też ważne są systematyczne badania terenowe i aktualizacja typologii w miarę potrzeb. Ewolucja może być kontrolowana, zgodna z planami miejscowymi, jednak zwłaszcza na terenach nie objętych planami procesy przekształceń są spontaniczne.

Rys. 19

Podział na
jednostki
przestrzenne
Wolczkowa

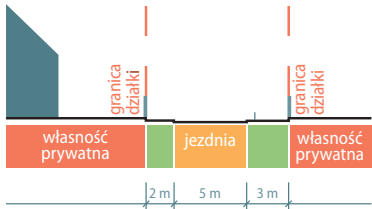
(opracowanie
własne RBGP
WZ)



Poniżej znajduje się przykładowa karta z opisem jednej z jednostek, która została zidentyfikowana w Wołczkowie.

Tab.1

Opis jednostki przestrzennej:
Zabudowa dywanowa
(źródła: Google Earth, mat. własne RBGP WZ)

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
1. zabudowa dywanowa		
Częściowo teren objęty jednostką został podzielony i objęty planem w roku 2001 i od tej pory jest sukcesywnie zabudowywany. Zapisy planu pozwalają na ogromną dowolność w formie budynku, nie określają położenia budynku na działce, określają jedynie funkcję jako mieszkalną i nieuciążliwą usługową. Brak jakichkolwiek powiązań przestrzennych z obszarem wsi żywej. Elewacje frontowe i ogrodzenia podkreślają zamknięty charakter posesji. Niespójna i niefunkcjonalna sieć komunikacyjna, braki w sieciach infrastrukturalnych. Jednostka ta reprezentuje najgorszy przykład chaotycznej i rozlewającej się zabudowy.		
typowe funkcje	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
intensywność zabudowy	0,2 – 0,4	
liczba gospodarstw domowych na ha	2	
2. kształtowanie sieci ulicznej		
rodzaje i formy występujących przestrzeni publicznych	Ulice to jedyne przestrzenie publiczne występujące na tym obszarze.	foto
układ ulic	Drogi w układzie diagonalnym, współdzielone przez ruch pieszy i samochodowy, niespełniające wymogów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.	foto
charakterystyczny przekrój ulicy	Szerokość dróg wewnętrznych to ok. 6 m bez wydzielonego pasa dla ruchu pieszych. Sieć drogowa jest niespójna z sąsiednim układem dróg publicznych.	
nawierzchnie	Droga gruntowa, pokryta żwirrem lub nawierzchnią z kostki prefabrykowanej.	
nasadzenia	Brak nasadzeń w liniach rozgraniczających ulic. W przestrzeni prywatnej zieleni wysoka przy ogrodzeniu frontowym sadzona jest jako izolacja, często stanowiąca rzeczywistą pierzeję uliczną.	

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
------------------	-----------------	-----------

3. kształtowanie pierzei ulicznej

linia zabudowy	Brak czytelnej linii zabudowy, jeżeli występuje to nawiązują do niej dwa – trzy budynki. Zróżnicowane i złożone bryły budynków katalogowych burzy potencjalna linię zabudowy. Czytelna jedynie wspólna linia ogrodzeń (o różnorodnej formie).	
charakterystyczna odległość między frontami budynków:	od 8 do 16 m	
charakterystyczna odległość między domem a frontem działki	od 4 do 12 m	
sposób definiowania granicy posesji	Posesja wydzielona ogrodzeniem, najczęściej żeliwno – murowanym, często gęste zimozielone żywopłoty z iglaków	

4. zagospodarowanie poszczególnych posesji

typ zabudowań	Domy jednorodzinne wolnostojące o podobnej skali parterowe z użytkowymi poddaszami	
charakterystyczna wielkość działki	1000 - 1500 m²	
charakterystyczny kształt i wymiary działki (proporcje)	Działki prostokątne o proporcjach zbliżonych do kwadratu (część wschodnia)	
procent powierzchni zabudowanej	od 20 - 40%	
procent udziału powierzchni biologicznie czynnej	od 30 do 50%	
posadowienie budynków na działce	Budynki wolnostojące umiejscowione frontem względem ulicy, o układzie kalenicowym równoległym lub prostopadłym względem niej. W bryle domu garaż często widoczny w elewacji frontowej.	
relacje przestrzenne z sąsiadem	Bliskość zabudowań i niewielka powierzchnia działek powodują, że zawsze dwie elewacje są w minimalnej odległości od granicy działki. (4m)	

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
------------------	-----------------	-----------

5. cechy architektury

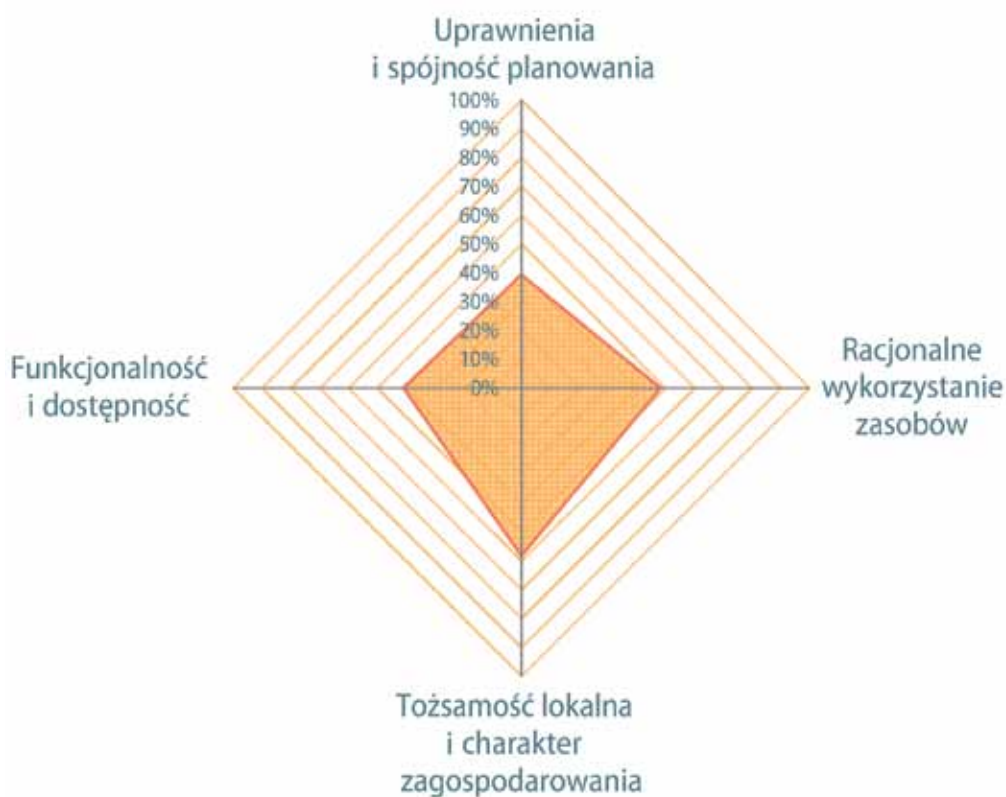
opis stylu	Caość zabudowy tworzą budynki jednorodzinne mieszkalne wolnostojące. W elewacjach frontowych dominują bryły garaży, często podwójnych, co w połączeniu ze skromną liczbą okien powoduje, iż budynki izolują się od otoczenia. Istniejąca zabudowa to domy jednorodzinne powstałe na podstawie projektów katalogowych nieuwzględniających w architekturze i w detalu uwarunkowań miejscowych i historycznych.	
wysokość zabudowy	ok. 8 m	
powierzchnia zabudowy	od 150 do 400 m²	
konstrukcja	Budynki murowane najczęściej w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczone.	
dach: forma/materiał	Cztero- lub dwuspadowy dach, o nachyleniu do 50°, pokryty dachówką, ceramiczną zakładkową lub karpiówką, okna połaciowe, tynkowane lukarny, kominy pokryte płytką klinkierową.	
kształtowanie elewacji	Elewacja płaska, niesymetryczna, o charakterze zamkniętym (brak lub niewielka powierzchnia okien) zwykle z wyróżnioną, frontową partią wejściową i wjazdem do garażu.	
detal architektoniczny	Budynki są w przeważającej liczbie pozbawione detalu architektonicznego. W przypadku bardziej zdobnych realizacji występują: boniowane naroża, opaski okienne oraz ganki.	
materiały i kolorystyka	Elewacje przeważnie tynkowane, pokryte częściowo klinkierem i płytkami kamiennymi, kolorystyka bardzo zróżnicowana, z pewną dominacją gamy między piaskowym a kremowym.	

6. cechy krajobrazowe

kształtowanie ogrodów	Ogrody przydomowe mają charakter rekreacyjny. Zieleni pełni rolę izolacyjną, odgradzającą nieruchomości i ich mieszkańców od otoczenia, są to przeważnie zimozielone iglaki. Za nieprzejrzystą barierą żywopłotów znajduje się najczęściej trawnik, ogród dekoracyjny lub trawnik w głębi działki. Rozległe powierzchnie utwardzone .	
plan		
roślinność		
istotne elementy ekspozycji czynnej	Brak elementów ekspozycji czynnej	foto
istotne elementy ekspozycji biernej	Brak elementów ekspozycji biernej	foto

W celu zbadania problemów funkcjonalnych, przestrzennych oraz błędów w zarządzaniu występujących na obszarze danej wsi należy przeprowadzić ocenę jakości zagospodarowania wsi. Obejmuje ona swoim zakresem cztery główne zagadnienia:

- uprawnienia i spójność planowania,
- funkcjonalność komunikacji i dostępność usług,
- racjonalne wykorzystanie zasobów,
- tożsamość lokalną i charakter zagospodarowania.



Rys. 20

Wykres obrazujący mocne i słabe strony wsi Wołczkowo.

(opracowanie własne RBGP WZ)

Celem oceny jakości zagospodarowania jest ustalenie mocnych i słabych stron zarządzania miejscowością, funkcjonowania układu komunikacyjnego i dostępności do usług, wykorzystania posiadanych zasobów i charakteru zagospodarowania (metodologia wg dr inż. arch. A. Zimnickiej i dr inż. arch. L. Czernika). Dla dokonania realnej i mierzalnej oceny wykorzystuje się zestaw mierników i wskaźników (Załącznik nr 4), który może różnić się w zależności od specyfiki gminy.

Wszystkie przyjęte do oceny zagadnienia mają bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców w sferach odpowiadających zagadnieniom wskazanym w tabeli. Zidentyfikowanie obiektywnych problemów rozwoju wsi pozwala na odpowiednią reakcję oraz oszczędza czas i środki zarówno samorządu jak i mieszkańców. Analiza taka umożliwi władzom obiektywną ocenę jakości zagospodarowania poszczególnych miejscowości, porównanie miejscowości, a w rezultacie opracowanie spójnej i akceptowanej przez mieszkańców wizji rozwoju wsi.

Na przykładzie Wołczkowa zdiagnozowano, że najsłabszą stroną jest kwestia planowania: słaba koordynacja planów i programów w skali metropolitalnej, niespójne i niekomunikatywne planowanie zagospodarowania przestrzennego oraz niska aktywność społeczna mieszkańców. Bardzo słabą stroną wsi jest różnorodność i dostępność funkcji oraz bezpieczeństwo i różnorodność komunikacji. Poprawa sytuacji wymaga ze strony władz gminnych planowych działań, polegających zarówno na planowaniu działań inwestycyjnych, jak i na kontrolowaniu zapotrzebowania na usługi komunalne za pomocą planowania przestrzennego. Z racji liczby mieszkańców Wołczkowo nie posiada szkoły ani przedszkola publicznego

(jest niepubliczny punkt przedszkolny). Wołczkowo stosunkowo racjonalnie wykorzystuje swoje zasoby naturalne i tereny zabudowane: tereny otwarte są pod częściową ochroną oraz struktura przestrzenna historycznego centrum wsi jest stosunkowo zwarta z podstawowymi usługami skupionymi w centrum. Zatem, pomimo że wskaźniki jakościowe nie są obiektywnie najwyższe (między 35% a 60% oceny maksymalnej), są podstawy do tworzenia nowoczesnego Wołczkowa o wysokiej jakości zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do jego rolniczych korzeni. Zagrożeniem dla takiego rozwoju jest jego niekontrolowany charakter, czemu należy zaradzić przede wszystkim poprzez uporządkowanie sfery planistycznej, większy nacisk na zagadnienia przestrzenne oraz aktywizację mieszkańców.

Z powyższej analizy wynika, iż największym problemem wsi Wołczkowo jest sfera zarządzania, czyli sfera „Uprawnienia i spójność planowania”. Brak kontroli rozwoju stanowi poważne zagrożenie dla najważniejszego atutu Wołczkowa czyli jego stosunkowo dobrze ukształtowanej tożsamości lokalnej, w tym układu przestrzennego wsi i kultury budowania. Zidentyfikowane na podstawie mierników i wskaźników brak interakcji pomiędzy samorządem a mieszkańcami oraz brak spójnej dokumentacji planistycznej dla wsi leżącej na pograniczu gminy wiejskiej i miasta metropolitalnego stanowią podstawowe problemy, których rozwiązanie jest konieczne dla utrzymania i polepszenia jakości zagospodarowania przestrzennego w miejscowości.

Zestaw mierników i wskaźników potrzebnych do wykonania analizy oceny jakości zagospodarowania znajduje się w Załączniku nr 4.

Wskazówki projektowe



- Określenie „wieś podmiejska” zawiera w sobie dwa przeciwstawne pojęcia. Pojęcie wsi mówi o osadzie monocentrycznej, z niedomkniętymi wnętrzami urbanistycznymi, podczas gdy charakter miejski niesie za sobą naturalną policentryczność, uporządkowane i domknięte wnętrza urbanistyczne. Wieś podmiejska jest tworem, który powstał na skutek niekontrolowanego rozwoju miasta, i jako pełna sprzeczności stawia ogromne wyzwania przed projektantami, władzami i mieszkańcami: jak tym tworem zarządzać, jak go projektować i jakim mieszkańcem być – wiejskim czy miejskim?
- W poniższym rozdziale podjęto próbę odpowiedzi na zróżnicowane potrzeby miejscowości podmiejskich. Podjęto próbę scharakteryzowania różnic pomiędzy wsią a dzielnicą, co powinno ułatwić decyzje zarówno władzom jak i mieszkańcom co do przyszości własnej miejscowości.

W oparciu o prace nad modelowym studium wsi podmiejskiej opracowano projektowe rozwiązania modelowe pozwalające na przekształcenie przestrzeni w obszarach podmiejskich. Rozwiązania te, wypracowane

during badań terenowych, analiz wraz z wykonaną oceną jakości zagospodarowania przestrzennego wsi pozwalają na zastosowanie ich w obszarach podmiejskich.

Całościowa wizja rozwoju przestrzennego

3.1

Po co wizja rozwoju całościowego gminy i wsi?

3.1.1

Zagospodarowanie przestrzenne, jego jakość, walory funkcjonalne i estetyczne są łatwo rozpoznawalne przez odwiedzających i mieszkańców. Każdy jest w stanie zaobserwować i odczuć czy rozwój przebiega w sposób skoordynowany, czy też fragmentaryczny, czy istnieje duch wspólnoty czy też indywidualizm, często posunięty do poziomu egoizmu i separatyzmu. Zadaniem samorządu jest kształtowanie ładu przestrzennego, a więc ustalenie i upowszechnienie wiedzy na temat wizji rozwoju: spójnej, harmonijnej, koordynującej działania sektora publicznego, instytucji i osób prywatnych. Całościowa wizja rozwoju przestrzennego powinna powstawać wraz ze strategią rozwoju, w sposób kolektywny, przy aktywnym udziale wszystkich interesariuszy.

Władze gminy wspólnie z interesariuszami muszą podjąć kluczowe ustalenia na temat struktury przestrzennej gminy, statusu i hierarchii miejscowości oraz relacji przestrzennych z otoczeniem. W przypadku terenów wiejskich w obszarach metropolitalnych decyzje, które należy podjąć w trybie pilnym, dotyczą miejscowości położonych najbliżej granicy z miastem lub miejscowości najbardziej narażonych na ekspansję niekontrolowanej zabudowy. Od określenia czy miejscowość ma zachować charakter wsi z jej charakterystycznymi

Niezbędny jest dialog władz i mieszkańców. Należy więc opracować spójną strategię działań aktywizujących mieszkańców poprzez częste i różnorodne badania potrzeb i preferencji społecznych, bezpośrednie spotkania i prezentacje oraz utrzymywanie aktywnie działających kanałów informacyjnych (strony internetowe miejscowości, profile na portalach społecznościowych, fora tematyczne). Ze strony samorządu niezbędne jest realizowanie zidentyfikowanych potrzeb mieszkańców przy jednoczesnym prowadzeniu polityki uświadamiającej mieszkańcom potencjał i wartość ich miejscowości.

elementami i pozostać odrębną jednostką osadniczą czy powinna przekształcić się w dzielnicę miasta i w spójny sposób połączyć się z ośrodkiem miejskim, zależy wiele kluczowych decyzji planistycznych i inwestycyjnych. Wszystkie te ustalenia znacząco wpływają na możliwości dysponowania nieruchomościami na danych terenach. Całościowa wizja rozwoju powinna być zilustrowana w sposób uproszczony, a taki diagram stanowić będzie punkt wyjścia dla dalszych opracowań szczegółowych.

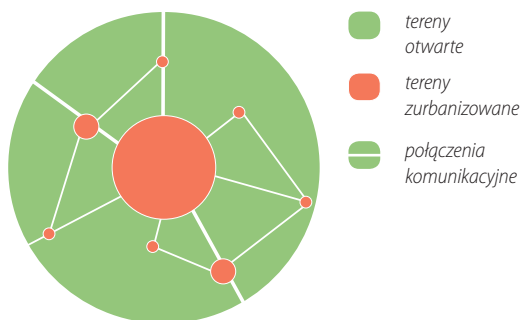
3.1.2 Identyfikacja położenia gminy i poszczególnych wsi w obszarze podmiejskim

- Pierwszym krokiem przy podjęciu próby projektowania w obszarach podmiejskich jest identyfikacja pozycji gminy i poszczególnych wsi względem sąsiednich miejscowości, w szczególności miasta rdzeniowego.
- Odległość od miasta, związki komunikacyjne, siła suburbanizacji ze strony ośrodka miejskiego w naturalny sposób narzuci kierunek rozwoju miejscowości. Wsie nie objęte silnym wpływem/przekształceniem (typ A i C) mogą wybrać pomiędzy dwiema drogami rozwoju, w przypadku choćby częściowego wchłonięcia przez miasto rdzeniowe (typ B i D) jedyną drogą rozwoju jest dzielnica miasta ze wszystkimi cechami miejskimi.

- A. Silny ośrodek miejski z odrębnymi miejscowościami podmiejskimi
- B. Silny ośrodek miejski, w intensywnym powiązaniu komunikacyjnym z mniejszymi ośrodkami miejskimi
- C. Zespół równorzędnych ośrodków miejskich o słabej sieci powiązań komunikacyjnych
- D. Duży ośrodek miejski z wchłoniętymi miejscowościami

A. Silny ośrodek miejski z odrębnymi miejscowościami podmiejskimi

1. Ośrodki podmiejskie są wyraźnie wyodrębnione i otoczone buforem terenów otwartych i zielonych.
2. Słabo rozwinięta sieć komunikacyjna między wsiami.
3. Dominacja połączeń drogowych z miastem.



Duży potencjał dla rozwoju niezależnego ośrodka wiejskiego. Brak przesłanek do propozycji rozwoju dzielnicy miejskiej. Kluczowe decyzje rozwojowe podejmowane są na poziomie samorządu gminnego, współpraca międzygminna może korzystnie wpływać na poprawę gospodarowania przestrzenią i budowanie konkurencyjności regionu metropolitalnego. Wiodącą rolę przy podejmowaniu wspólnych

działań pełni ośrodek miejski lub zjednoczone gminy ościenne. Istnieje zagrożenie konkurowania między poszczególnymi gminami wewnątrz obszaru metropolitalnego. Miasto ma duży potencjał mediacyjny dla wytyczania wspólnych interesów i budowania współpracy w regionie. Ważną rolę dla zrównoważonego rozwoju takiego obszaru będą pełniły różne formy partnerstw miejsko-wiejskich.

Wytyczne dla planowania zagospodarowania przestrzennego:

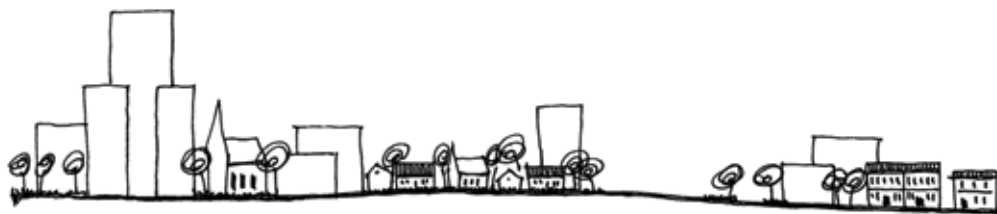
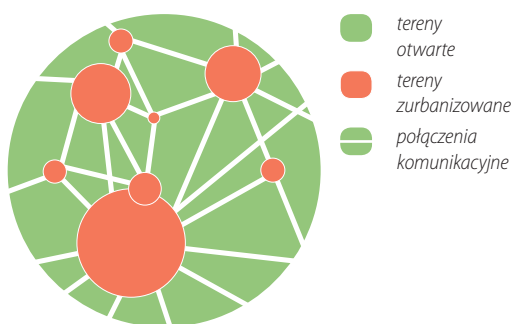
- Wyznaczenie bufora w postaci pasma terenów zielonych, otwartych i rolniczych oraz ograniczenie zabudowy wokół ośrodka miejskiego i miejscowości/wsi podmiejskich. Podkreślenie i utrzymanie odrębności osad.
- Określenie hierarchii miejscowości w rozumieniu: zaludnienia, charakteru zabudowy i związanej z nią gęstością zabudowy i intensywnością wykorzystania terenów, standardów wyposażenia w usługi oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- Wyraźne zdefiniowanie granic zabudowy poszczególnych miejscowości.
- Silna ochrona terenów naturalnych: o wysokich walorach przyrodniczych i przestrzeni dla nieuciążliwej działalności rolniczej.
- Priorytet dla tworzenia sprawnych połączeń komunikacyjnych z ośrodkiem miejskim.
- Tworzenie połączeń komunikacyjnych między miejscowościami wewnątrz gminy.

Konsekwencje dla mieszkańców:

- Dobry dostęp do terenów naturalnych, zabezpieczonych prawnie przed zabudową.
- Prawdziwie wiejski charakter otoczenia i stylu życia: kontakt z naturą, sąsiadami, izolacja od miejskiego zgiełku.
- Żywność bezpośrednio od producenta, możliwości własnych upraw ekologicznych.
- Konieczność codziennych dojazdów do pracy, szkoły, usług, rozrywek.

B. Silny ośrodek miejski, w intensywnym powiązaniu komunikacyjnym z mniejszymi ośrodkami miejskimi.

1. *Miejscowości i wsie podmiejskie częściowo wchłaniane przez większe ośrodki.*
2. *Wyraźna tendencja do zlewania się ośrodków.*
3. *Równorzędne połączenia komunikacyjne pomiędzy ośrodkami dominujące nad pozostałymi funkcjami miejscowości.*



Silne powiązania komunikacyjne oraz gęstość ośrodków osadniczych utrudnia zachowanie tożsamości ośrodków wiejskich. Przekształcenia miejscowości położonych najbliżej miast w ich dzielnice rozpoczęło się i stopniowo postępuje. Dobre powiązania transportowe i rozprzestrzenianie się gęstej sieci miejscowości utrudniają zachowanie ich tożsamości, ośrodków wiejskich w szczególności. Kluczowe decyzje

rozwojowe powinny być podejmowane na poziomie regionalnym, a ścisła współpraca międzygminna odbywać się na zasadzie równorzędnych partnerów. Istnieje zagrożenie tendencji separatystycznych poszczególnych ośrodków miejskich. Gminy ościennie mają duży potencjał mediacyjny dla poszukiwania wspólnych interesów i budowania spójnego regionu.

Wytyczne dla planowania zagospodarowania przestrzennego:

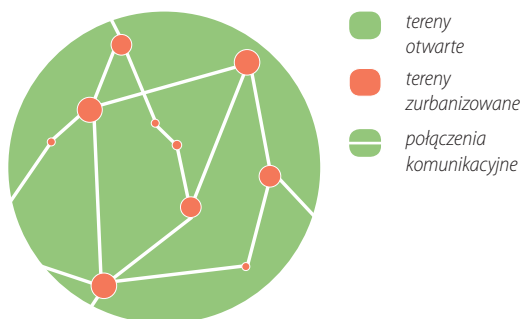
- Wyznaczenie bufora w postaci pasma terenów zielonych, otwartych i rolniczych z dużymi ograniczeniami dla zabudowy wokół ośrodka miejskiego i miejscowości/wsi podmiejskich, dla podkreślenia odrębności osad.
- Określenie hierarchii miejscowości w ujęciu regionalnym w rozumieniu: statusu miasto-wieś, wielkość zaludnienia, standardy wyposażenia w usługi, sieć usług społecznych.
- Przełożenie hierarchii regionalnej na całościową wizję rozwoju gminy: określenie hierarchii miejscowości w rozumieniu: zaludnienia, charakteru zabudowy i związanej z nią gęstością zabudowy i intensywnością wykorzystania terenów, standardów wyposażenia w usługi oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- Ustanowienie zasad współpracy planistycznej i inwestycyjnej na terenach gminy stanowiących integralne dzielnice miasta (lub miast).
- Silna ochrona terenów naturalnych na terenie gminy: o wysokich walorach przyrodniczych, rekreacyjnych i przestrzeni dla nieuciążliwej działalności rolniczej.
- Tworzenie zrównoważonej regionalnej sieci komunikacyjnej, decyzje podejmowane na poziomie regionalnym.
- Uznanie wchłoniętych miejscowości za dzielnice i objęcie ich spójną infrastrukturą miejską.

Konsekwencje dla mieszkańców:

- Dobry dostęp do usług społecznych i komercyjnych dzięki transportowi indywidualnemu i publicznemu.
- Stopniowe kurczenie się zasobu terenów naturalnych.
- Stopniowy wzrost liczby mieszkańców, a w rezultacie gęstniejąca zabudowa, większe natężenie ruchu na drogach i większe obciążenie istniejącej sieci usług komunalnych.
- Rozwój terenów o charakterze komercyjnym w pobliżu terenów mieszkaniowych.
- Wielkomiejski styl życia: długie codzienne dojazdy, dobra dostępność usług o charakterze regionalnym w tym teatrów, kin, ośrodków sportowych, wielkomiejskich centr handlowych.

C. Zespół równorzędnych ośrodków miejskich o słabej sieci powiązań komunikacyjnych

1. *Rozproszone małe ośrodki miejskie o podobnej randze połączone słabą siecią komunikacyjną.*
2. *Ośrodki wiejskie mają wszelkie możliwości rozwoju jako zaplecze gospodarcze i turystyczne dla regionu.*



Układ posiada wszelkie przesłanki do utrzymania tożsamości poszczególnych ośrodków oraz potencjał rozwojowy w kierunku policentrycznego układu korzystającego z zaplecza istniejących terenów naturalnych. Kluczowe decyzje rozwojowe podejmowane są na poziomie samorządu gminnego przy istotnym impulsie z poziomu regionalnego (konieczność opracowania wizji rozwoju w perspektywie województwa), współpraca międzygminna może korzystnie wpływać na poprawę gospodarowania przestrzenią i budowanie konkurencyjności całego regionu. Istnieje zagrożenie

konkurowania między poszczególnymi gminami – jednak przy opracowaniu spójnej strategii działania dla całego regionu znacznie zwiększa się szansa zaistnienia ekonomicznego na tle większej jednostki administracyjnej/województwa. Lider współpracy międzygminnej powinien operować jako mediator, wspólne przedsięwzięcia inwestycyjne i ubieganie się o zewnętrzne wsparcie finansowe są czynnikami stanowiącymi podwaliny dla wykształcenia się współpracy regionalnej.

Wytyczne dla planowania zagospodarowania przestrzennego:

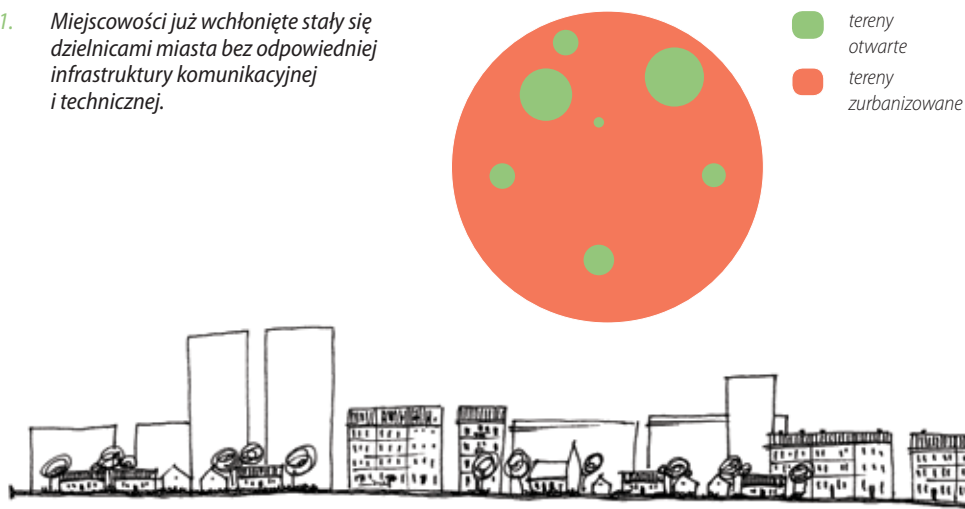
- Wyznaczenie i silna ochrona kluczowych terenów naturalnych: o wysokich walorach przyrodniczych, rekreacyjnych i ekonomicznych, w tym przestrzeni dla nieuciążliwej działalności rolniczej.
- Ustanowienie zasad współpracy planistycznej i inwestycyjnej na terenie regionu: łączenie zasobów, wspólne realizowanie zadań.
- Określenie hierarchii miejscowości w ujęciu regionalnym w rozumieniu: statusu miasto-wieś, wielkości zaludnienia, charakteru zabudowy i związanej z nią gęstością zabudowy i intensywnością wykorzystania terenów, standardy wyposażenia w usługi, sieć usług społecznych.
- Budowanie wspólnej sieci usług komunalnych i społecznych.
- Wyraźne zdefiniowanie granic zabudowy poszczególnych miejscowości.
- Tworzenie zrównoważonej regionalnej sieci komunikacyjnej, decyzje podejmowane na poziomie regionalnym.
- Uznanie specyfiki układu osad jako atut i czerpanie profitów z położenia.

Konsekwencje dla mieszkańców:

- Dobry dostęp do terenów naturalnych, zabezpieczonych prawnie przed zabudową.
- Słabe połączenia transportowe między miejscowościami.
- Konieczność dojazdów do niektórych usług społecznych i komercyjnych.
- Dostępność żywności bezpośrednio od producenta, możliwość własnych upraw ekologicznych.
- Duża odległość do ośrodka miejskiego.

D. Duży ośrodek miejski z wchłoniętymi miejscowościami

1. *Miejscowości już wchłonięte stały się dzielnicami miasta bez odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.*



Strategie rozwoju tych miejsc muszą opierać się na świadomym przekształceniu stanu zastanego w pełni wykształconą dzielnicę oraz na ochronie enklaw będących reliktem obszarów wiejskich i naturalnych – w celu przekształcenia ich w zielone centra dzielnic i potencjalne tereny publiczne. Poszczególne wchłonięte miejscowości stanowią integralne dzielnice miasta. Niezbędna jest spójna polityka miejska dla sprawnego włączenia przestrzeni wiejskich w obraz miasta

nie tylko na płaszczyźnie przestrzeni, ale i w warstwie infrastruktury i komunikacji. Istnieje zagrożenie segregacji przestrzennej i tworzenia niespójnych z całym organizmem enklaw o tendencjach degeneracyjnych. Zrównoważona struktura i korzyści z różnic w skali zabudowy są możliwe do wypracowania wyłącznie na poziomie regionalnym lub metropolitalnym.

Wytyczne dla planowania zagospodarowania przestrzennego:

- Określenie hierarchii dzielnic-miejscowości w ujęciu metropolitalnym w rozumieniu: centra funkcjonalne, węzły komunikacyjne, standardy wyposażenia w usługi, sieć usług społecznych, sieć komunikacji i transportu publicznego, sieci terenów publicznych.
- Wyznaczenie i silna ochrona terenów naturalnych o znaczeniu strategicznym dla obszaru metropolitalnego: o wysokich walorach przyrodniczych, rekreacyjnych i przestrzeni dla nieuciążliwej działalności rolniczej.
- Ustanowienie zasad współpracy planistycznej i inwestycyjnej na terenie metropolii, łączenie zasobów i działań.
- Przełożenie hierarchii metropolitalnej na całościową wizję rozwoju gminy: określenie hierarchii miejscowości w rozumieniu: lokalizacji funkcji centralnych, zróżnicowania w charakterze i gęstości zabudowy, rozkładu zaludnienia, sposobu realizacji zadań własnych.

Konsekwencje dla mieszkańców:

- Dobry dostęp do usług, w tym o charakterze regionalnym, teatrów, kin, ośrodków sportowych, wielkomiejskich centr handlowych.
- Enklawy charakteru wiejskiego i oazy naturalne pod ochroną, tereny mieszkaniowe w ich pobliżu umożliwiają prowadzenie bliższego naturze stylu życia.
- Ryzyko zaburzenia naturalnych układów wiejskich i degeneracji przestrzeni porolniczych.
- Kurczenie się terenów otwartych i przestrzeni o charakterze wiejskim.

Wieś jako niezależna struktura funkcjonalno-przestrzenna

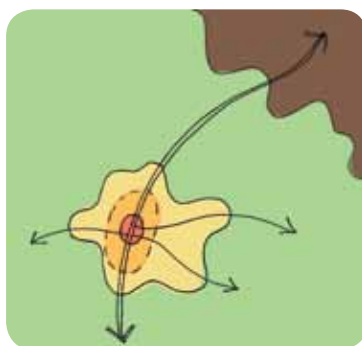
3.2.1

Miejscowość o wiejskim charakterze jest otoczona terenami otwartymi, lasami i uprawami rolnymi. Powstała jako osada rolnicza, której forma uzależniona była od ukształtowania terenu, właściwości gleb i warunków geograficznych, z wyodrębnionym miejscem skupiającym usługi i handel. Punkty usługowo-handlowe jeżeli pojawiają się poza centrum wsi, są dobrze skomunikowane siecią ścieżek pieszych pozwalającymi skrócić długość dojazdu - nie zawsze drogami dostępnymi dla ruchu kołowego.

Na kolejnych stronach przedstawiono w formie schematów cztery warianty współczesnego rozwoju wsi jako niezależnej, wyodrębnionej osady.

1. Spójna funkcjonalno-przestrzenna struktura wsi podmiejskiej

Rozwój nowych terenów mieszkaniowych skupiony wokół istniejącej miejscowości i w oparciu o istniejące centrum funkcjonalne koncentrujące większość usług podstawowych. Czytelne granice jednostki osadniczej otoczonej terenami otwartymi i zielonymi.



- tereny otwarte
- miasto
- tereny mieszkaniowe
- obszary wielofunkcyjne / zagrody rolnicze
- koncentracja usług podstawowych
- drogi tranzytowe
- ulice zbiorcze

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

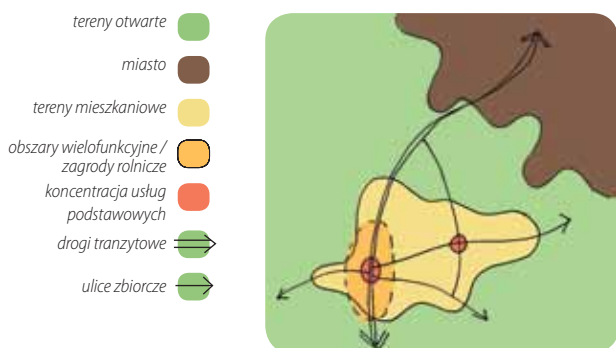
- Równowaga przestrzenna między nową i istniejącą częścią miejscowości. Centrum funkcjonalne miejscowości pokrywa się z historycznym centrum wsi i jego geograficznym środkiem.
- Pas terenów zielonych oddziela miejscowość od miasta.
- Rdzenni i napływowi mieszkańcy korzystają z tej samej infrastruktury, tworzą jedną wspólnotę w sensie przestrzennym i społecznym.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Utrzymanie równomiernego rozwoju terenów mieszkaniowych.
- Ochrona bufora zieleni i terenów otwartych dla zachowania odrębności osady.

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina: Binowo, Kołowo

2. Asymetryczny rozwój wsi podmiejskiej



Rozwój terenów mieszkaniowych przylega do istniejącej wsi – rozwija się jednak asymetrycznie względem pierwotnego centrum tworząc załazek konkurencyjnego centrum nowej wsi. Osada czytelnie wydzielona w przestrzeni, otoczona buforem terenów otwartych i zielonych.

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

- Równowaga przestrzenna między nową i istniejącą częścią miejscowości.
- Ochrona przestrzeni niezbędnej dla działalności gospodarczej związanej z rolnictwem.
- Wspólna i ciągła sieć uliczna dla całej miejscowości.
- Pas terenów zielonych oddziela miejscowość od miasta.
- Słaba integracja mieszkańców napływowych z rdzennymi.

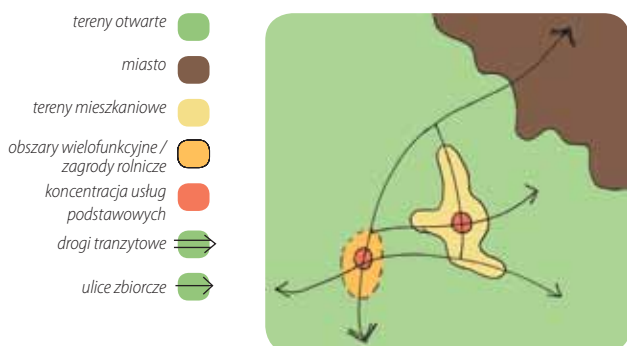
Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Ograniczenie rozwoju terenów leżących w dużej odległości od starego centrum.
- Rozwój terenów wokół starego centrum wsi.
- Ochrona/wykształcenie bufora zieleni i terenów otwartych dla zachowania odrębności osady.

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina:

Wołczkowo, Dołuje, Przecław

3. Rozwój nowej wsi poza granicami starej wsi



Nowa zabudowa tworzy samodzielną, niezależną osadę. Obie miejscowości stają się niezależnymi przestrzennie organizmami. Nowa wieś powstaje jako jednolita funkcjonalnie – funkcja mieszkaniowa, z wyodrębnionym nowym centrum.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Dążenie do scalenia dwóch wsi.
- Ochrona bufora zieleni i terenów otwartych dla zachowania odrębności osady.

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina:

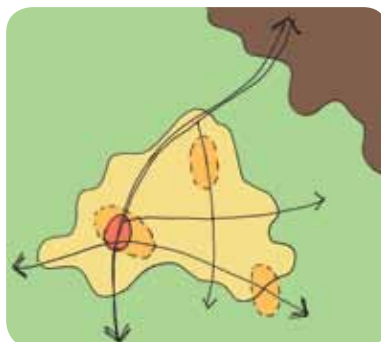
Warzymice, Motaniec

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

- Ochrona przestrzeni niezbędnej dla działalności gospodarczej związanej z rolnictwem.
- Dwa osobne centra funkcjonalne miejscowości.
- Pas terenów zielonych oddziela obie miejscowości od siebie nawzajem oraz od miasta.
- Potencjalnie: spadek rangi głównej drogi tranzytowej przez historyczną wieś.
- Całkowita separacja rdzennych i napływowych mieszkańców, dwa autonomiczne światy.

4. Jeden ośrodek policentryczny powstały przez scalenie kilku miejscowości wiejskich

Scalanie przestrzenne miejscowości wiejskich, przy zachowaniu odrębności w relacji z miastem może prowadzić do powstawania ośrodków o charakterze małego miasteczka.



- tereny otwarte
- miasto
- tereny mieszkaniowe
- obszary wielofunkcyjne / zagrody rolnicze
- koncentracja usług podstawowych
- drogi tranzytowe
- ulice zbiorcze

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

- Ochrona przestrzeni niezbędnej dla działalności gospodarczej związanej z rolnictwem.
- Kilka skupisk usług podstawowych ukształtowanych na bazie dawnych wsi, wyraźnie wyodrębnione centrum całego kompleksu.
- We wspólnym centrum pojawiają się usługi charakterystyczne dla dzielnicy miejskiej.
- Pas terenów zielonych oddziela zespół miejscowości od miasta.
- Nowa zabudowa i jej mieszkańcy stanowią spoiwo przestrzenne dla nowej jednostki osadniczej, tworzy się nowa jakość przestrzenna i społeczna, potencjalnie – nowe miasto.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Ograniczenie rozwoju terenów mieszkaniowych.
- Rozwój obszarów koncentracji usług podstawowych w tradycyjnie wykształconych centrach wielofunkcyjnych.
- Ochrona bufora zieleni i terenów otwartych dla zachowania odrębności osady.

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina:
okolice Klinisk, okolice Gryfina

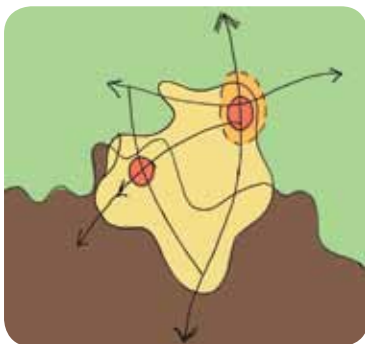
3.2.2 Wieś jako dzielnica scalona przestrzennie i funkcjonalnie z miastem

Dawne wsie, za sprawą masowego rozwoju terenów mieszkaniowych oraz tych o charakterze przemysłowym i komercyjnym, przeważnie niezwiązanymi z rolnictwem, mogą przekształcać się w peryferyjne dzielnice miasta.

Poniżej przedstawiono trzy typy takich przemian.

1. Pierwotne centrum wsi poza strefą wchłoniętą przez miasto

- tereny otwarte
- miasto
- tereny mieszkaniowe
- obszary wielofunkcyjne / zagrody rolnicze
- koncentracja usług podstawowych
- drogi tranzytowe
- ulice zbiorcze



Rozwój nowej zabudowy tworzy nową dzielnicę na granicy administracyjnej między miastem a terenami wiejskimi. Centrum starej wsi traci znaczenie centrowe. Funkcje rolnicze i ogrodnicze są usuwane na obrzeża miejscowości wiejskiej. Wchłonięte przez obszar miejski nowe centrum wsi zaczyna przekształcać się w centrum dzielnicy.

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

- Ciągła zabudowa między miastem a historyczną wsią.
- Funkcjonalne centrum ulokowane na granicy między miastem a wsią, co w efekcie oznacza konieczność współpracy i koordynacji działań między samorządami.
- Dwa osobne centra funkcjonalne miejscowości, przy czym znaczenie centrum historycznej wsi jest w dużej mierze symboliczne.
- Powolna marginalizacja rdzennych mieszkańców.
- Zachowane i rozpoznawalne zabudowania dawnej wsi.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

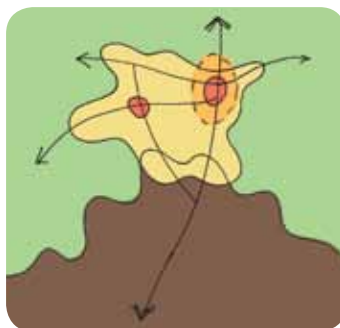
- Konieczność współpracy i koordynacji działań między samorządami.
- Podjęcie działań zapobiegających wykluczeniu społecznemu rdzennych mieszkańców.
- Ochrona zachowanej tożsamości terenu wiejskiego.

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina:

Bezrzecze

2. Pierwotne i wtórne centrum wsi poza miastem – tereny mieszkaniowe złane z zabudową miasta

Nowa zabudowa wsi, z dobrze ukształtowanym nowym centrum, zlewa się z zabudową miasta. Nowe centrum pozostaje niezależnym ośrodkiem centrotwórczym, stare centrum odgrywa rolę pomocniczą.



- tereny otwarte
- miasto
- tereny mieszkaniowe
- obszary wielofunkcyjne / zagrody rolnicze
- koncentracja usług podstawowych
- drogi tranzytowe
- ulice zbiorcze

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

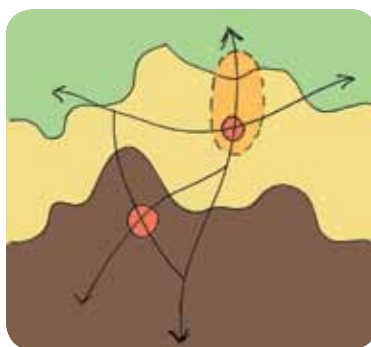
- Centrum funkcjonalne miejscowości znajduje się na terenie przynależącym do gminy wiejskiej.
- Dwa osobne centra funkcjonalne miejscowości, spadek znaczenia centrum historycznej wsi.
- Całkowita marginalizacja rdzennych mieszkańców, zanik cech wiejskich użytkowania terenów i kultury budowania.
- Ciągłość połączeń komunikacyjnych z miastem, powiązanie siatki ulic w obszarze metropolitalnym.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Ograniczenie zlewania zabudowy, by zachować tożsamość rdzennej miejscowości.
- Dbłość o charakter zabudowy.

3. Wtórne centrum wsi na terenie miasta.

Rozrost dzielnicy miasta w takiej skali, że tereny mieszkaniowe wykraczają poza granice administracyjne. Wchłonięcie istniejącej wsi w struktury nowej dzielnicy z centrum funkcjonalnym na terenie miasta.



- tereny otwarte
- miasto
- tereny mieszkaniowe
- obszary wielofunkcyjne / zagrody rolnicze
- koncentracja usług podstawowych
- drogi tranzytowe
- ulice zbiorcze

Kluczowe elementy rozwoju zagospodarowania:

- Centrum funkcjonalne miejscowości znajduje się na terenie miasta.
- Dwa osobne centra funkcjonalne miejscowości, spadek znaczenia i peryferyjny charakter centrum historycznej wsi.
- Ciągłość połączeń komunikacyjnych z miastem, powiązanie siatki ulic w obszarze metropolitalnym.
- Marginalizacja rdzennych mieszkańców, powolny zanik cech wiejskich użytkowania terenów i kultury budowania.

Zalecenia do ujęcia w dalszym rozwoju miejscowości:

- Koordynacja rozwoju wchłoniętej miejscowości jako dzielnicy (planowanie przestrzenne, zagadnienia społeczne i infrastrukturalne).

Przykłady z obszaru metropolitalnego Szczecina:
Mierzyn

3.2.3 Wieś czy dzielnica?

- Decyzja na temat ogólnych kierunków rozwoju miejscowości powinna zapadać już
- na poziomie strategii rozwoju danego obszaru. W przypadku wsi podmiejskich kluczowe
- rozstrzygnięcie dotyczy zachowania wiejskiego charakteru czy też tworzenia nowej dzielnicy
- miasta. Każda ze ścieżek ma swoje zalety i wady. Wybór drogi rozwoju powinien zależeć
- od położenia wsi względem miasta, funkcjonującego układu komunikacyjnego oraz wspól-
- nej decyzji interesariuszy na szczepku strategii rozwoju. Wybór ten niesie za sobą określone
- konsekwencje z czego muszą sobie zdawać sprawę sami mieszkańcy – żyjący dziś i jutro w tej
- właśnie miejscowości.

Rys.21

Sylweta wsi
tradycyjnej

(opracowanie
własne RBGP WZ)



Mała gęstość zabudowy, duże rozproszenie zagospodarowania, kontakt z naturą.

Rys. 22

Sylweta wsi
podmiejskiej

(opracowanie
własne RBGP WZ)

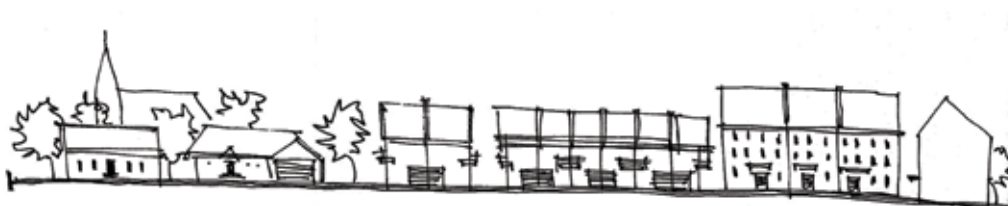


Gęsta zabudowa, nie zachowująca oryginalnych parametrów wiejskiej zabudowy takich jak wysokość czy powierzchnia zabudowy; ogólna kompozycja przestrzenne miejscowości pozostaje zachowana, z dominantą wieży kościoła w centrum.

Rys.23

Sylweta wsi -
- dzielnicy miasta

(opracowanie
własne RBGP WZ)



Zabudowa wsi powoli ginie w zalewie coraz bardziej intensywniej zabudowy rosnącego miasta, dominanty przestrzenne wsi powoli znikają za sprawą budynków o bardzo dużych gabarytach zaburzających równowagę przestrzenną miejscowości – dzielnicy.

Podstawą do podjęcia decyzji dotyczącej kierunku rozwoju wsi powinno być określenie jednostek przestrzennych występujących w danej miejscowości. Jest to niezbędne dla stworzenia podstaw do wytycznych określających zintegrowany rozwój miejscowości. Jednostki przestrzenne uwzględniające intensywność zagospodarowania, obsługę komunikacyjną, relacje między zabudową a przestrzenią publiczną ulicy, posadowienie budynku na działce, bryłę budynku, detal architektoniczny, ogrodzenie, dostęp do usług i terenów zielonych – odpowiednio zilustrowane – są pierwszym krokiem do zrozumienia miejsca. Następnym jest obiektywna ocena jakości poszczególnych typów zabudowy oraz ich zgodności z założeniami strategii rozwoju.

Dopiero po tak przeprowadzonych analizach można przystąpić do etapu projektowania. Opis charakteru zagospodarowania o wysokiej jakości i zgodny z celami strategicznymi staje się jasną wytyczną dla władz, mieszkańców i potencjalnych inwestorów jak, co i w jakiej formie powinno powstawać w danym miejscu. Dla terenów wymagających przekształceń należy sporządzić szczegółowe opisy i zawrzeć je w zapisach mpzp. Określenie charakteru zagospodarowania pozwala zrozumieć jak dany obszar będzie wyglądać w przyszłości, określić zapotrzebowanie na infrastrukturę (techniczną i społeczną) oraz usługi, jak uniknąć lub zredukować konflikty przestrzenne, ułatwić gminie efektywne gospodarowanie środkami publicznymi. Typologia przestrzeni (czyli określenie jednostek przestrzennych) w praktyce to dobra podstawa do

racjonalnego wykorzystania istniejącej przestrzeni oraz projektowania niezbędnych zmian.

Spójne projektowanie przestrzeni, komunikacji i infrastruktury w kontekście wsi i obszaru podmiejskiego pozwala rozwijać miejscowość równoważąc interesy mieszkańców (obecnych i przyszłych) oraz władz gminnych. Uporządkowanie przestrzeni zgodnie z opracowanymi jednostkami pozytywnie wpłynie na wizerunek miejscowości, pozwalając zachować tożsamość i charakter wsi, nie blokując rozwoju a przyciągając inwestorów ładem przestrzennym. Przedstawienie jednostek w przejrzysty i czytelny dla każdego sposób uświadamia mieszkańcom istotne cechy zagospodarowania przestrzeni, nie tylko tej prywatnej istotnej dla komfortu mieszkania w danym miejscu, ale też zrozumienia jak poszczególne elementy – prywatne i publiczne – składają się w harmonijną całość. W zamyśle pozwoli to na ukierunkowanie inwestorów tak, aby ich wybory projektowe pozytywnie uzupełniały strukturę miejscowości, z której dumni będą wszyscy mieszkańcy.

Zachowując wymagany rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego język planistyczny, poszczególne zapisy dotyczące terenów elementarnych należy uczynić bardziej komunikatywnym oraz wyposażać je w elementy rysunkowe łatwe do zrozumienia dla każdego interesariusza: mieszkańca, przedsiębiorcy czy przedstawicieli instytucji i urzędów publicznych.

Kształtowanie sieci ulicznej, drogowej i powiązań komunikacyjnych 3.3

Sieć komunikacyjna stanowi układ nerwowy każdej miejscowości. Żeby działała sprawnie musi być ciągła, czytelna i łączyć wszystkie urządzenia będące celem podróży mieszkańców. Bardzo istotny jest nacisk na sprawną komunikację publiczną stanowiącą silną alternatywę dla komunikacji prywatnej.

Dobrze zaprojektowana sieć komunikacyjna powinna składać się z przemyślanych rozwiązań dla:

- dróg kołowych,
- dróg rowerowych, pieszo-rowerowych,
- dróg pieszych i ścieżek.

3.3.1 Układ historyczny

Punktem wyjścia dla szkieletu komunikacyjnego miejscowości jest historyczny układ drogowy wynikający z układu przestrzennego danej wsi. Historyczny szkielet ulega naturalnej przemianie i rozwojowi. Spójny rozwój sieci drogowej tworzy sieć drogową

umożliwiającą korzystanie z niej wszystkim użytkownikom ruchu drogowego. Natomiast przy chaotycznym rozwoju drogi nie łączą się w sieć, a projektowane są jedynie do obsługi grupy działek.

Rys. 24

Układ komunikacji
drogowej wsi
Wołczkowo 1930 r.

Źródło: <http://www.zamki.pl/?dzial=mapa>



Na mapie wyraźnie widoczny jest czytelny układ owalnicowy z równorzędnymi drogami międzygminnymi i polnymi. Powstały układ jest odzwierciedleniem uwarunkowań geograficznych i funkcjonalnych. Czytelna i gęsta siatka dróg między wsiami pozwala na poruszanie się najkrótszą możliwą drogą.

Rys. 25

Układ komunikacji
drogowej wsi
Wołczkowo 1960 r.

(opracowanie
własne RBGP WZ)



Na mapie z roku 1960 nadal czytelny jest układ owalnicowy, jednak część istniejących dróg gminnych zaczęła obsługiwać zwiększone natężenie ruchu. Wyraźne i nierównomierne wykorzystanie zastanej sieci komunikacyjnej powstało na skutek zwiększonego natężenia ruchu pomiędzy ośrodkiem gminnym a miastem rdzeniowym. Na znaczeniu straciły drogi polne umożliwiające dawniej sprawne poruszanie się pomiędzy wsiami.

W 2. dekadzie XXI wieku nadal czytelny układ owalnicowy z drogami międzygminnymi o zwiększonym natężeniu ruchu. Wyraźne nierównomierne wykorzystanie zastanej sieci komunikacyjnej. Chaotyczny rozrost dróg prywatnych na bazie dróg polnych niezachowujących pierwotnych kierunków i przejezdności. Widoczna duża ilość sięgaczy (ślepych ulic). Główna droga wiejska oraz jedna z dróg polnych zostały przekształcone w drogi powiatowe, podczas gdy pozostałe połączenia pozostają w randze dróg niepublicznych.



Rys. 26
Układ komunikacji
drogowej wsi
Wołczkowo 2014 r.
(opracowanie
własne RBGP WZ)

Przedstawiony na przykładzie Wołczkowa nierównomierny rozwój sieci drogowej przedstawia częstą sytuację miejscowości położonych w obszarach podmiejskich. Stan ten jest skutkiem zaniedbań planistycznych władz gminnych i wojewódzkich oraz braku kontroli nad inwestycjami prywatnymi. Pozostawienie rozwoju dróg pojedynczym inwestycjom prywatnym powoduje brak spójności dróg wewnętrznych z istniejącą siecią oraz nieprzystosowanie projektowanych połączeń do wymagań dla dróg publicznych. Niewydolna i niespójna sieć jest dowodem na konieczność planowania na szczeblu regionalnym. Niezbędna jest koordynacja dokumentów strategicznych i gminnych oraz spójna dla obszaru metropolitalnego wizja rozwoju sieci drogowej. Gminy i poszczególne miejscowości zgłaszając

swoje strategie i kierunki rozwoju (wieś – dzielnica) powinny wpływać na ostateczny kształt dokumentu szczebla wojewódzkiego.

W trakcie projektowania sieci drogowej należy przywiązać dużą wagę nie tylko do spójności ale i do przyjęcia odpowiedniego klasyfikowania dróg. Hierarchia dróg publicznych narzucona prawnie określa nie tylko szerokości linii rozgraniczających, pasów ruchu i dopuszczalne prędkości, ale i gęstość skrzyżowań czy odległość zabudowy od krawędzi jezdni. Zastosowanie się do powyższych wymogów pozwala uniknąć sytuacji przeładowania dróg lokalnych ruchem tranzytowym i problemów z przejściem dróg wewnętrznych przez gminę.

Powiązania z miastem – ruch kołowy, rowerowy. Komunikacja prywatna i publiczna. 3.3.2

Historyczny szkielet komunikacyjny wsi pod wpływem rozwoju motoryzacji oraz narastającej suburbanizacji i bliskości dużego ośrodka miejskiego staje się nadmiernie obciążony. W miejscowościach przeżywających intensywną fazę rozwoju jedyną możliwością komunikacyjną jest prywatny samochód. Z tego względu istotna jest dbałość o kompleksową obsługę komunikacyjną z zapewnieniem różnorodnych możliwości transportu, a także stworzenie w miarę możliwości terenowych niezależnych od dróg sieci połączeń pieszych i rowerowych.

Alternatywą dla transportu prywatnego i rowerowego jest komunikacja publiczna. Z uwagi na położenie wieś podmiejska posiada wszelkie predyspozycje, aby być objętą zasięgiem komunikacji miejskiej. Objęcie zasięgiem komunikacji miejskiej lub komunikacją zapewniającą podróżowanie za pomocą jednego biletu wpływa znacząco na strukturę ruchu. Komunikacja publiczna generuje mniejsze natężenie ruchu, a co za tym idzie sprzyja uspokojeniu ruchu wewnątrz miejscowości i zapobiega tworzeniu się tranzytu na wąskich uliczkach.

Fot. 14

Dobrze funkcjonująca komunikacja publiczna we wsi podmiejskiej jako alternatywa dla prywatnego transportu samochodowego (Przeclaw)



mat. własne RBGP WZ

Zależnie od przyjętej strategii rozwoju miejscowości różny powinien być nacisk na kierunki rozwoju układu komunikacyjnego – miejscowościach podążających w kierunku dzielnicy miejskiej istotna jest dbałość o zgodność parametrów dróg z wymogami prawa. Istotne jest zapewnienie – w ramach szlaków istniejących i projektowanych – możliwości bezpiecznego poruszania się głównymi szlakami komunikacyjnymi wszystkim uczestnikom ruchu drogowego. W strategii rozwoju miejscowości wiejskiej nie może zabraknąć wskazania do realizacji ciągłej sieci dróg pieszych i rowerowych tworzących niezależny od układu drogowego system poruszania się mieszkańców.

Rys. 27

Spójność sieci drogowej i ścieżek pieszych i rowerowych.

(opracowanie własne RBGP WZ)



- sieć drogowa
- ścieżki piesze i rowerowe

Należy pamiętać, że sieć komunikacyjna to nie tylko drogi przeznaczone dla ruchu kołowego, ale także pieszojezdnie, drogi piesze i rowerowe i zwyczajowe ścieżki biegnące pomiędzy działkami. Są one szczególnie ważne w małych miejscowościach, w których mieszkańcy cenią sobie bliskość i dostępność przyrody. Życie na wsi to stały kontakt z naturą, aktywność

fizyczna, cisza i spokój, wolny od szumu silników i zapachu spalin. Ruch rowerowy i pieszy, charakterystyczny dla małych miejscowości i wsi, nie stwarza zagrożenia, nie emituje hałasu oraz zwiększa możliwości rozwoju dla lokalnego handlu i usług. Dodatkową korzyścią ogólnospołeczną jest stymulowanie zdrowego stylu życia.



for. D. Nowoswiecka

Fot. 15

Zadbana ścieżka pieszo-rowerowa urozmaicona niewielkim placzykiem (Karlskrona, Szwecja)

Do zachęcenia mieszkańców do przemieszczania się pieszo bądź rowerem potrzeba odpowiednio przygotowanej sieci ścieżek oraz uprzywilejowania ruchu pieszo-rowerowego. Można taką sieć tworzyć przez zastosowania różnych elementów umożliwiających spowolnienie ruchu oraz stworzenie alternatywnej sieci dróg pieszych i rowerowych. Istotą stymulowania ruchu pieszego jest zapewnienie podstawowych usług, handlu oraz przestrzeni publicznych i zielonych w odległości 5 minut spaceru. Jest to odległość ok. 400 - 500 m w zależności od tempa pieszego. Taka odległość dostępna jest zarówno dla osób starszych jak i dla dzieci. Przy tej odległości nie ma potrzeby poruszania się samochodem i naturalnym wyborem jest spacer bądź rower.

Wciąż niedocenianym bądź słabo rozwiniętym elementem infrastruktury są drogi rowerowe służące do przemieszczania się pomiędzy miejscowościami – dojazdy do szkół i pracy. Drogi rowerowe wydzielone ze szlaków komunikacyjnych stają się skuteczną alternatywą dla samochodów osobowych, a przy sprzyjającej aurze także dla komunikacji publicznej. Ma to ogromny wpływ zarówno na wzmacnianie więzi międzyludzkich (jazda rowerem sprzyja rozmowom i nawiązywaniu kontaktów), jak i na poprawę stanu zdrowia. Każda droga jest przestrzenią publiczną i jako taka powinna być przyjazna dla osób z niej korzystających.

Dla sprawnego działania układu komunikacyjnego miejscowości i odciążenia szlaków ruchu kołowego niezbędna jest także komunikacja publiczna:

przystępna cenowo i spełniająca oczekiwania mieszkańców co do tras i rozkładów jazdy. Podstawą tworzenia sieci transportu publicznego jest popyt, który związany jest ściśle z gęstością zaludnienia, a tym samym charakterem zagospodarowania, poza tym istotny jest komfortowy układ przystanków i rozkład jazdy.

Komunikacja publiczna może stać się alternatywą dla prywatnego samochodu w codziennym poruszaniu się pomiędzy domem a pracą/szkołą, zwłaszcza w przypadku miejscowości mocno zurbanizowanych oraz na trasach między miejscowościami gminnymi a centrum miasta (lub dzielnicy). Linie komunikacji

Rys. 28

Czas dojścia do centrum wsi (kościół)

(opracowanie własne RBGP WZ)



kościół – centrum wsi
budynki i działki

Czas dojścia

< 5 min
5-10 min
10-15 min
15-20 min
> 20 min

Rys. 29

Zgodność dróg publicznych z Rozporządzeniem w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne

(opracowanie własne RBGP WZ)



drogi zgodne
drogi niezgodne
drogi wewnętrzne
zakończenie sięgaczy dłuższych niż 150 m
budynki i działki

publicznej – nawet gdy początkowo nierentowne –
– z czasem zwiększają liczbę przewożonych pasażerów i stają się jednym z atutów zamieszkania w dobrze skomunikowanym miejscu. Jednocześnie przystanki stają się miejscami spotkań i celem spacerów mieszkańców, generując ruch sprzyjający korzystaniu z lokalnych punktów handlowych i usługowych. Rozwój rentownego transportu zbiorowego jest nieodłącznie związany z dużą intensywnością zagospodarowania, jednocześnie niedorozwój sieci drogowej i brak komunikacji publicznej może być instrumentem aktywnej ochrony wiejskiego charakteru zagospodarowania terenów.

Powyższe ilustracje czytelnie pokazują wielość ślepych ulic – sięgaczy o długości nawet 500 m. Powoduje to wydłużenie czasu dojścia do obiektów będących w niewielkiej odległości w linii prostej. Jednocześnie długie czasy dojścia do punktów docelowych generują miejscowy ruch kołowy niepożądany na terenach wiejskich.

Równocześnie przy w miarę dużym stopniu utwardzenia ulic, sieć komunikacyjna nie spełnia wymogów jakim powinny podlegać drogi publiczne. Dla upublicznienia drogi prywatnej niezbędne jest dostosowanie do wymogów prawnych już na etapie projektowania i wydzielania działki drogowej.

Projektowanie ulic i przestrzeni publicznych

3.4

Przestrzeń publiczna jest niezwykle ważnym elementem każdej miejscowości, lecz często niedocenianym. Plac przed kościołem, rynek, centralny skwer czy główna ulica postrzegane zawsze były jako przestrzeń wspólna wszystkich mieszkańców. W miejscowościach podmiejskich często skupia się ona w starej części wsi, ale także we wspólnej przestrzeni ulicy i przedogródków. Przestrzeń ta powinna mieć swoją tożsamość, być zgodna z charakterem wsi i służyć wszystkim mieszkańcom. Integralnym elementem projektowania takich przestrzeni powinno być równouprawnienie dla wszystkich uczestników ruchu.

Tożsamość miejsca a przestrzeń publiczna dostępna dla każdego.

3.4.1



Fot. 16

Centrum wsi - park rodzinny w Wolczkowie powstały dzięki zaangażowaniu mieszkańców.

mat. własne RBGP WZ

Więzi mieszkańców z miejscem zamieszkania budowane są stopniowo i związane są z budowaniem relacji sąsiedzkich, korzystaniem z przestrzeni, usług i urządzeń na terenie miejscowości. Poczucie tożsamości lokalnej przejawia się w poczuciu współodpowiedzialności za kształtowanie przestrzeni, za podejmowanie decyzji kolegialnych na temat organizacji życia i inwestycji publicznych oraz w wyniku indywidualnych decyzji inwestycyjnych. Projektowanie dróg jako przestrzeni publicznych otwartych i bezpiecznych dla dzieci i osób starszych oraz tworzenie ścieżek między działkami w formie między (ścieżka + zielen) to jedno z typowych rozwiązań projektowych budujących popularność spędzania czasu na terenie wsi – spacerów i spotkań.

Przestrzeń bezpieczna, oswojona i przyjazna lub jej element: architektura, rzeźba, plac pozytywnie wpływa na budowanie więzi sąsiedzkich i tworzenie tożsamości miejsca. Warunkiem koniecznym zaistnienia przestrzeni w świadomości mieszkańców jest jej dostępność – zarówno w znaczeniu komunikacyjnym: dojazd, dojście, wejście – jak i w znaczeniu funkcjonalnym: „wyposażenie” przestrzeni w elementy odpowiednie dla mieszkańców w każdym wieku. Dopiero przestrzeń funkcjonująca w świadomości mieszkańców i przez nich użytkowana na co dzień staje się przestrzenią publiczną. Cechą konieczną, żeby przestrzeń stała się publiczną, jest więc jej demokratyzacja. Taka przestrzeń staje się miejscem tworzącym tożsamość – budującym emocjonalny związek z miejscem zamieszkania.

Fot. 17

Otwarta przestrzeń publiczna w zielonym sercu wsi objętej ochroną konserwatorską (Old Coulsdon, Croydon, Wielki Londyn, Wielka Brytania)



3.4.2 Droga jako przestrzeń publiczna

W miejscowościach o charakterze wiejskim szczególnie istotna jest wspólna przestrzeń często skupiająca się w starej części wsi, ale także we wspólnej przestrzeni ulicy i przedogródków. Szeroki pas drogowy pozwala

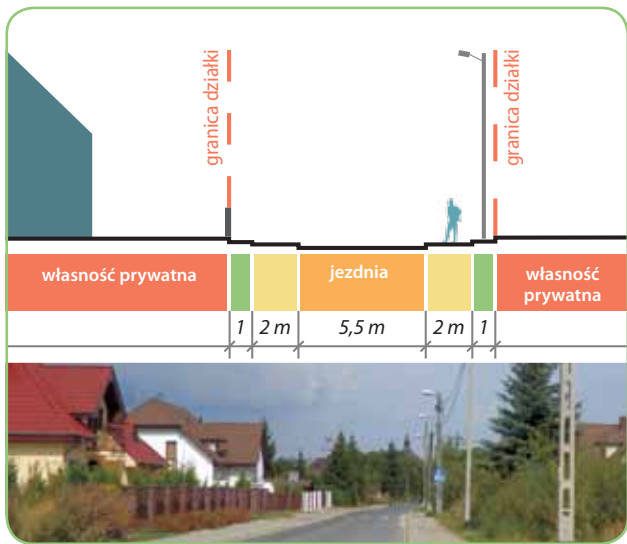
na umieszczenie zieleni niskiej i wysokiej oraz szerokiego chodnika – te elementy wspólnie z otwartymi elewacjami tworzą przestrzeń, w której chętnie przebywają mieszkańcy i postrzegają ją jako wspólną.



Rys. 30
przekrój przez
ulicę Lipową
w Wołczkowie
(opracowanie
własne RBGP WZ)

Ul. Lipowa w Wołczkowie: droga będąca naturalną przestrzenią publiczną – należąca do historycznego układu drogowego aleja, obsadzona szpalerami lip. Szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca dla wszystkich użytkowników ruchu drogowego

– brak dyskryminacji najsłabszych użytkowników. Przykład ulicy tworzącej przestrzeń publiczną – poprzez swoją szerokość i obecność zieleni tworzą przyjazną przestrzeń chętnie wykorzystywaną przez mieszkańców.



Rys. 31
Przekrój przez
ulicę Ogrodową
w Wołczkowie
(opracowanie
własne RBGP WZ)

Ul. Ogrodowa w Wołczkowie: droga o funkcji ograniczonej do komunikacji - należąca do dawnego układu dróg polnych, dziś przekształcona w drogę tranzytową Bezrzecze-Wołczkowo. Pomimo chodników z obu

stron ulicy bliskość ogrodzeń prywatnych posesji oraz pasa zieleni ulica nie sprzyja spędzaniu na niej czasu – pieszy intuicyjnie czuje się nieproszonym gościem w królestwie samochodów.

Przykłady wnętrz ulicznych:

Fot. 18

*Wnętrze osiedlowe bez prawa wjazdu samochodów.
(Karlskrona, Szwecja)*



fot. D. Nowosiwicka

Charakterystyczne nasadzenia drzew jako integralny element kształtujący pierzeję i urozmaicający prostotę wnętrza urbanistycznego i architektury.

Fot. 19

Niewielki skwer jako element kształtowania wnętrza urbanistycznego i ulicy. (Karlskrona, Szwecja)



fot. D. Nowosiwicka

Skwer uatrakcyjnia monotonię przestrzeni ulicznej, wprowadza oazę zieleni, spowalnia ruch kołowy, służy jako miejsce spotkań i zabaw dla dzieci.



Rys. 32

Rysunek ulicy
wiejskiej

(opracowanie
własne RBGP WZ)

Ulica wiejska: pierzeja urozmaicona zielenią wysoką i ogrodami przed budynkami; uporządkowaną linię zabudowy tworzą drzewa przydrożne i linia ogrodzeń zagród wiejskich; brak zwartej pierzei; pomiędzy

budynkami otwarcia na ogrody wewnętrzne i łąki położone za zagrodą. Przy ulicy położone zarówno budynki mieszkalne i gospodarskie – handel i usługi lokalizowane w jednym miejscu.



Rys. 33

Rysunek ulicy
podmiejskiej

(opracowanie
własne RBGP WZ)

Ulica wsi podmiejskiej: pierzeja wyznaczona przez nieprzezierne/pełne ogrodzenia lub zwarty mur zieleni (tuje). Nieczytelna linia zabudowy – budynki

niewidoczne lub usytuowane chaotycznie względem ulicy. Brak punktów usługowych czy handlowych skupionych w centrum.

3.4.3 Równouprawnienie dla wszystkich uczestników ruchu drogowego

W przestrzeni istniejącego układu drogowego preferowanymi uczestnikami ruchu są samochody. Dla wyrównania szans korzystania z przestrzeni ulicy należy stosować różne formy spowolnienia i uspokojenia ruchu, przede wszystkim odpowiednie kształtowanie linii ulicy, zieleni przydrożnej oraz różne formy wpływające na mniej lub bardziej świadome zwolnienie ruchu pojazdów (zmiany kolorystyki i materiału nawierzchni, strefowanie nawierzchnią). Jednoczesne stosowanie różnych form spowolnienia ruchu, takich jak zielen w świetle jezdni czy wprowadzenie mijanek, powoduje powrót życia w przestrzeń ulicy – tak charakterystycznego dla miejscowości wiejskich. Rozwiązania dla uspokojenia ruchu z jednoczesnym wyprowadzeniem życia społecznego na ulicę zawierają się w pojęciu/idei woonerf – tłumaczonego jako

podwórzec miejski lub strefa miejska. Ideą przewodnią takich działań jest stworzenie „równouprawnienia ulicy” – umożliwienie korzystania z przestrzeni wszystkim grupom użytkowników bez dyskryminowania najsłabszych i danie swobody użytkowania najsilniejszym. Poprzez strefowanie w liniach rozgraniczających drogi uzyskuje się różnorodną przestrzeń (kształtowaną zielenią i krętością pasa ruchu), przyjazną dla najsłabszych uczestników ruchu (zielone zatoczki, parkingi rowerowe wydzielane zielenią bądź małą architekturą), jednocześnie przejezdną i funkcjonalną (parkingi równoległe) dla samochodów. Nieodłącznym elementem projektowania przestrzeni publicznych w przestrzeni drogowej jest zasada bezpieczeństwa korzystania z przestrzeni przez dzieci i osoby starsze⁶.

Fot. 20

Pieszozjezdnia – przykład „uspokojenia ulicy” przyjaznej dla wszystkich uczestników ruchu drogowego; granice posesji zaznaczone wyłącznie za pomocą zieleni (Old Coulsdon, Croydon, Wielki Londyn, Wielka Brytania)



W przestrzeniach wiejskich celowe jest wydzielanie czy umożliwianie tworzenia się w sposób naturalny ścieżek pieszych i rowerowych stanowiących alternatywne skróty dla sieci drogowej. Ścieżki prowadzące między działkami czy wzdłuż miedzy polnej wraz z nasadzeniami stanowią charakterystyczny element krajobrazu wsi. Jednocześnie niezależny od ruchu kołowego system komunikacyjny jest znacznie bezpieczniejszy zarówno dla pieszych, jak i dla rowerzystów – zapewnia bezpieczne dotarcie do sklepu, kościoła bądź przystanku zlokalizowanego w centrum wsi.

W przypadku wsi podmiejskiej celowe jest wykorzystanie istniejącej sieci ścieżek jako szkieletu dla szlaków turystycznych i podniesienia atrakcyjności wsi dla różnych odbiorców. W trakcie przekształcania się miejscowości wiejskiej w dzielnicę miasta zanikają możliwości korzystania z przestrzeni między działkami lub wzdłuż działek rolnych. W takim przypadku istotna staje się idea woonerf, która umożliwia zachowanie charakterystycznych ulicznych przestrzeni publicznych i nie pozwala na zamykanie się za ogrodzeniem własnej działki.

⁶ Gehl, Jan. Miasta dla ludzi. Kraków: RAM, 2014



Fot. 21

Ścieżka biegnąca przez zielony skwer łącząca główne szlaki komunikacyjne (Le Bois Raguenet, Orvault, obszar metropolitalny Nantes, Francja)

fot. A. Zimnicka

Przestrzeń bez strefowania nie sprzyja wykorzystaniu ulic jako przestrzeni publicznej. Nie wydzielone strefy dla słabszych uczestników ruchu drogowego promują automatycznie ruch samochodowy, dyskryminując pieszych i rowerzystów. Taka preferencja ogranicza ruch pieszego na korzyść kołowego. W konsekwencji powoduje to zanik życia publicznego, niekorzystanie z usług zlokalizowanych na terenie wsi i wybór samochodu jako bezpieczniejszego środka lokomocji, co ma dalekosiężny wpływ na dalszy rozwój miejscowości.

Przestrzeń strefowana sprzyja różnorodnym formom korzystania z przestrzeni drogi i pozwala na wykorzystanie ulicy jako miejsca spotkań i zabaw, a także sprzyja nawiązywaniu i podtrzymywaniu kontaktów międzysąsiedzkich. Żaden z uczestników nie jest dyskryminowany, a przyjazna dzieciom i osobom starszym przestrzeń zachęca do chodzenia pieszo i jazdy rowerem.



Fot. 22

Przestrzeń ulicy jako miejsce spotkań, kontaktów sąsiedzkich i obserwacji życia wsi (Wolczkowo)

mat. własne RBGP WZ

3.5 Lokalny styl projektowania i tworzenie wizerunku miejscowości

Na oryginalny charakter wsi składają się:

- *układ urbanistyczny z częścią historyczną wsi, z kościołem lub placem w centrum,*
- *zabudowa zagrodowa,*
- *krajobraz wsi z polami uprawnymi i miedzami,*
- *detal architektoniczny (kształt dachów, forma ogrodzeń, materiał i kolor elewacji, itp.).*

Całościowa wizja rozwoju gminy powinna rozstrzygać kwestie zachowania wiejskiego charakteru i przekształceń terenów wiejskich w dzielnice miasta czy małe miasteczka.

W przypadku tworzenia dzielnicy miasta charakter zagospodarowania zmienia się dramatycznie, a jego intensywność rośnie. Nowi mieszkańcy powinni być tego świadomi i jednocześnie zdawać sobie sprawę z przekształcenia sielskiej wsi w dynamicznie rozwijającą się i nowoczesną miejscowość. W przypadku miejscowości, których wiejski charakter ma zostać zachowany, istotą działań jest wprowadzenie ochrony terenów otwartych i rolnych, promocja działalności opartych na rolnictwie i związanych bezpośrednio z charakterem wsi oraz ograniczenia rozbudowy terenu wsi. Inwestorzy chcący osiedlać się w takich miejscowościach muszą liczyć się z ograniczonym dostępem do szerokiego wachlarza usług i słabszą obsługą komunikacyjną za cenę mieszkania w spokojnej, zielonej okolicy.

Zanim nastąpi napływ nowych inwestycji, samorząd musi zdawać sobie sprawę z tego, co składa się na charakter danej wsi, jakie elementy są jej najsilniejszą stroną, w jaki sposób nowa zabudowa powinna uzupełniać tę istniejącą. Decyzje na temat przyszłości przekładają się bezpośrednio na profil społeczny przyszłych mieszkańców oraz czego mogą oczekiwać od swojego nowego miejsca zamieszkania.

Utrata atutów charakteru wiejskiego wiąże się zarówno z nieodpowiednimi inwestycjami w obrębie wsi historycznej, jak na przykład zabudową placu, wyburzeniem, obcymi skalą, architekturą i układem urbanistycznym uzupełnieniami zabudowy, także dopuszczeniem nowej zabudowy o obcych cechach zagospodarowania przestrzennego w skali przytłaczającej pozostałości oryginalnej wsi. W przypadku tworzenia nowej dzielnicy kreowany jest nowy dla dawnej wsi charakter zagospodarowania. Może być wzorowany na pobliskiej dzielnicy miasta, ale również

dobrze może stanowić wyzwanie projektowe i wyznaczać nowe wzorce.

Kontynuacja wiejskiego charakteru miejscowości nie musi opierać się na odtwarzaniu zabudowy historycznej. Elementami spajającymi nową zabudowę, także nawiązującymi do przeszłości może być użycie materiału, koloru, charakterystycznego kształtowania zieleni czy ulic.

Rozwój miejscowości nie zawsze musi oznaczać wzrost ilościowy czyli rozbudowę i wydzielanie kolejnych drobnych działek budowlanych, ale raczej wzrost jakościowy przez zachowanie spójności charakteru zagospodarowania, stopień wyposażenia w usługi, organizację cyklicznych imprez, przyjazność dla rowerzystów czy rodzin z dziećmi, uprawy ekologiczne i bezpośrednią sprzedaż produktów rolnych. Biorąc pod uwagę potencjał przestrzenny i funkcjonalny w połączeniu z położeniem blisko ośrodka miejskiego wieś jawi się jako najatrakcyjniejszy teren podmiejski stanowiący zaplecze dla rozwoju miasta. Rozwój jakościowy oznacza także ograniczenie podaży gruntów, zwiększenie wielkości działek. Z punktu widzenia władz gminy jakościowa forma rozwoju przestrzennego oznacza mniejszą liczbę, za to zamożniejszych mieszkańców, a w rezultacie mniejszą presję na usługi publiczne i wyższe dochody z tytułu podatków PIT.

Zachowanie potencjału wiejskiego obejmuje zarówno tereny otwarte – zielone i rolne, – jak i przestrzeń wsi – układ urbanistyczny i charakterystyczną zabudowę. W celu uświadomienia mieszkańcom potencjału miejscowości niezbędne jest opracowanie materiałów popularyzatorskich służących upublicznianiu wizerunku miejscowości. Opracowanie takie poprzedzać musi inwentaryzacja urbanistyczno-architektoniczna



Fot. 23

Tradycyjna zabudowa jednej z bocznych dróg w Wolczkowie.

mat. własne RBGP



Fot. 24

Czytelny charakter ulicy, podkreślony rytmem zróżnicowanych nasadzeń oraz spójną formą i kolorystyką tradycyjnej zabudowy (Hartley Farm, Kenley, Wielki Londyn, Wielka Brytania)

fot. A. Zimnicka

z uwzględnieniem takich elementów jak zawarte w tabeli z jednostkami przestrzennymi. Podnoszenie świadomości władz gminy i mieszkańców co do atrakcyjności własnej wsi, wspólna dbałość o dziedzictwo przestrzenne i kulturowe, przekłada się na zysk dla

całej społeczności. Jedną z form materiału popularyzatorskiego powinny stać się gminne opracowania planistyczne: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3.5.1 Forma zagospodarowania działki

Jedną z charakterystycznych cech zabudowy wiejskiej jest kształt i sposób zagospodarowania działki. Tradycyjna działka wiejska łączyła funkcje mieszkalne z rolniczymi – długa działka zabudowana od ulicy domem mieszkalnym i prostopadłym do niego budynkiem gospodarczym w głębi tworzyła podwórze przymknięte budynkiem inwentarskim. Za zespołem zabudowy rozciągała się długa i wąska działka rolna najczęściej wykorzystywana na cele ogrodnicze lub jako łąka/pastwisko. Taki układ przestrzenny tworzy charakterystyczną panoramę wiejską: zabudowa skupiona wokół wrzeczona z wieżą kościoła i rozprzyskająca się harmonijnie pasma łąk i upraw.

Tradycyjna zagroda wiejska: otwarta od strony ulicy, jeżeli jest ogrodzenie to ażurowe, przed domem ogródek z niską często pnącą roślinnością. Prosty dwuspadowy dach, w elewacji frontowej duże okna,

czasami otwarty ganek. Niskie natężenie zabudowy, od strony podwórza warzywnik lub sad i otwarcie na łąki lub pola przylegające do zagrody.

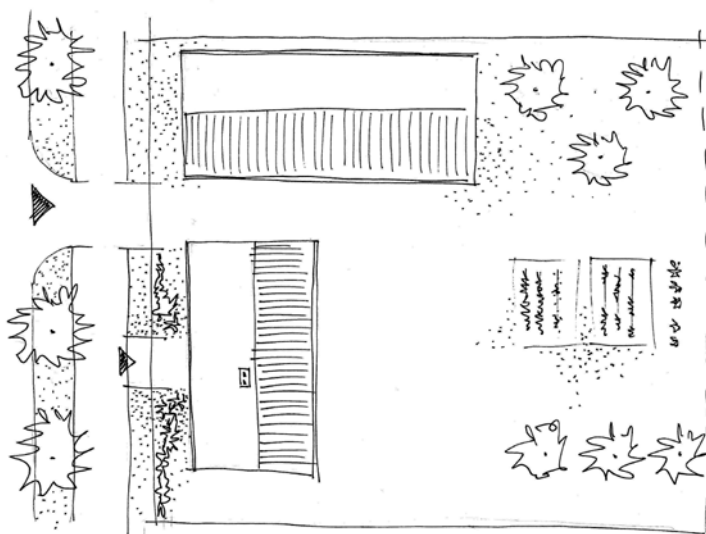
Rys. 34

Przykładowa tradycyjna zagroda wiejska – elewacja



Rys. 35

Przykładowa tradycyjna zagroda wiejska – rzut



Działka podmiejska: jako dobre rozwiązanie zawierające cechy zabudowy tradycyjnej, dostosowane do wymogów obowiązującego prawa budowlanego i współczesnych mieszkańców. Wykonanie z materiałów nawiązujących do zabudowy tradycyjnej, ale

będących obecnie w użyciu na rynku budowlanym i spełniających odpowiednie normy. Układ budynku mieszkalnego nawiązuje do układu wiejskiego, odrębna bryła garażu tworzy podwórze charakterystyczne dla zabudowy zagrodowej.

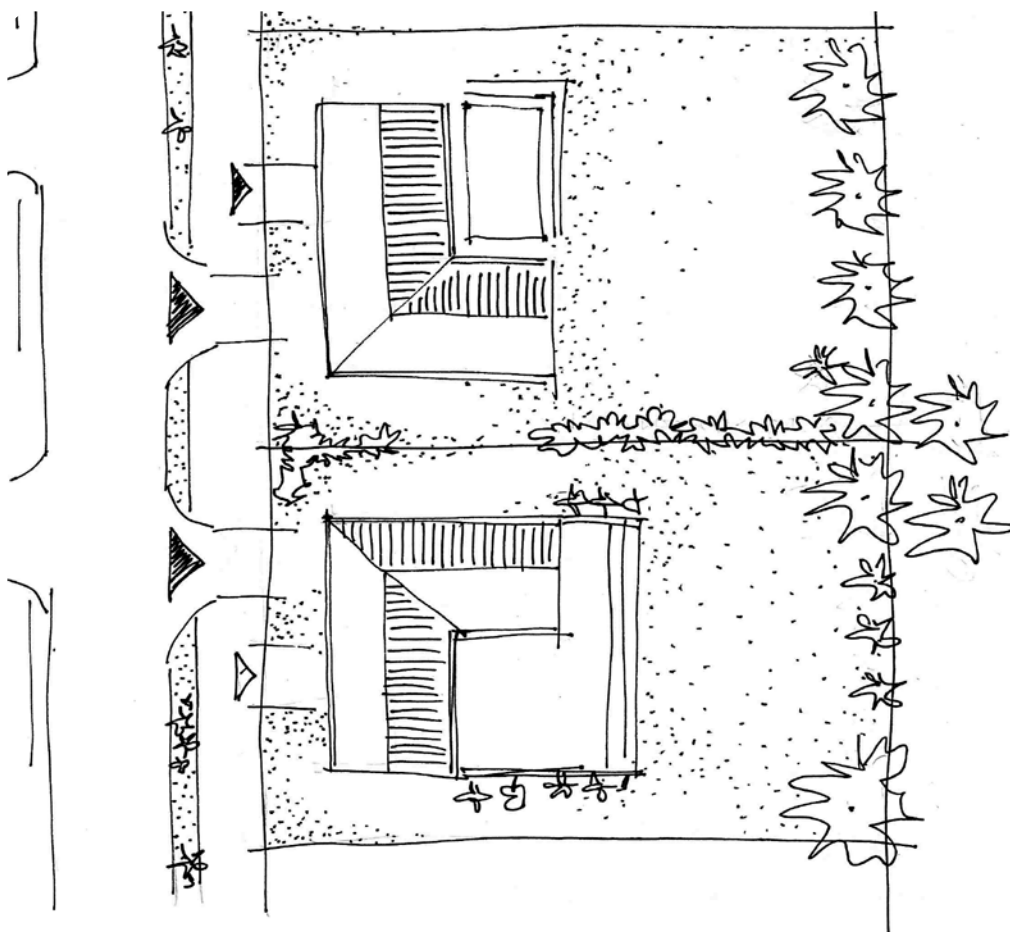
Rys. 36

Przykładowa działka podmiejska – elewacja



Rys. 37

Przykładowa działka podmiejska – rzut



3.5.2 Forma zabudowy

- *Na terenach podmiejskich występują różnorodne rodzaje zabudowy. Należy jednak pamiętać, że nie wszystkie typy powinny i mogą być lokalizowane w miejscowościach o perspektywie rozwoju w kierunku wsi, natomiast wszystkie typy mogą z powodzeniem występować na terenach miejskich.*
- *Cechy nowej architektury mogące stanowić nawiązanie do zabudowy tradycyjnej powinien określać plan miejscowy. Powinny być to:*
 - *przestrzeganie obowiązującej linii zabudowy,*
 - *procent powierzchni zabudowy działki,*
 - *procent powierzchni biologicznie czynnej działki,*
 - *kształtowanie połaci dachowych, ich kąt nachylenia oraz pokrycie, szerokość, symetria i uporządkowanie względem osi otworów w elewacji frontowej,*
 - *materiały i kolorystyka.*
- *Na terenach wiejskich zalecane jest także ustalanie obowiązującej linii nasadzeń oraz forma i materiał ogrodzeń.*

Należy pamiętać, że każdy typ zabudowy mieszkaniowej obsługuje inną liczbę mieszkańców i generuje różne zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną. 1 hektar osiedla domów jednorodzinnych zamieszkały jest przez znacznie mniejszą liczbę osób niż 1 hektar budynków szeregowych czy wielorodzinnych. Tym samym mieszkańcy osiedla wielorodzinnego potrzebować będą odpowiedniej liczby i odpowiednio

zlokalizowanych punktów usług podstawowych (sklep spożywczy, przedszkole, szkoła, poczta, przychodnia itp.) i przystanków komunikacji publicznej.

Poniżej przedstawiono przykłady współczesnych rozwiązań projektowych poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej.

Zabudowa jednorodzinna

Fot. 25

Budynek jednorodzinny podmiejski - współczesna forma z poszanowaniem tradycji wsi (Wolczkowo)



mat. własne RBGP WZ



fol. A. Zimnicka

Fot. 26

Współczesna interpretacja lokalnego stylu budowania na przykładzie małego domu jednorodzinnego (Orvault Bourges, obszar metropolitalny Nantes, Francja)

Budynek mieszkalny jednorodzinny występuje w tradycyjnej zabudowie wiejskiej jako element zagrody. Usytuowany w układzie kalenicowym (kalenica równoległa do ulicy), elewacja frontowa symetryczna z dużymi oknami, zdobionymi drzwiami wejściowymi i otwartym przedogrodkiem stanowi wizytówkę domu. Nowa zabudowa jednorodzinna z racji

pełnionej funkcji nie będzie powtarzać układu zagrodowego, może jednak zachowywać układ domu względem ulicy oraz zachować rozcłonkowanie zabudowy na terenie działki przez wydzieloną bryłę garażu. Budynki lokalizowane na działce powinny nawiązywać do układu zagrodowego poprzez np. cofnięty względem elewacji frontowej garaż.

Zabudowa bliźniacza



fol. A. Zimnicka

Fot. 27

Przykład zabudowy bliźniaczej nawiązującej do tradycyjnej zabudowy (Croydon, Wielki Londyn, Wielka Brytania)

Zabudowa bliźniacza nie ma swojego odpowiednika w tradycyjnej zabudowie wiejskiej. Zalecana jest w nowokształtowanych przestrzeniach wsi podmiejskich. Jako nowa/obca forma na terenach wiejskich posiada potencjał do wyznaczania nowego charakteru

miejsowości, także - w odpowiedniej formie – wiejskiego. Przy zbyt dużym natężeniu zabudowy może stać się potencjalnym elementem dysharmonijnym w zabudowie wsi.

Zabudowa szeregowa

Fot. 28

Przykład współczesnej zabudowy szeregowej inspirowanej formą wiejskiej zabudowy zagrodowej (Wolczkowo)



Fot. 29

Przykład adaptacji dawnego gospodarstwa rolnego na funkcję mieszkalną w układzie szeregowym (Orvault Bourg, obszar metropolitalny Nantes, Francja)



Zachowana oryginalna architektura frontów oraz główne cechy lokalnego stylu budowania: białe tynkowane ściany, ciemnoszare, dwuspadowe dachy kryte mikią oraz charakterystyczne lukarny.

Zabudowa szeregowa niemająca odpowiednika w tradycyjnej zabudowie wiejskiej z racji dużego wskaźnika natężenia zabudowy jest zalecana w miejscowościach rozwijających się w kierunku dzielnic miejskich. Posiada potencjał do tworzenia nowego charakteru miejscowości wiejskich i wydzielonych osiedli – jednak

tylko na terenach o wyraźnym charakterze podmiejskim. Obecność tego rodzaju zabudowy na terenach wiejskich powoduje powstawanie "gniazd" zabudowy o dużej intensywności stanowiących dominanty dysharmonijne w krajobrazie wsi.

Zabudowa wielorodzinna



Fot. 30

Przykład adaptacji i dobrego wpisania wielorodzinnej zabudowy w historyczny charakter wsi (Addington Village, Croydon, Wielki Londyn, Wielka Brytania)

Typowo miejski typ zabudowy pozwalający na maksymalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Jednocześnie umożliwia różnorodne kształtowanie przestrzeni i szerokie pole do popisu dla architektury, budynek wielorodzinny

jest nieodłącznym elementem krajobrazu miasta. W zależności od liczby kondygnacji tworzy charakterystyczny krajobraz centrum lub przedmieść. Powszechny na terenach miejskich, w odpowiedniej formie dopuszczalny na terenach wiejskich.

Zabudowa zagrodowa



Fot. 31

Adaptacja historycznego budynku gospodarczego na hotel i restaurację wykonana bez modyfikacji bryły budynku (Wolczkowo)

Tradycyjna forma zabudowy wiejskiej. Obecnie wykorzystywana jako zabudowa mieszkaniowa z zapleczem usługowym, sporadyczna funkcja rolnicza. Na skutek przemian gospodarczych i specyfiki położenia wsi podmiejskiej funkcje rolnicze tracą na znaczeniu lub są likwidowane. W tej sytuacji zabudowa zagrodowa

traci swoją rację bytu. Dla zachowania tradycyjnego układu przestrzennego i zabudowy wiejskiej niespełniające dziś swojej funkcji budynki gospodarcze powinny być stopniowo adaptowane na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe (patrz rozdział 3.6).

Zabudowa wielofunkcyjna

Fot. 32

Adaptacja starego folwarku na przedszkole i ośrodek edukacyjny (Rothenklempenow, Niemcy)



Zabudowa wielofunkcyjna na obszarach wiejskich nie jest zjawiskiem częstym. Różnorodność funkcji w jednym obiekcie jest cechą miejską, w przeciwieństwie do jednorodnych funkcjonalnie obiektów występujących na terenach wiejskich. Tam też wielość funkcji najczęściej występuje w przypadkach tworzenia

zespołów kulturalno-edukacyjnych lub sportowych. Łączenie w jednym obiekcie przedszkola, ośrodka edukacyjnego, biblioteki i świetlicy sprawdza się w niewielkich miejscowościach, gdzie miejscowa społeczność może swobodnie korzystać z wielu funkcji w jednym obiekcie.

3.5.3 Kształtowanie relacji posesji z ulicą

- Istotnym elementem w odbiorze przestrzeni publicznej graniczącej z przestrzenią prywatną jest forma ogrodzenia posesji i formy przedogródka. Na terenach wiejskich ogród przydomowy pełni rolę wizytówki gospodarstwa i jest integralnym elementem tzw. elewacji otwartej. Granica posesji nie jest podkreślona lub jest ograniczona ogrodzeniem niskim i przeziernym, przez co wspólna przestrzeń ulicy zostaje poszerzona aż do elewacji budynku. Jednocześnie dla mieszkańców przestrzeń przed domem powiększa się aż do linii ulicy.

Otwarta elewacja jest dobrym rozwiązaniem kształtowania relacji posesji z ulicą w miejscowościach podmiejskich, które chciałyby zachować swój wiejski charakter. Duże okna i drzwi w elewacji frontowej umożliwiają mieszkańcom domu kontakt ze światem zewnętrznym. Budynek zaprasza potencjalnych gości. Przed domem mały ogródek, na zapleczu duży ogród z warzywnikiem, otwarcie na łąki lub pola. Ogródek nieprzezierny, niskie lub brak ogrodzenia.

Wymagania dotyczące zagospodarowania przedogródków są często pomijane w dokumentach i opracowaniach planistycznych gmin. Warty uwagi jest plan rozwoju lokalnego gminy Dziwnów⁷, która ujęła w programie poprawy wizerunku kwestie estetyki elewacji i ogrodów przydomowych.

⁷ Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Dziwnów, 2004. [online - dostęp 21 lipca 2014].

Dostępny w Internecie: <http://bip.dziwnow.pl/strony/469.dhtml>



Fot. 33

Otwarcie przestrzeni przedogródka, jako pozytywny przykład wkładu mieszkańców w przestrzeń wspólną (Smoleń)

fot. M. Furmańczyk



Fot. 34

Granica posesji zdefiniowana zielenią niską umożliwiającą widok z domu na ulicę (Webb Estate, Purley, Wielki Londyn, Wielka Brytania)

fot. A. Zimnicka



Fot. 35

Współczesny przykład otwartej elewacji (Wołczkowo)

fot. mat. własne RBGP WZ

3.5.4 Formy ogrodzeń

- Należy rozpoznać czym w danej miejscowości charakteryzuje się tradycyjne ogrodzenie wiejskie. Najczęściej jest ono niskie, ażurowe, często z charakterystycznym dla wsi motywem (w Wołczkowie liść lipowy i słonecznik), z widocznym kwiatowym przedogrodkiem lub obrośnięte roślinami pnącymi. Umożliwia bezpośredni kontakt wzrokowy mieszkańców ze światem zewnętrznym, otwiera elewację w stronę ulicy, zapewnia sąsiedzką kontrolę i bezpieczeństwo.
- Elementy te powinny służyć jako inspiracja i być zaadaptowane w projektach nowej zabudowy w miejscowości.

Fot. 36

Liść lipowy
jako element
powtarzający się
na historycznych
ogrodzeniach we
wsi Wołczkowo



Fot.37

Tradycyjne niskie
ogrodzenie
i otwarty
przedogródek
(Wołczkowo)





Fot. 38
Niskie ogrodzenie i otwarte przedogródki wykorzystywane jako miejsce spotkań i integracji mieszkańców (Karlskrona, Szwecja)

fot. D. Nowosiwicka

Ochrona zasobów naturalnych i kulturowych

3.6

Objęte ochroną powinny być wartościowe kulturowo lub przyrodniczo obiekty:

- punktowe (np. pomnik przyrody, kapliczka, zabytkowa budynek czy zagroda),
- obszarowe (np. otwarcia i ciągi widokowe, historyczny układ urbanistyczny).

Specyfika zmian gospodarczych, społecznych i kulturowych na obszarach podmiejskich wymaga indywidualnego podejścia w zakresie form ochrony. Zalecaną formą ochrony jest tzw. ochrona przez ograniczanie, która umożliwia kontrolowaną modernizację, dopuszczenie adaptacji, zmiany sposobu użytkowania i częściową przebudowę przy zachowaniu cennych dla tożsamości i charakteru wsi cech zagospodarowania.

Co i dlaczego chronić?

3.6.1

W zależności od wybranej drogi rozwoju miejscowości ochronie podlegać będą: różna przestrzeń, obiekty i różne tereny funkcjonalne. Kiedy wieś ma zachować swoją tożsamość i odrębność jako jednostka osadnicza, ochronie podlegać będą przede wszystkim tereny rolne i otwarte oddzielające wyraźnie wieś od sąsiednich miejscowości. Chroniona także będzie funkcja rolnicza poszczególnych terenów, zarówno pól i łąk,

jak i układ przestrzenny starej wsi oraz charakterystyczny układ zagród. Poza bezpośrednimi formami ochrony, historyczny układ przestrzenny powinien być kontynuowany również współcześnie przez wskazania w planie miejscowym dotyczące stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki oraz elementów formy zabudowy charakterystycznych dla danej miejscowości. Takimi chronionymi elementami mogą być

na przykład: forma dachu, kolor i materiał elewacji czy dachu, materiał budowlany, detal architektoniczny, w tym forma balkonów czy ganków.

Jeżeli jednak decyzją mieszkańców i władz wsi miejscowość będzie się z czasem przekształcać w dzielnicę miasta, chronione będzie przede wszystkim dziedzictwo kulturowe zawarte w pojedynczych obiektach objętych ochroną konserwatorską (np. zabytkowy kościół, kapliczka) oraz pojedyncze przestrzenie pomiędzy strefami zabudowy będące potencjalną rezerwą

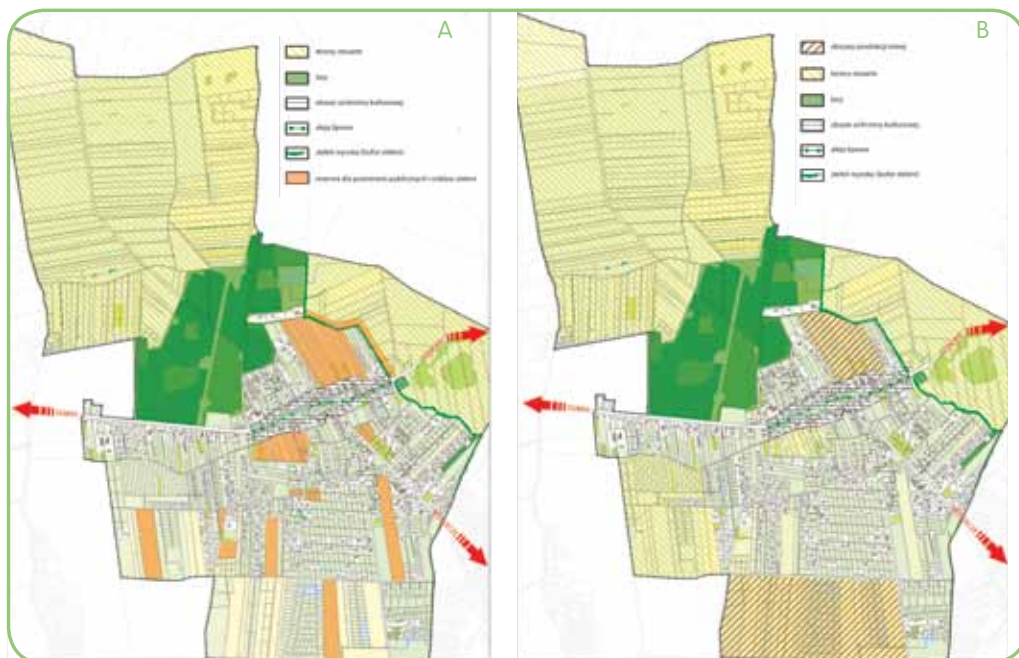
dla przestrzeni publicznych i enklaw zieleni.

W każdym przypadku ochronie podlegać powinny lasy i skupiska zieleni wysokiej, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne oraz naturalne i sztuczne ciek wodne jako elementy niezbędne do zachowania równowagi ekologicznej, z potencjałem rekreacyjnym. Rekomendowana jest także ochrona krajobrazu wiejskiego przejawiającego się w panoramach sylwety miejscowości, ciągach i punktach widokowych, dominantach.

Rys. 38

Tereny objęte ochroną w przypadku rozwoju w kierunku wsi (A) i w kierunku dzielnicy (B)

(opracowanie własne RBGPWZ)



Fot. 39

Panorama wsi Wełtyń



fot. D. Nowoświecka



Fot. 40

*Wieża kościoła
- dominanta
wysokościowa
i punkt
orientacyjny
w sylwecie
Mierzyna*

mat. własne RBGP WZ



Fot. 41

*Wieża kościoła
- dominanta
wysokościowa
i punkt
orientacyjny
w sylwecie
Wołczkowa*

mat. własne RBGP WZ



Fot. 42

*Widok na
zachowane przed
niekontrolowaną
zabudową centrum
wsi Wołczkowo*

mat. własne RBGP WZ

Fot. 43

Przykład udanej modernizacji domu wiejskiego - zachowana forma i materiał dachu, okiennice jako element elewacji (Rieth, Niemcy)



fot. E. Buszac-Piątkowska

3.6.2 Zasada ochrony przez ograniczanie

Racjonalna ochrona terenów o znacznych wartościach naturalnych, krajobrazowych lub kulturowych nie powinna stać w konflikcie z potrzebami miejscowości. Sztywne odgórne przepisy dotyczące środowiska kulturowego, obejmujące restrykcyjne zakazy zabudowy lub ścisłą ochronę konserwatorską, niejednokrotnie powodują blokowanie racjonalnego rozwoju i szanse na wykorzystanie najcenniejszych, charakterystycznych elementów zabudowy. Dlatego istotą ochrony terenów wsi podmiejskich powinna być zasada „chronić przez ograniczanie”. W przypadku braku możliwości funkcjonowania budynku zgodnie z jego pierwotnym przeznaczeniem należy wykorzystać potencjał zabudowy dla funkcji przynoszących korzyści materialne i społeczne.

Niezależnie od obranej strategii rozwoju miejscowości działania ochronne powinny umożliwiać postęp i w miarę możliwości być formułowane jako odpowiednie ograniczenia. Taka forma ochrony przez ograniczenie jest idealnym rozwiązaniem w obszarach cennych ze względu na historyczny charakter zabudowań ale ulegających stopniowej degradacji. Umożliwienie właścicielom kontrolowanej modernizacji,

dopuszczenie adaptacji, zmiany sposobu użytkowania i częściowej przebudowy pozwoli na zachowanie cennych dla tożsamości i charakteru wsi cech zagospodarowania. Gmina powinna przygotować informację i wskazówki pomagające w projektowaniu takich działań inwestycyjnych z poszanowaniem tożsamości lokalnej.

Dawna stajnia została zaadaptowana staraniem strony polskiej i niemieckiej z wykorzystaniem środków UE. Adaptacja wykonana jest z poszanowaniem istniejącej bryły, jednocześnie zgodnie z obecnie obowiązującymi trendami i standardami materiałowymi.



Źródło: www.toee.pl

Foto. 44

Transgraniczny Ośrodek Edukacji Ekologicznej w Zalesiu.



mat. własne RBGP WZ

Fot. 45

Adaptacja historycznego budynku gospodarczego w Wołczkowie na funkcję usługową. Właściciel wykorzystał możliwość adaptacji obiektu położonego w strefie chronionej, która jest atrakcyjna dla profilu prowadzonej działalności.



fot. E. Buszac-Piątkowska

Fot. 46

Nowe lukarny wprowadzone w historyczną formę dachu - adaptacja budynku gospodarczego na restaurację (Rothenklempenow, Niemcy)

3.7 Tworzenie korzyści ekonomicznych dobrego projektowania

Celem dobrego projektowania jest ład przestrzenny, czyli z punktu widzenia gminy: optymalne wykorzystanie terenów, estetyczne i funkcjonalne środowisko zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej. Z ekonomicznego punktu widzenia kluczowe korzyści dla gminy związane z dobrym projektowaniem obejmują zarówno efektywne wykorzystanie finansów publicznych jak i wzmacnianie źródeł dochodów.

Dobre projektowanie umożliwia maksymalne wykorzystanie środków publicznych dla zrównoważonego rozwoju gmin przez:

1. Lokalizację, odpowiedni dobór zasięgu i przepustowości infrastruktury technicznej i transportowej

Optymalne, z ekonomicznego punktu widzenia, sieci komunikacyjne i inżynieryjne to takie, które obsługują tereny wskazane w strategii rozwoju, ich budowa jest skoordynowana w czasie z inwestycjami budowlanymi na tych terenach (lub osiągnięciem wskazanych w strategii standardów na terenach już zabudowanych), a projektowana przepustowość może być efektywnie wykorzystywana w jak najkrótszym czasie od zakończenia budowy. Wymaga to właściwego skoordynowania rozwoju infrastruktury z planowaniem charakteru inwestycji, ponieważ systemy te wymagają odpowiedniej gęstości zabudowy.

Należy pamiętać, iż przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania oznacza jednocześnie obowiązek gminy do wyposażenia w infrastrukturę techniczną objętego planem terenu. Budynki nie mogą być użytkowane, dopóki drogi i uzbrojenie terenu (wodociągi, kanalizacja sanitarna) nie będą funkcjonować. Toteż tak istotne jest, by wraz z uchwaleniem planu miejscowego były określone etapy realizacji jego ustaleń. Koszty gminne zostaną znacznie zwiększone, gdy w centrum nieuzbrojonego terenu gmina wyda decyzje o pozwoleniu na budowę, jednocześnie wypełni obowiązek wybudowania dojazdu (dróg publicznie dostępnych) oraz infrastruktury komunalnej, zgodnych z zapisami miejscowego planu. Inwestowanie środków publicznych w obsługę kilku domostw najczęściej jest nie tylko nieuzasadnione finansowo ale i niesprawiedliwe z punktu widzenia ograniczonych możliwości budżetów samorządowych. Przez ustalenie charakteru zagospodarowania i jego umocnienie prawne w postaci zapisów studium i planów miejscowych gminy w rzeczywistości przekazują informację, że tereny o niskiej gęstości zabudowy, tak jak na przykład tereny rezydencji czy wyizolowane gospodarstwa nie będą obszarami priorytetowymi dla inwestycji publicznych i powinny samodzielnie

zadbać o swoje wyposażenie w media i drogi. Także obsługa przez transport publiczny nie będzie możliwa. Oznacza to wyższe koszty inwestycyjne dla właścicieli domów na takich terenach, ale jednocześnie ich komfort przestrzenny będzie trwale zabezpieczony: otwarte przestrzenie za oknami, niezależność od sąsiadów, możliwość rozbudowy na własne potrzeby, spokój i niezależność. Kontrola planistyczna rozlewnia się zabudowy, komponowana intensywność zabudowy sprzyja efektywności publicznych inwestycji w infrastrukturę techniczną i transportową.

2. Lokalizację, odpowiedni dobór, skalę i jakość projektowania urządzeń infrastruktury społecznej

Lokalizacja urządzeń infrastruktury społecznej podejmowana jest na etapie strategii rozwoju i związana jest z tworzeniem spójnej koncepcji rozwoju całej gminy. Elementy infrastruktury społecznej, zwłaszcza na terenach wiejskich takich jak szkoła czy gminny ośrodek kultury, pełnią rolę centrotwórczą oraz wzmacniającą poczucie wspólnoty lokalnej. Dobre projektowanie polega na właściwej lokalizacji tych elementów w gminie, tak aby były dostępne dla maksymalnej liczby mieszkańców, bez względu na ich status materialny. Szkoły, urzędy powinny być dostępne zarówno dla osób poruszających się własnym samochodem, jak i za pomocą środków transportu masowego, pieszo czy rowerem. Zapotrzebowanie na usługi gminne jest dużo mniejsze na terenach zabudowanych rezydencjami niż na przykład blokami, nie tylko ze względu na liczbę mieszkańców, ale i ze względu na aspiracje i możliwości finansowe mieszkańców. Coraz większa część bogatszych mieszkańców decyduje się na korzystanie z sieci prywatnych usług społecznych. Zrozumienie geodemografii gminy jest konieczne dla ustalenia priorytetów dla inwestycji w infrastrukturę społeczną. Tylko całościowe i co najmniej średnioterminowe koncepcje rozwoju przestrzennego gminy i poszczególnych miejscowości są w stanie zapewnić demokratyzację infrastruktury społecznej poprzez upowszechnienie jej dostępności i racjonalizować inwestycje publiczne.

Rozwój infrastruktury społecznej to także wzrost

stałych wydatków budżetów gmin. Wobec tego istotna jest nie tylko lokalizacja na terenach rzeczywście tej infrastruktury potrzebujących, ale i projektowanie obiektów w sposób pozwalający na oszczędną eksploatację. Odpowiednia architektura i rozwiązania technologiczne są w stanie nie tylko utrzymać koszty na odpowiednio niskim poziomie, ale i tworzyć warunki dla generowania dochodów oraz wyznaczania standardów estetycznych i ekologicznych dla zabudowy na danym terenie. Dzięki zapisom w planach miejscowych można te pozytywne ekologicznie i estetycznie parametry zabudowy skutecznie promować.

Dobre projektowanie zawsze przyczynia się do poprawy jakości życia, a przez to do zmniejszania się potrzeb związanych z pomocą społeczną. Ład przestrzenny, efekt dobrego projektowania, jest wiodącym składnikiem jakości życia mieszkańców. Właściwa ochrona terenów przed zabudową, odpowiednie kształtowanie terenów zabudowanych, racjonalne inwestycje publiczne nie tylko zapewniają odpowiedni poziom życia mieszkańcom, ale i przyczyniają się do stałego wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej obszarów gminy. Odpowiednie sterowanie podażą gruntów budowlanych, planowa i zrównoważona struktura funkcjonalno-przestrzenna, harmonijna estetyka przyciągają kapitał w postaci bogatych nowych mieszkańców, nowych przedsięwzięć gospodarczych. Tym samym tworzone są lokalne miejsca pracy w dużej mierze dla mieszkańców gminy. Są to zarówno miejsca formalne na przykład w lokalnym sklepie czy firmie, jak i o mniej formalnym charakterze, jak na przykład opieka nad dziećmi czy sprzątanie domów. Napływ nowych mieszkańców o aktywnym stylu życia w długiej perspektywie czasowej przyczynia się do zmian społecznych, wyższych aspiracji i uniezależnienia od pomocy społecznej młodszych pokoleń. Szczególne znaczenie mają tutaj inwestycje publiczne ułatwiające spotkania, integrację i wymianę doświadczeń między mieszkańcami, takie jak dobre szkoły lokalne, urządzenia sportowe i kulturalne jak biblioteka, dom kultury.

Po stronie przychodów w budżetach gmin dobre projektowanie jest determinantem atrakcyjności inwestycyjnej obszarów i przynosi następujące korzyści:

I. Pobieranie opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynikającego z uchwalenia planu miejscowego istnieje możliwość stosowania specjalnych opłat i podatków pobieranych od właścicieli nieruchomości. Należy podkreślić, że wzrost wartości nieruchomości

związany jest nie tylko z przeznaczeniem terenu, mądrym intensywnością zabudowy oraz sposobem użytkowania, ale i z otoczeniem. Na przykład sąsiedztwo terenów otwartych, wyłączonych z zabudowy, parku, przestrzeni publicznych również mają wpływ na wartość nieruchomości.

Pierwsza z opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości jest nakładana na podstawie art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aby było możliwe jej pobieranie, muszą być spełnione dwa warunki:

- a) w planie miejscowym musi być określona stawka procentowa służąca naliczaniu tej opłaty (maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości);
- b) zbycie nieruchomości musi być dokonane przed upływem pięciu lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Kwotę podatku określa wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Posługuje się w tym celu oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego, kwotą wzrostu wartości nieruchomości.

Drugą kategorią opłat, jakie mogą być naliczane po uchwaleniu planu, są opłaty adjacencckie. Możliwość naliczania tych opłat nie powstaje jednak automatycznie wraz z uchwaleniem planu miejscowego. Muszą zaistnieć dodatkowe okoliczności uzasadniające ich ustalenie, alternatywnie:

- a) zatwierdzenie podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w planie;
Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości ich wartość wzrośnie, powstaje możliwość naliczenia opłaty adjacencckiej.
- b) przeprowadzenie (na podstawie stosownych zapisów w studium i planie miejscowym) scalenia i podziału nieruchomości, a następnie przyznanie właścicielom nowych nieruchomości;
- c) zrealizowanie, na podstawie planu, dróg i infrastruktury technicznej; wynikający z tego wzrost wartości nieruchomości również może być obciążony opłatą.

Niezależnie od przyczyny naliczania opłaty adjacencckiej, jej wartość nie może przekroczyć 50% wzrostu wartości nieruchomości. O tym, czy opłaty będą naliczane i w jakiej wysokości decyduje rada gminy podejmując stosowną uchwałę.

II. Wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości

W obecnym systemie fiskalnym w Polsce podatek od nieruchomości naliczany jest od powierzchni: osobno terenu, osobno zabudowań. Zasoby terenów są

skończone i wynoszą tyle ile powierzchnia gminy. Sposób użytkowania terenu ma bezpośredni wpływ na wysokość stawki. Najwięcej przychodów można uzyskać oczywiście z nieruchomości zabudowanych, przy czym grunty obłożone są niższą stawką niż budynki. Ponadto te użytkowane dla celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, mogą być obłożone podatkiem kilkadziesiątkrotnie wyższym, niż nieruchomości użytkowane dla celów mieszkaniowych. Z punktu widzenia przychodów budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, opłaca się gminom intensyfikować zabudowę i kształtować zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Dobre projektowanie, uprawomocnione dokumentami planistycznymi, pozwala zapewnić właściwą równowagę między terenami otwartymi a zabudowanymi oraz komponować przestrzeń miejscowości tak, aby łączyła w sobie walory estetyczne z finansowymi.

III. Wzrost dochodów z tytułu CIT i PIT

Ograniczanie podaży terenów budowlanych w ogóle przy jednoczesnym wzroście ich atrakcyjności pozwala na uzasadnienie wyższych stawek podatkowych dla terenów budowlanych, które nie są straszne dla inwestorów ceniących ład przestrzenny. Tacy zasobni inwestorzy to jednocześnie cenni podatnicy z punktu widzenia PIT i CIT bezpośrednio, ale także pośrednio poprzez tworzenie lokalnych miejsc pracy.

Długoterminowe planowanie rozwoju poparte pełną dokumentacją daje gwarancję ład przestrzenny, stały wzrost jakości zagospodarowania i przewidywalność formy urbanistycznej i architektonicznej nowych inwestycji. Pewność jutra i zadowolenie mieszkańców z walorów estetycznych i funkcjonalnych mogą przyczynić się do powstawania inicjatyw lokalnych zmierzających do dalszego polepszania jakości zagospodarowania przestrzennego. Związani z miejscem mieszkańcy będą z własnej inicjatywy podejmować inwestycje poprawiające estetykę nie tylko własnego obejścia, ale i harmonijnie uzupełniające lokalny charakter zagospodarowania.

Zachowanie tożsamości wsi przez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. intensywność zagospodarowania, determinuje efektywność ekonomiczną wielu przedsięwzięć w danym rejonie. Dobra kompozycja urbanistyczna wpływa nie tylko na odbiór estetyczny, ale i na powodzenie inwestycji komercyjnych (np. handel i usługi) i publicznych (np. transport publiczny). Sukces ekonomiczny wymaga odpowiedniej gęstości zaludnienia. Intensywność zagospodarowania, kompozycja przestrzenna, ściśle

zdefiniowanie granic, łatwa dostępność (bez użycia samochodu) do podstawowego zestawu usług, zapobieganie „rozlewaniu” się zabudowy poprzez inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg wyłącznie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, tworzenie warunków do powstania rozwoju aktywności gospodarczej a także budowa atrakcyjnych estetycznie i funkcjonalnie przestrzeni publicznych, (np. place i chodniki, parki, ośrodki sportowe, boiska, plenerowe miejsca spotkań, ścieżki rowerowe, szlaki piesze) pełnią zasadniczą rolę w odczuwaniu dobrobytu przez mieszkańców oraz przyczyniają się do wzrostu zainteresowania i zaangażowania w sprawy lokalne, do budowania związku z miejscem zamieszkania i z pewnością przyczynią się do korzystnych skutków finansowych dla mieszkańców wsi oraz budżetu gminy.

Masowa zabudowa terenów otwartych – rolnych czy naturalnych – jest w stanie w krótkiej perspektywie przynieść korzyści dla budżetu, jednak z perspektywy długoterminowej stanowi poważne zagrożenie. Duże zagęszczenie niskiej jakości zabudowy, chaos przestrzenny, spontaniczność procesów inwestycyjnych nie są atrakcyjne dla stabilnych i zasobnych inwestorów, jakości zagospodarowania i trwałości oraz stabilności bazy podatkowej. Przy dużej mobilności kapitału, a także rosnącej mobilności mieszkańców ład przestrzenny i ekorozwój są wartościami uniwersalnymi, budującymi rzeczywistą konkurencyjność regionów i gmin.

Wzrost dochodu tworzy możliwości dla pozyskiwania środków uzupełniających realizację inwestycji publicznych lub realizację zadań własnych przez inwestorów prywatnych. Przewidywalność rozwoju poparta wysokiej jakości, komunikatywną i współtworzoną przez wszystkich interesariuszy dokumentacją planistyczną stanowi podstawę do ubiegania się przez gminę o dofinansowanie zewnętrzne dla inwestycji publicznych. Ponadto jest bardzo ważnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji w przypadku inwestycji prywatnych o charakterze społecznym, takich jak opieka nad dziećmi, usługi edukacyjne, medyczne, szkoły oraz infrastruktura techniczna, jak np. drogi. Prywatni operatorzy mogą w znaczny sposób wpływać na ograniczanie popytu na usługi realizowane przez gminę w ramach zadań własnych. Na takie obciążenie mogą jednak liczyć gminy, które są w stanie zapewnić takim placówkom warunki rozwoju czyli odpowiednią koncentrację potencjalnych klientów (zasobni finansowo mieszkańcy) i dostępność nieruchomości (dobrze zlokalizowane, o odpowiednich parametrach technicznych i estetycznych).

Rola poszczególnych aktorów w procesie rozwoju przestrzennego miejscowości



Jak inwestycje publiczne wpływają na jakość zagospodarowania przestrzennego?

4.1

Inwestycje publiczne, zwłaszcza w zakresie podstawowych usług publicznych, są niejednokrotnie najważniejszym motorem rozwoju lokalnego w gminach, szczególnie na obszarach peryferyjnych czy obszarach zmagających się z dużym bezrobociem i innymi wyzwaniami społeczno-ekonomicznymi. Jednocześnie są najważniejszym instrumentem umożliwiającym samorządom wpływanie na rozwój przestrzenny. Lokowanie tego typu usług i inwestycji pomaga w aktywizacji poszczególnych obszarów, wyrównywaniu szans i niwelowaniu dysproporcji w układzie terytorialnym. Dostępność usług publicznych jest nieoceniona dla jakości życia mieszkańców, a także dla zwiększenia ich różnorodności, tworzenia obszarów centralnych we wsiach, dzielnicach, miastach i stanowi ważny czynnik poprawy spójności terytorialnej.

Należy zwrócić uwagę, że tak samo ważne i pozytywne znaczenie dla jakości życia i potencjału ekonomicznego obszarów, zwłaszcza terenów wiejskich, jest zabezpieczenie terenów otwartych i bogatych przyrodniczo. Racjonalna gospodarka terenami polega między innymi na maksymalnej efektywności wykorzystania infrastruktury, a to wymaga odpowiedniej koncentracji jej użytkowników w przestrzeni. Za pomocą inwestycji publicznych samorządy mogą bardzo skutecznie zachęcać do rozwoju w wybranych lokalizacjach i w formie narzuconej przez infrastrukturę. Mogą też skutecznie ograniczać rozwój na terenach z priorytetem dla środowiska naturalnego. Inaczej – aktywnie kształtować ład przestrzenny.

Do usług publicznych należą:

- usługi administracyjne,
- usługi społeczne,
- usługi techniczne.

Usługi te wchodzą w zakres zadań własnych administracji samorządowych, a sposób ich realizacji ma istotny wpływ na odczucie jakości życia, tworzenia

związków mieszkańców z miejscem i budowania poczucia przynależności do danej społeczności, żyjącej w obrębie konkretnego terytorium. Oczywiście znaczenie inwestycji publicznych, rozpatrywane pod kątem jakości zagospodarowania przestrzennego jest zróżnicowane w zależności od ich jakości, dostępności, wydajności, a także udziału społecznego w ich planowaniu i realizacji.

Odpowiedniemu dostosowaniu inwestycji publicznych do potrzeb pomagają standardy ustalane indywidualnie przez gminy na poziomie strategii rozwoju oraz wskaźniki, uzależnione oczywiście od typu inwestycji i ich lokalizacji. Inwestycje techniczne obejmują tzw. inwestycje komunalne, które są często najpoważniejszym wydatkiem w budżetach gmin. Duża trudność wynika ze słabości mechanizmów finansowania oraz konieczności dostosowania infrastruktury komunalnej do standardów Unii Europejskiej i ustaw związanych z ochroną środowiska. Powszechnym zjawiskiem w Polsce jest niedofinansowanie sfery inwestycji publicznych. Objawia się to utrudnioną dostępnością do służby zdrowia, edukacji, mieszkalnictwa socjalnego (oraz jego utrzymaniem w odpowiednim standardzie) – zwłaszcza na obszarach rolniczych. Niska jakość i słaba dostępność infrastruktury komunalnej jest przyczyną rosnącej konkurencji ze strony prywatnych dostawców usług, co utrudnia efektywne planowanie rozwoju infrastruktury społecznej i jej późniejsze utrzymanie. Zjawisko odpływu mieszkańców do prywatnych dostawców usług jest szczególnie silne na terenach podmiejskich.

Wśród inwestycji o szczególnie zauważalnym wpływie na estetykę miejscowości są bez wątpienia działania w obrębie przestrzeni publicznych oraz architektura obiektów użyteczności publicznych. Pierwszorzędną potrzebą na obszarach podlegających suburbanizacji jest przede wszystkim zabezpieczenie terenów, które byłyby ogólnodostępne dla mieszkańców, z uwzględnieniem rodzin z małymi dziećmi, osób starszych,

niepełnosprawnych itd. Samorządy lokalne powinny bezwzględnie umieszczać w umowach czy specyfikacjach przetargowych odpowiednie zapisy zabezpieczające przestrzeń publiczną, jej dostępność dla wszystkich, przy uwzględnieniu ilościowych i jakościowych wymogów, wynikających z dobrych praktyk, opracowań planistycznych itd.

Szczególne znaczenie ma odpowiednie zagospodarowanie i funkcjonalność ciągów komunikacyjnych

(kołowych, rowerowych i pieszych), które powinny tworzyć spójną sieć o odpowiednim standardzie i przepustowości, wiążącą elementy infrastruktury społecznej w danej miejscowości. Pomijając zagadnienie dostępności, odpowiednie zagospodarowanie tych elementów ma olbrzymi wpływ na obiektywne i subiektywne odczucie komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców oraz użytkowników (materiały, oświetlenie etc.)

Fot. 47

Ogólnodostępny park rekreacyjny Parco delle Cascine di Tavola - zagospodarowanie przestrzeni publicznej w dużej skali (Prato, Włochy)



mat. własne RBGP WZ

Fot. 48

Plac zabaw o charakterze wiejskim – inwestycja wymagająca stosunkowo niewielkich nakładów, ale także regularnego dbania o jej stan; pozytywna alternatywa dla prefabrykowanego wyposażenia przestrzeni przeznaczonej dla najmłodszych (Kirchweyhe, obszar metropolitalny Bremen, Niemcy)



fot. A. Zimnicka



Fot. 49

Skatepark we wsi Przeclaw – inwestycja w przestrzeń publiczną przeznaczoną na miejsce spotkań, sportu i rekreacji

mat. własne RBGP WZ



Fot. 50

Nowy budynek szkoły podstawowej we wsi Bezzecze – przykład inwestycji w placówkę edukacyjną

mat. własne RBGP WZ

O czym powinien wiedzieć każdy inwestor?

4.2

Pierwsze kroki przy wyborze potencjalnej działki oprócz wybrania lokalizacji muszą stanowić bardzo przyziemne działania: zapoznanie się z dokumentami mającymi wpływ na rozwój otoczenia w jakim inwestor planuje inwestycję. Tylko rzetelne sprawdzenie podstaw strategicznych i planistycznych rozwoju przestrzeni wymarzonej działki gwarantuje satysfakcję z realizacji i pozwoli uniknąć niemiłych niespodzianek. Wolne od zabudowy pola uwodzą swoją otwartością, tymczasem ich przyszłość zwykle jest przesądzona.

Sprawdzenie wszystkich dokumentów dotyczących wybranej działki wymaga poświęcenia sporej ilości czasu i sił, ale w perspektywie realizacji inwestycji położonej w satysfakcjonującym otoczeniu jest to niezbędne. Co ważne, wszystkie wymienione poniżej kroki inwestor powinien przedsięwziąć mając wizję gdzie chce budować, w jakiej przestrzeni, jakie ma wymagania co do komunikacji, usług itp. Brak dokumentów planistycznych, ich niska jakość stanowi bardzo poważne ryzyko. Oznacza to bardzo wysokie

prawdopodobieństwo regularnych niespodzianek, czyli pojawiania się zabudowy, która potencjalnie może mieć negatywny wpływ na jakość życia i wartość nieruchomości. Wszystkie te działania i przemyslenia powinny mieć miejsce PRZED kupnem działki.

Sprawdzenie lokalizacji należy rozpocząć od przeglądu internetowego. Dostępność informacji na temat istniejącej jakości zagospodarowania i jakości życia oraz planów rozwojowych jest ważnym wskaźnikiem transparentności działań samorządu. Transparentność przekłada się na niskie ryzyko inwestycji i przewidywalność przyszłości. Jeśli dokumenty nie są dostępne online, muszą być udostępniane w siedzibie gminy.

Strategia rozwoju gminy zawiera ogólne kierunki rozwoju interesujących terenów, a także plany inwestycyjne samorządu. W strategii powinny znajdować się odpowiedzi na następujące pytania: jaki charakter będzie miała gmina, a tym samym konkretna miejscowość w perspektywie najbliższych lat? Czy jej charakter pozostanie wiejski, czy raczej przekształci się ona w dzielnicę miasta? Jaka działalność gospodarcza będzie promowana? Czy należy się spodziewać wygaszania działalności rolniczej? Czy wsparcie otrzyma wielkopowierzchniowy przemysł lub handel? Plan odnowy wsi oraz plan rozwoju miejscowości stanowią uzupełnienie strategii rozwoju gminy. Plany stanowią uszczegółowienie kierunków rozwoju wsi w ramach zapisów strategii rozwoju gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawia kluczowe uwarunkowania dla rozwoju przestrzennego, zawiera konkretne wskazania odnośnie funkcji terenów oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ze studium inwestor może dowiedzieć się, czy w pobliżu interesujących terenów znajdują się planowane lokalizacje dróg szybkiego ruchu czy uciążliwych obiektów usługowych bądź przemysłowych, a także które tereny są wyłączone z zabudowy. Ta ostatnia informacja jest szczególnie ważna w przypadku inwestycji mieszkaniowych, stanowi gwarancję, że w trakcie obowiązywania

studium takie obszary pozostaną naturalne. Warto jednak pamiętać, że samo studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Plan miejscowy jest najbardziej szczegółowym dokumentem planistycznym – zawiera on zapisy wpływające bezpośrednio na sposób zagospodarowania działki oraz formę budynku i – co najważniejsze – jest aktem prawa miejscowego. Oprócz danych dotyczących zabudowy zawiera także informacje dotyczące infrastruktury technicznej – potencjalnej możliwości korzystania z sieci bądź konieczności budowy indywidualnej infrastruktury (szambo, studnia). Plan miejscowy poprzez swoje zapisy znacząco wpływa na możliwość wykonania lub wyboru konkretnego projektu. Brak planu miejscowego nie wyklucza możliwości zagospodarowania danego terenu, jednak takie inwestycje obciążone są znaczącym ryzykiem.

Decyzja o warunkach zabudowy/decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przypadku braku mpzp dla konkretnej działki gmina – na wniosek inwestora – wydaje decyzję o warunkach zabudowy/decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jest to dokument zawierający zakres zbliżony do planu miejscowego, wydawany jest jednak na podstawie zasady „dobrego sąsiedztwa” co oznacza możliwość odmowy wydania decyzji w przypadku braku sąsiedztwa oraz braku pewności co do sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów w przyszłości. Czas oczekiwania na wydanie decyzji może wynosić nawet do 12 miesięcy, podczas gdy uzyskanie wypisu i wyrysu z obowiązującego planu miejscowego wymaga jedynie wizyty na stronie internetowej gminy. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja o warunkach zabudowy są dokumentami zawierającymi tekst i część graficzną – mapy w skali 1:1000 lub 1:500.

Zapoznanie się ze wszystkimi powyższymi dokumentami bądź ich fragmentami dotyczącymi wybranego obszaru pozwala ocenić pełen potencjał danej lokalizacji i podjąć świadomą decyzję dotyczącą zakupu gruntów oraz podejmowania dalszych działań związanych z projektem i realizacją planowanej inwestycji.

Przy zleceniu wykonania w procesie przygotowania jakichkolwiek dokumentów strategicznych i planistycznych na terenie gminy należy brać pod uwagę nie tylko wymogi formalno-prawne, narzucone przez odpowiednie ustawy i rozporządzenia, ale także specyficzne uwarunkowania geograficzne, kulturowe, gospodarcze i społeczne. Analiza uwarunkowań na poziomie zależnym od danego dokumentu wraz z konsultacjami społecznymi zapewni rzetelność opracowania

i pozwoli realizować rozwój miejscowości w zgodzie z ideą zrównoważonego rozwoju.

Poniżej przedstawiono schematy postępowania przy poszczególnych dokumentach opracowywanych przez gminy z wprowadzeniem zasad wypracowanych podczas prac nad modelowym studium oraz *Vademecum*.

Strategia rozwoju

Poziom strategii to długookresowy plan, scenariusz rozwoju, który w oparciu o zgromadzone informacje i analizy jasno określa kierunek rozwoju danej gminy dla osiągnięcia nakreślonej w dokumencie wizji. Oprócz zapisów odnoszących się do kierunków rozwoju całej gminy może ona zawierać zapisy dotyczące konkretnych miejscowości czy obszarów szczególnych. Na podstawie schematów przedstawionych w rozdziale 3.1 *Vademecum* możliwa jest identyfikacja położenia wsi i jej relacji przestrzennych, w tym poszczególnych jednostek osadniczych względem ośrodka metropolitalnego. W zależności od przyjętego schematu powiązań funkcjonalno-przestrzennych, w strategii należy uwzględnić wytyczne dla rozwoju przestrzennego biorąc pod uwagę spodziewane

konsekwencje dla mieszkańców wynikające z przyjętej drogi. Konsekwencje te powinny zostać przedstawione na etapie konsultacji społecznych i brane pod uwagę w trakcie kreślenia założeń, celów, działań i szczegółowych zadań służących realizacji obranej drogi rozwoju. Natomiast zidentyfikowanie miejscowości jako konkretnego układu funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o zaprezentowane w rozdziale 3.2 *Vademecum* typy pozwala uwzględnić w strategii kluczowe dla danego układu kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego. Dla przybliżenia i właściwego odbioru dokumentu strategicznego przez zainteresowanych należy zadbać o jego stronę graficzną i nie ograniczać formy wyłącznie do tekstu.

Plan rozwoju lokalnego (prl)

Jest to dokument traktujący o celach strategicznych i szczegółowych oraz zadaniach realizacyjnych, jakie będą podejmowane przez samorząd w ciągu najbliższych lat. Jednocześnie jest to dokument, który w zgodzie z założeniami strategii rozwoju szczegółowo opisuje konkretne inwestycje najważniejsze dla interesu gminy odpowiadając przy tym na potrzeby społeczne mieszkańców poprzez rozwój wszystkich dziedzin życia publicznego. Jest również niezbędny

dla pozyskania zewnętrznych środków finansowych wspomagających realizację zadań. Z uwagi na bezpośrednie przełożenie zapisów prl na realizację i możliwość finansowania, zapisy i ustalenia dokumentu powinny być bezpośrednio konsultowane z mieszkańcami. Sam plan powinien posiadać przystępną i łatwą w odbiorze formę graficzną czytelną dla każdego zainteresowanego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzpz)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego, ale jest dokumentem wiążącym dla organów gminy przy

sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W swych rozstrzygnięciach musi również uwzględniać zasady i ustalenia określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju

gminy. Suikpz powinno spełniać wymogi procedury wymaganej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwzględniać szeroki wachlarz uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych gminy.

Prace leżące po stronie władz gminnych zlecających opracowanie dokumentu:

Etap 0. Przygotowanie materiałów wejściowych dla potencjalnych wykonawców (tj. obowiązujących dokumentów strategicznych określających kierunki rozwoju miejscowości, wykazów obowiązujących bądź realizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydanych decyzji administracyjnych istotnych dla rozstrzygnięć przestrzennych, opracowań ekofizjograficznych i innych materiałów) mających na celu jak najdokładniejsze przybliżenie istniejących uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych potencjalnym wykonawcom projektu studium, a przede wszystkim precyzyjne określenie oczekiwań wobec wykonawcy, nie tylko w zakresie jego merytorycznego przygotowania i realizacji procedur przewidzianych prawem, ale również w zakresie przebiegu samego procesu planistycznego i współpracy w czasie jego realizacji.

Prace leżące po stronie wykonawcy (oczekiwania zamawiającego):

Etap 1. Analiza podstawowych materiałów dotyczących zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy, w zależności od ustalonego zakresu i przedmiotu zadania wykonanie inwentaryzacji urbanistyczno-architektonicznej w celu zapoznania się z istniejącymi uwarunkowaniami, przeprowadzenie konsultacji społecznych wykraczających poza standardowe, określone przepisami prawa zawiadomienie poprzez obwieszczenia i ogłoszenia.

Etap 2. Publiczna prezentacja (na forum rady gminy czy też w formie konsultacji społecznych) – przedstawienie opracowanych analiz, wyników, wniosków i na ich podstawie sformułowanie i uzasadnienie proponowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Spotkanie konsultacyjne powinno odbyć się na terenie gminy objętej przedmiotowym opracowaniem i poprzedzone ogłoszeniami na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń sołectw lub w inny sposób przyjęty zwyczajowo.

Etap 3. Realizacja – działania proceduralne określone przepisami prawa zakończone uchwaleniem projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp)

Jest to dokument planistyczny o największej sile oddziaływania na przestrzeń, będący aktem prawa miejscowego obowiązującego powszechnie w granicach obszaru objętego planem i określa przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania. Sporządzany jest w zgodności z zapisami studium gminy, ale musi również uwzględniać zadania rządowe i samorządowe ustalone w odpowiednich dokumentach. Szczegółowy zakres ustaleń planu miejscowego określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zakres przestrzenny obszaru opracowania określa stosowna uchwała rady gminy przy uwzględnieniu zapisów suikzp.

Plan miejscowy dla wsi podmiejskiej (jako szczegółowego i trudnego przypadku problemu przestrzennego) poza wymogami ustawowymi musi uwzględniać szeroki wachlarz uwarunkowań lokalnych w celu właściwego wykorzystania potencjału jednostki osadniczej - gospodarczego, społecznego, kulturowego i przestrzennego. Rozstrzygnięcia planu w miarę możliwości i zastanej sytuacji powinny w skuteczny sposób zapobiegać negatywnym zjawiskom związanym z suburbanizacją.

W skomplikowanej przestrzeni podmiejskiej istotną dla uporządkowania sposobu jej zagospodarowania jest kwestia zasięgu obszarów opracowania i obowiązywania planów miejscowych. Minimalnym obszarem jaki powinien obejmować plan jest sołectwo/obręb/cała miejscowość wraz z obszarami jej rozwoju określonymi w suikzp gminy. Wyjątkiem powinny być jedynie „dedykowane” plany miejscowe związane z realizacją np. urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania systemu itp. Gmina powinna dążyć do pokrycia jak największego obszaru spójnymi planami miejscowymi, co zapewni przewidywalny, zrównoważony i zgodny z dokumentami wyższego rzędu rozwój gminy.

W celu sformułowania wymogów dla wykonawcy mpzp przed przystąpieniem do procedury sporządzania planu należy opracować harmonogram prac z podziałem na etapy w oparciu o wymagania ustawowe oraz wytyczne niniejszego *Vademecum*. Tak przygotowany harmonogram powinien być częścią składową specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz).

Prace leżące po stronie władz gminnych:

Etap 0. Wykonanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp dla określonego terenu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami suikzp zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz określenie zakresu prac planistycznych. Przygotowanie map do celów planistycznych. Zasadne jest rzetelne i szczegółowe przygotowanie wypisów z obowiązujących dokumentów gminnych, dostępnych branżowych opracowań specjalistycznych dotyczących m.in. środowiska przyrodniczego, w tym zagrożeń czy też zabytków i dziedzictwa kulturowego, co pomoże już na tym etapie określić zasadnicze kierunki rozwiązań planistycznych do sprecyzowania w dalszych pracach.

Prace leżące po stronie wykonawcy (oczekiwania zamawiającego):

Etap 1. Analizy – Wykonanie inwentaryzacji urbanistyczno-architektonicznej i badań terenowych zgodnie z metodologią przedstawioną w Przewodniku (Załącznik nr 1), wykonanie badania potrzeb i preferencji mieszkańców na terenie objętym planem, przeprowadzenie analiz i opracowanie typologii zabudowy i typologii jednostek przestrzennych (zał. 2 i 3),

Etap 2. Prezentacje publiczne - przedstawienie dwóch wariantów rozwiązań zawartych w planie na forum rady gminy oraz w formie konsultacji społecznych z mieszkańcami. Przedstawienie opracowanych analiz i wniosków, uzasadnienie granic proponowanych terenów elementarnych oraz ich opisów na podstawie wykonanej typologii jednostek przestrzennych (załącznik/rozdział). Spotkanie powinno odbyć się na terenie sołectwa objętego przedmiotowym planem. Etap ten powinien zakończyć się wyborem jednego z wariantów przez władze przy akceptacji mieszkańców.

Etap 3. Realizacja - działania proceduralne określone przepisami prawa zakończone uchwaleniem mpzp.

W zależności od stopnia złożoności analizowanych uwarunkowań i wynikającego z tego skomplikowania formułowanych ustaleń planu, zakres wymaganych prac przygotowawczych należy odpowiednio dostosować. Przygotowanie procedury związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można podzielić na trzy warianty wynikające ze złożoności procesu planistycznego:

Wariant I – podstawowy/zasadniczy, w którym projektem planu objęte są tereny już zurbanizowane: wsie, osiedla podmiejskie, tereny przemysłowe, usługowe itp. oraz nowoprojektowane tereny pod zainwestowanie. Poza wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, potencjalny Wykonawca projektu planu powinien być już na etapie procedury zamówienia publicznego (przez odpowiednie zapisy w siwz) uświadomiony o oczekiwaniach zamawiającego. Wymagania te zawierają: badania i analizy - przeprowadzane zgodnie z wytycznymi i metodologią przedstawioną w niniejszym *Vademecum* – zawarte w etapach 1-3, konieczność prezentacji wyników prac na forum publicznym oraz prezentacje wraz z uzasadnieniami co najmniej dwóch wariantów rozwiązań projektowych.

Wariant II – szczególny, gdy w objętych projektem planu terenach zurbanizowanych występują szczególnie cenne obszary chronione (założenia parkowe, pałacowe, zespoły zabudowy wpisane do rejestru zabytków, zachowane założenia ruralistyczne/urbanistyczne), obszary szczególnie problematyczne takie jak: obszary silnie przekształcone i zdominowane przez wpływ miasta metropolitalnego, lub obszary wymagające szczególnego podejścia rewitalizacyjnego, wymagające szczególnych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych ze względu na różne uwarunkowania zewnętrzne w tym środowiskowe. W takim przypadku należy rozważyć poprzedzenie procedury planistycznej otwartym konkursem architektoniczno-urbanistycznym, opartym o zasady wypracowane przez organizacje branżowe (TUP, SARP). W zasadach konkursu uwzględnić należy ramowe wymogi przyszłego planu miejscowego oraz oczekiwania gminy. Rezultaty konkursu powinny stanowić wytyczne dla formułowania zapisów przyszłego planu, a udział czy też nadzór laureatów konkursu w pracach planistycznych powinien być zagwarantowany w regulaminie konkursu. W zależności od stopnia struktury przestrzennej należy oczywiście dopuścić możliwość wykorzystania rozwiązań z kilku prac konkursowych. Po rozstrzygnięciu konkursu należy postępować zgodnie z proponowaną procedurą poczynając od etapu 1.

Wariant III – uproszczony, gdzie przedmiotem projektu planu, często przestrzennie ograniczonego do kilku działek, działki czy nawet jej fragmentu jest ustalenie zasad realizacji np. urządzeń infrastruktury technicznej bądź drogowej, poza granicami form ochrony przyrody, bez ingerencji w zabytkową tkankę zabudowy czy układu ruralistycznego, bez potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

i gdzie jedynym problemem jest czas potrzebny do przeprowadzenia formalności procedury ustalonej w ustawie.

Zaleca się, by dla zdecydowanej większości obszarów objętych planem miejscowym, również tych będących pod silnym wpływem ośrodka metropolitalnego, stosować podstawowy wariant procedury. Wariant

uproszczony dotyczyć może jedynie wąskiej grupy przypadków związanych z infrastrukturą techniczną, czy drogową. Wariant szczególny jest natomiast zalecany w wyjątkowych sytuacjach, gdy charakter przedmiotowego obszaru, z uwagi na jego cechy kulturowe czy przyrodnicze, wymaga bardziej złożonego podejścia.

Decyzje o warunkach zabudowy lub/i lokalizacji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy lub/i lokalizacji celu publicznego są najmniej korzystną formą umożliwienia działań inwestycyjnych, dopuszczalną przez obowiązujące prawo. Decyzje wydawane na pojedyncze inwestycje i działki, w teorii zachowują zasadę „dobrego sąsiedztwa”, nie uwzględniają jednak kontekstu całej miejscowości ani zapisów strategii dotyczących kierunków jej rozwoju.

W miarę możliwości należy podjąć starania, by znacznie ograniczyć, a docelowo wyeliminować tę procedurę. Najbardziej skutecznym sposobem jest objęcie całego obszaru gminy lub przynajmniej jak największych jego fragmentów planami miejscowymi.

Z uwagi jednak na sytuację, że obecnie w wielu gminach gospodarowanie przestrzenią opiera się o decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji celu

publicznego, należy rozszerzyć wymogi stawiane analizom przestrzennym dla działek, będących przedmiotem danej decyzji m.in. przez obowiązkowe odniesienie do charakteru zabudowy całej miejscowości (nie tylko do kilku sąsiednich działek), udowodnienie, że planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym suikzp, przedstawić jej wpływ na krajobraz miejscowości, wykazać celowość lub jej brak sytuowania na danej działce planowanej funkcji, wpływ inwestycji na całą miejscowość, nie tylko na rejon bliskiego sąsiedztwa, konsekwencje dla ruchu kołowego itd.

Warto w treści decyzji o warunkach zabudowy lub/i lokalizacji celu publicznego umieścić wymóg odniesienia się przez projektanta do charakteru zabudowy danej miejscowości i właściwego uzasadnienia przedstawianych rozwiązań projektowych.

4.4 Odpowiedzialne projektowanie

Na każdym poziomie projektowania istotna jest świadomość warunków miejscowych i specyfiki danej lokalizacji. Uwzględnienie wagi czynnika miejscowego jest również ważne, co analiza obowiązujących dokumentów. Odpowiedzialne projektowanie wymaga od projektanta indywidualnego podejścia do każdej

lokalizacji: rzetelnego sprawdzenia obowiązujących i istniejących dokumentów strategicznych i planistycznych oraz wizji lokalnej połączonej z badaniem terenowym, inwentaryzacją obiektów w zależności od opracowywanego projektu.

Planiści/urbaniści

Podstawą dla opracowywanego dokumentu planistycznego w obszarach podmiejskich powinny być nie tylko dokumenty istniejące i obowiązujące na terenie gminy objętej opracowaniem, ale także dokumenty strategiczne i planistyczne obszaru metropolitalnego oraz gmin sąsiednich mające wpływ na proponowane rozwiązania. Nie tylko dokumenty mające status aktów prawa miejscowego oraz wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁸,

ale także dodatkowe dokumenty gminne: strategie, plany odnowy wsi czy lokalne plany rozwoju. Dopiero obraz sytuacji danej miejscowości wyłaniający się ze zbadanych dokumentów pozwoli uwzględnić wszystkie uwarunkowania i dane jakie mają wpływ na rozwój wsi w skali gminy i obszaru metropolitalnego.

Absolutnie niezbędne do opracowania nowego dokumentu/projektu są badania terenowe i wizje lokalne.

⁸ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717)

Podczas badań terenowych szczególną wagę przykładać należy do miejsc istniejącego bądź możliwego styku dwóch miejscowości, istniejących połączeń komunikacyjnych oraz formy nowej zabudowy. Stopień szczegółowości oraz zaangażowania w badania terenowe czy badania potrzeb i preferencji musi być adekwatny do skali opracowywanego dokumentu.

Kluczowym dla powodzenia tworzenia dokumentacji planistycznej i dla wdrożenia zawartych w nich propozycji są także konsultacje z władzami gminy i wsi oraz

społeczne. Organizowane w formie spotkań i warsztatów np. w lokalnych domach kultury są źródłem informacji na temat wiedzy i opinii mieszkańców o własnej wsi. Rozmowy z władzami i lokalnymi działaczami pozwalają dotrzeć do osób żywo zainteresowanych losem wsi i niejednokrotnie mających pomysły, które warto wykorzystać w dokumentach gminnych, determinację i wolę działania niezbędną do ich realizacji. Ankietowanie jest bardziej pracochłonne, ale pozwala dotrzeć do większej liczby mieszkańców, nie tylko do tych zaangażowanych społecznie.



Fot. 51

Konsultacje społeczne z mieszkańcami i władzami gminy i wsi (Wolczkowo)

Tylko przez uwzględnienie wszystkich powyższych elementów możliwe jest opracowanie dokumentu opartego o rzeczywiste uwarunkowania gminy i opracowanie wizji rozwoju/projektu z poparciem mieszkańców. Dzięki temu ryzyko konfliktów społecznych w przyszłości zostanie zminimalizowane.

Ścieżka modelowa:

1. Kontekst wewnętrzny: obowiązujące i istniejące dokumenty gminne dotyczące rozwoju – analiza, porównanie, wnioski do planu.
2. Kontekst zewnętrzny: analiza planów rozwojowych gmin sąsiedzkich i obszaru metropolitalnego: mapa z wnioskami do planu.
3. Badania terenowe: wizja lokalna, badania natężenia ruchu, inwentaryzacja urbanistyczna, typologia jednostek przestrzennych, podsumowanie, wnioski do planu.
4. Przygotowanie wstępnej koncepcji zagospodarowania miejscowości, wnioski do planu.
5. Konsultacje społeczne: władze gminy i wsi oraz mieszkańcy, spotkania warsztaty, badania potrzeb i preferencji w formie ankietowej, podsumowanie, wnioski do planu.
6. Opracowanie dokumentu.
7. Przeprowadzenie całej procedury planistycznej.

Przy projektowaniu obiektów kubaturowych na terenach wiejskich szczególnie istotną sprawą jest nawiązanie do lokalnej kultury budowania⁹. Praca z inwestorem powinna uwzględniać zarówno jego potrzeby jak i kontekst lokalny. Dokumenty planistyczne zwykle nie dają bezpośrednich wskazówek, dlatego nieodzowna jest wizja lokalna dla określenia istotnych elementów lokalnego stylu budowania. Charakter zagospodarowania obejmuje zarówno formę budynku i jego detal, także położenie na działce, formę ogrodzenia nieruchomości, zieleni, ogrodu przydomowego, ale także kształtowanie sieci ulicznej, relacje przestrzenne i funkcjonalne nieruchomości z przestrzeniami publicznymi. Korzyści dla zamawiającego projekt płynące z uwzględnienia lokalnej kultury budowania to: zapobieganie konfliktom i protestom inicjowanym na każdym etapie przebiegu inwestycji, budowanie dobrych stosunków sąsiedzkich oraz sprawny przebieg procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Połączenie elementów: wymagań inwestora, podstawy prawnej, wizji lokalnej i wiedzy technicznej powinno być punktem wyjścia do opracowania projektu budowlanego kubatury mającej powstać na terenie wsi. Dodatkowym zadaniem jakie stoi przed architektem jest podniesienie świadomości inwestora co do wartości zabudowy historycznej i celowości jej poszanowania oraz wpisania się w charakter miejsca. Nie oznacza to kopiowania rozwiązań istniejących, historycznych, ale inspiracje miejscowym detałem, kolorystyką czy materiałem. Na charakter miejsca składają się tak różnorodne elementy jak forma i położenie budynku na działce czy układ zieleni przydrożnej. Wpisanie się nie oznacza także wykorzystania wszystkich elementów, wyeksponowanie jednego z nich wystarczy niejednokrotnie na oddanie charakteru wsi.

Fot. 52

Współczesna interpretacja lokalnego stylu budowania na przykładzie zabudowy szeregowej (część gminy Orvault przekształcona w dzielnicę Nantes, Francja)



Specjalnie trudnym zadaniem architekta jest uświadomienie uwarunkowań lokalnych inwestorowi i wpływ na jego decyzję. Uświadomienie wagi poszanowania istniejących warunków i wskazanie ładu przestrzennego jako źródła dobrego samopoczucia przez lata zamieszkiwania w wybranej lokalizacji jest ogromnym wyzwaniem.

Ścieżka modelowa:

1. Ustalenie wytycznych inwestora: program inwestycji, określenie zakresu działań projektanta.
2. Analiza obowiązujących dokumentów: mpzp lub decyzja o warunkach zabudowy, podkład geodezyjny, badania geotechniczne.
3. Badania terenowe: wizja lokalna, identyfikacja lokalnego stylu: forma, detal, położenie na działce, analiza, wnioski.
4. Zebranie danych: wnioski z badań terenowych, przykłady rozwiązań projektowych w podobnym kontekście, określenie wymagań technicznych jakim powinna odpowiadać inwestycja.
5. Sporządzenie kilku wariantów koncepcji i przedstawienie ich inwestorowi.
6. Określenie kosztów inwestycji.
7. Uzgodnienie koncepcji projektowej z inwestorem.
8. Sporządzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę.
9. Sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją.

⁹ KARTA LIPSKA na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich, przyjęta z okazji nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej



Fot. 53

Architektura współczesna wpisująca się w lokalny charakter zagospodarowania - inspiracja materiałem w nowoczesnej formie (Woodcote Estate, Purley, Wielki Londyn, Wielka Brytania)

Jak rozmawiać o przestrzeni z mieszkańcami?

4.5

Czyli ład przestrzenny a sprawa prywatna

Podniesienie świadomości mieszkańców co do wagi wspólnego działania i wywołanie ducha wspólnoty odbywać się może w drodze przeróżnych działań.

Cykliczne spotkania z mieszkańcami i prezentacje elementów charakterystycznych dla danej miejscowości, podkreślenie wagi i wyjątkowości danej miejscowości pozwoli dostrzec mieszkańcom piękno ich sąsiedztwa,

którego często nie doceniają. Wspólne opracowanie publikacji zawierającej największe „skarby” wsi: naturalne, historyczne czy funkcjonalne podniesie samoświadomość i jednocześnie pozwoli wypromować wieś nie tylko w najbliższym sąsiedztwie. Natomiast świadomość udziału w tworzeniu takiej publikacji pozwala mieszkańcom identyfikować się nie tylko z miejscem, ale i z działaniem na rzecz wspólnoty.



Fot. 54

Urbanistyczno-architektoniczne warsztaty projektowe dla dzieci w wieku szkolnym (Krynica Morska)

Fot. 55

Tworzenie makiet jako ćwiczenie kreatywności, świadomości przestrzennej i estetycznej najmłodszych

Istotnym elementem świadomości wspólnotowej jest dostępność, czytelność i komunikatywność obowiązujących dokumentów planistycznych – szczególnie dla przybywających do wsi inwestorów. Dostępne nie tylko w urzędach, ale i gminnych ośrodkach kultury, miłe dla oka, graficzne opracowania planistyczne, uzupełnione o publikacje czy projekty koncepcyjne inspirowane lokalnym budownictwem, mogą być źródłem informacji bez konieczności dodatkowych wyjaśnień.

Także edukacja najmłodszych w zakresie ładu przestrzennego i świadomości atrakcyjności własnej miejscowości powinna odbywać się od najmłodszych klas szkoły podstawowej i być kontynuowana na wszystkich poziomach edukacji. Ciekawą dla dzieci formą są warsztaty projektowe, a wycieczki i konkursy plastyczne o tematyce lokalnej mogą być wspaniałą inspiracją dla przyszłych pokoleń świadomych mieszkańców. Natomiast lokalne konkursy na najpiękniejszy ogródek czy okno także mogą stać źródłem dumy z miejsca zamieszkania i punktem wyjścia do promocji w lokalnych mediach i portalach społecznościowych.

Nieocenioną rolę może tu mieć zaangażowanie lokalnych liderów, organizacja zajęć szkolnych i pozaszkolnych dla dzieci i młodzieży, współpraca nauczycieli i profesjonalistów z dziedziny kształtowania przestrzeni (architektów, urbanistów, architektów krajoznawczych) w celu opracowania najbardziej efektywnego programu przekazywania takiej wiedzy. Bardzo dobrym przykładem takiej inicjatywy może być program edukacji architektonicznej „Nauka w przestrzeni” realizowany w ramach grantu „Ścieżki Kopernika” Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego¹⁰.

Promocja miejscowości może przyjmować przeróżne formy i powinna bazować na już istniejących działaniach lokalnych. Promocja wsi na lokalnych festynach i świętach nie tylko w zakresie regionalnych potraw i produktów, ale także propagowanie lokalnego charakteru detalu i zabudowy może stać się wyróżnikiem miejscowości w całym regionie.



fol. D. Nowoświecka

Współpraca ze społecznością lokalną dotycząca konkretnego projektu może obejmować następujące formy:

- spotkania bezpośrednie: na terenie wsi, w miejscu ważnym dla lokalnej społeczności,
- badania potrzeb i preferencji: ankietowanie bezpośrednie na terenie wsi oraz w formie elektronicznej udostępniane na stronach lokalnych często i chętnie odwiedzanych przez mieszkańców,
- organizacja warsztatów: na terenie wsi, w miejscu ważnym dla lokalnej społeczności.

Współpraca ze społecznością lokalną powinna mieć z góry określony plan komunikacji zawierający harmonogram spotkań, skład zespołów i zagadnienia jakie mają być poruszane. Przykładowy plan komunikacji zamieszczony jest w Załączniku 5.

¹⁰ www.naukawprzestrzeni.put.poznan.pl



Fot. 56
Spotkania
i prezentacja planu
społeczności lokalnej
w Wołczkowie

mat. własne RBGP WZ



Fot. 57
Warsztaty
z mieszkańcami
Wołczkowa

mat. własne RBGP WZ

Załączniki

Przewodnik do badań terenowych na obszarach miejsko-wiejskich

Z.1

Wstęp

Celem niniejszego opracowania jest systematyzacja prac przy inwentaryzacji urbanistycznej wsi w obszarze metropolitalnym położonym w zasięgu oddziaływania centralnego ośrodka metropolitalnego, ze szczególnym naciskiem na problem rozwoju wsi w obszarach miejsko-wiejskich. Narastający wpływ ośrodków miejskich na przyległe administracyjnie tereny dotyczy wszystkich ośrodków metropolitalnych i stanowi problem społeczny, komunikacyjny oraz funkcjonalno-przestrzenny.

Przewodnik ma za zadanie ułatwić użytkownikowi rozpoznanie sił i wpływów działających na terenach podmiejskich i wskazać problemy, którym należy

poświęcić szczególną uwagę. Specyfika rozwoju miejscowości na pograniczu miejsko-wiejskim wymaga od opracowującego analiz materiałów wyjściowych przed przystąpieniem do prac terenowych. Tereny wyłonione podczas analiz powinny zostać poddane szczególnie dokładnym badaniom ze zwróceniem uwagi aż do poziomu detalu architektonicznego.

Przewodnik prowadzi użytkownika od zebrania informacji o wybranej miejscowości poprzez analizę materiałów wyjściowych do wzorców badań terenowych do końcowego efektu inwentaryzacji urbanistycznej wsi podmiejskiej.

Spis treści

- I. Przygotowanie materiałów wyjściowych.
- II. Analiza zebranych materiałów.
- III. Przygotowanie badań terenowych.
- IV. Badania terenowe.
- V. Analiza zebranych danych.
- VI. Produkt (rezultat) i końcowa forma opracowania.

Załączniki

1. Karta obiektu.
2. Przewodnik do ujęć foto.
3. Instrukcja badania natężenia ruchu.
4. Tabela do badań natężenia ruchu.

I. Przygotowanie materiałów wyjściowych.

Pozyskanie map do celów opracowania powinna poprzedzić analiza położenia danej miejscowości – układ komunikacyjny (komunikacja indywidualna i publiczna) wiążący ją z centralnym ośrodkiem metropolitalnym oraz powiązania funkcjonalne i infrastrukturalne z sąsiednimi miejscowościami. Zakres zasobów mapowych powinien obejmować obręb geodezyjny, w granicach którego znajduje się wieś, oraz co najmniej pas szerokości 500 m przylegający bezpośrednio do granic obrębu.

Niezbędne jest zgromadzenie informacji o obowiązujących i projektowanych opracowaniach planistycznych obejmujących przedmiotowy teren, wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach o lokalizacji celu publicznego oraz decyzjach o pozwoleniach na budowę.

Zebranie materiałów dotyczących struktury demograficznej wsi – ilość mieszkańców rdzennych i napływowych, ilość dzieci uczęszczających do szkół, struktura zatrudnienia i wieku. Informacje te w kontekście sąsiadującego ośrodka metropolitalnego obrazują tendencje migracyjne ludności. Długoterminowe zmiany struktury zabudowy mieszkaniowej wynikające z ruchów migracyjnych, mogą być potencjalnym zagrożeniem dla tożsamości ośrodka wiejskiego.

Istotne są również informacje dotyczące istniejącej obsługi komunikacyjnej w zakresie komunikacji publicznej oraz poziom zapotrzebowania na usługi i handel w perspektywie przyrostu liczby ludności.

1. Pozyskanie informacji geodezyjnych w formie graficznej i pisemnej:

- mapy ewidencyjne: granice i numery działek, klasyfikacja gruntów i ich przeznaczenie, użytkowanie,
- mapy sytuacyjno-wysokościowe,
- informacje o strukturze własności terenu wg grup rejestrowych,
- materiały i informacje ogólnodostępne w zasobach internetowych: www.geoportal.pl, maps.google.com itp.

2. Pozyskanie informacji dotyczących projektowanej infrastruktury:

- projektowane inwestycje drogowe, kolejowe, rurociągi, linie wysokiego napięcia,
- ujęte w planach wyższego rzędu inwestycje publiczne.

3. Pozyskanie informacji dotyczących istniejących i obowiązujących MPZP, wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach o lokalizacji celu publicznego i decyzjach o pozwoleniu na budowę.

4. Pozyskanie danych statystycznych o liczbie mieszkańców oraz o przyroście liczby ludności w kolejnych latach.

II. Analiza zebranych materiałów

Na podstawie zebranych materiałów wyjściowych należy przeprowadzić wstępną delimitację terenów możliwych do zagospodarowania oraz przeanalizować możliwości pozyskania nowych terenów dla inwestycji i przestrzeni publicznych.

Wylonione podczas analizy tereny powinny być inventaryzowane w wyższym stopniu dokładności niż pozostałe.

1. Delimitacja obszarów ze względu na:

- bonitację gruntu,
- ekofizjografię,

- istniejącą i projektowaną infrastrukturę,
- istniejące obowiązujące przeznaczenie terenu (poprzez mpzp, warunki zabudowy (wz), pozwolenie na budowę (pnb))

2. Analiza terenów pod względem struktury własności.

3. Rejestracja błędów planistycznych, urbanistycznych i architektonicznych wynikających z zebranych materiałów.

4. Wskazanie ewentualnych terenów możliwych do szczegółowego opracowania.

III. Przygotowanie badań terenowych

Po zapoznaniu się z załącznikami niezbędnymi do wykonania inwentaryzacji należy podzielić obszar objęty opracowaniem na tereny elementarne możliwe do zinventaryzowania przez jeden dwuosobowy zespół podczas jednego dnia pracy. Wyznaczone obszary powinny być miarę możliwości spójne pod względem charakteru zabudowy i ograniczone przez istniejące ciągi komunikacyjne.

W zwartej zabudowie wiejskiej zespół dwuosobowy jest w stanie zainwentaryzować ok. 70 obiektów (jako jeden obiekt przyjmować należy zagrodę – budynek mieszkalny wraz z bezpośrednio przylegającą zabudową gospodarczą położoną na jednej działce budowlanej). Ze względu na warunki pogodowe oraz gęstość zabudowy ilość obiektów należy każdorazowo skorygować o +/- 10%. Jako punkt wyjścia przy określaniu liczby obiektów na terenie wiejskim należy przyjąć granice działki budowlanej. Jako główny traktuje się budynek mieszkalny a pozostałą zabudowę gospodarczą jako jednolitą zagrodę.

Podział terenu umożliwi realne planowanie czasu niezbędnego do wykonania badań w terenie. Należy jednak uwzględnić system pracy teren-biuro tj. zapisy wykonywane jednego dnia w terenie należy nanieść na nośnik cyfrowy w dniu następnym, aby uniknąć pomyłek i nieścisłości.

Zespoły oprócz przygotowania merytorycznego muszą być pouczone o możliwych pytaniach ze strony mieszkańców. Przed wyjściem w teren należy ustalić zakres i formę (ulotka, rozmowa) informacji do przekazania mieszkańcom. Należy także liczyć się

z obecnością psów, które pilnują posesji. Osoby biorące udział w badaniach terenowych muszą zachować ostrożność, mając na uwadze własne bezpieczeństwo.

1. Ustalenie dwuosobowych zespołów do badań terenowych.

Podział zadań w zespołach:

- osoba 1. ujęcia foto i ich zapis,
- osoba 2. wypełnienie karty obiektu,
- wspólna rejestracja widocznych błędów zgodnie z instrukcją.

2. Podział miejscowości na obszary do dziennego opracowania.

3. Przydział obszarów do opracowania do poszczególnych zespołów.

4. Przygotowanie materiałów do pracy w terenie: (załączniki)

- mapa miejscowości – ogólna, topograficzna,
- mapa obszaru do opracowania sytuacyjno-wysokościowa – do notowania, skala 1:1000 lub mniejsza,
- przewodnik do badań terenowych,
- instrukcja do ujęć foto,
- karty obiektów wg szacunkowej ilości obiektów dziennie,
- karta rejestracji błędów,
- instrukcja do badania natężenia ruchu.

IV. Badania terenowe

W zależności od środka komunikacji zespołów inwentaryzacyjnych, wypełnianie kart obiektów należy przeprowadzać poruszając się zgodnie z nazwami ulic i numeracją policyjną tj. od numeru najniższego, jedną stroną ulicy (numery nieparzyste) do numeru najwyższego. Wracając należy inwentaryzować drugą stroną ulicy – z numerami parzystymi. Przy wypełnianiu karty obiektu należy na bieżąco wykonywać fotografie zaznaczając ilość ujęć i miejsce ich wykonania. Zaleca się korzystanie z aparatów fotograficznych z możliwością zapisu współrzędnych GPS dla lepszej identyfikacji obiektu. Przy małej gęstości zabudowy dopuszcza się przemieszczanie samochodem pomiędzy poszczególnymi obiektami.

Na bieżąco należy notować błędy obserwowane

w terenie z minimalną częstotliwością jednej notatki na ulicę.

Przy badaniu natężenia ruchu jedna osoba rejestruje jeden kierunek ruchu – sposób notowania zgodnie z załącznikiem. W zależności od układu komunikacyjnego przedmiotowej miejscowości należy badać każdą drogę wyjazdową (tranzytową) prowadzącą do ośrodka metropolitalnego lub większego sąsiedniego ośrodka w sposób umożliwiający ustalenie kierunków rozprężania się ruchu kołowego.

Przy zbieraniu informacji w terenie zespół rozpoczyna inwentaryzację od badania ciągów komunikacyjnych przez określenie funkcji danego terenu/obszaru aż do oceny architektury i funkcji zabudowy.

1. System pracy w terenie:

- ustalenie punktu wyjścia,
- rejestracja widocznych błędów w danym obszarze – przed przystąpieniem do wypełniania kart obiektu,
- wypełnienie kart obiektu (poruszając się jak opisano wyżej),
- wykonywanie fotografii zgodnie z instrukcją.

2. Badanie natężenia ruchu w zależności od ustalonych godzin (badanie w trakcie lub poza badaniami podstawowymi).

Specyfika terenowych badań urbanistycznych na terenach podmiejskich:

Terenowe badania w zakresie inwentaryzacji urbanistycznej należy rozpocząć od zidentyfikowania funkcji poszczególnych terenów w podziale wg kwartałów lub wg przyjętych terenów inwentaryzacyjnych. W obszarach wiejskich należy określić aktualne funkcje poszczególnych gospodarstw – czy kontynuowana jest funkcja rolnicza (w tym także hodowla, ogrodnictwo, sadownictwo), czy zagroda pełni tylko funkcje mieszkalne.

Szczególną uwagę należy zwrócić na cechy charakterystyczne zabudowy historycznej czy tradycyjnej pod względem układu zabudowy, wielkości działki i obecności charakterystycznego detalu architektonicznego. Cechy te należy przedstawić w czytelnej formie i opracować jako element tożsamości i identyfikacji z miejscem.

Problem wprowadzania zunifikowanej zabudowy katalogowej w historyczną tkankę wiejską jest charakterystyczny dla wsi podmiejskiej, która przekształca się w sypialnię ośrodka miejskiego, nie przejmując żadnych funkcji usługowych, handlowych czy rekreacyjnych dla (nowych i „starych”) mieszkańców. Z tego względu ważne jest zidentyfikowanie kierunków rozwoju nowej zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych pomiędzy „starą” a „nową” wsią. Służyć temu mają badania terenowe skoncentrowane na oznaczeniu cech charakterystycznych dla danej miejscowości oraz sposobu i możliwości poruszania się mieszkańców za pomocą komunikacji prywatnej i publicznej.

Celem wnikliwej inwentaryzacji tkanki historycznej powinna być typologia zabudowy umożliwiająca stworzenie wzorcowych projektów domów wiejskich charakterystycznych dla danej wsi, uwzględniających jednakże wymagania obowiązujących aktów prawnych oraz współczesne standardy mieszkaniowe. W opracowaniach wzorcowych powinny się także

znaleźć: detal architektoniczny, zagospodarowanie działki i jej wielkość oraz ogrodzenie. Wykorzystanie opracowań projektowych przy tworzeniu aktów prawa miejscowego jako zalecanych przyczyni się do zachowania charakteru wsi.

Kolejnym problemem wsi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodków miejskich jest nadmiernie wykorzystywana sieć połączeń drogowych. Tworzące się połączenia tranzytowe powodują rozdzielanie spójnych przestrzeni wiejskich. Równolegle do urbanistycznych badań terenowych należy przeprowadzać badania natężenia ruchu w celu zidentyfikowania ruchu tranzytowego oraz konfliktów komunikacyjnych – ruch pieszy i rowerowy a kołowy. Należy zidentyfikować drogi gminne i prywatne pod kątem nawierzchni, zgodności z wymogami rozporządzenia o drogach.

Także uwarunkowania funkcjonalne podlegają ciągłym zmianom pod naciskiem ośrodka miejskiego. Tradycyjny model wsi o charakterze rolniczym pod wpływem ośrodka miejskiego ewoluuje w kierunku zaplecza mieszkalnego miasta. W trakcie badań należy zidentyfikować funkcje tradycyjne oraz nowe, powstałe pod wpływem ośrodka miejskiego.

Zgodnie z przygotowaną kartą obiektu najistotniejszymi elementami badań terenowych są:

1. Uwarunkowania urbanistyczne:

- istniejąca lub nieistniejąca linia zabudowy,
- położenie na działce,
- intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki)
- wielkość działki w stosunku do powierzchni użytkowej budynku,
- rodzaj zabudowy pod względem funkcji (zagroda, dom mieszkalny, obiekt usługowy/handlowy)
- układ kalenicy względem przyległej drogi/ulicy,
- bryła budynku: ilość kondygnacji, forma i kąt dachu,
- materiał i forma elewacji,
- materiał i forma ogrodzenia,
- charakterystyczne detale.

2. Uwarunkowania podmiejskie:

- stopień uporządkowania nowo projektowanej zabudowy,
- kierunki rozwoju nowej zabudowy,
- układ drogowy i stopień jego wykorzystania przez komunikację prywatną i publiczną,
- rozwój i jakość infrastruktury (media i komunikacja).

V. Analiza zebranych danych

1. Zebranie materiałów z badań terenowych. Bieżące i systematyczne uzupełnianie informacji z:
 - kart obiektów – praca w systemie teren-biuro,
 - badań natężenia ruchu,
 - identyfikacji błędów.
2. Zebranie uzupełniających danych statystycznych.
3. Podsumowanie materiałów wyjściowych i badań terenowych:
 - przygotowanie części pisemnej analiz i wniosków,
 - opracowanie materiałów graficznych.

VI. Produkt (rezultat) i końcowa forma opracowania

Końcowym produktem opracowania powinno stać się jednolite opracowanie przedstawiające w formie graficznej wyniki inwentaryzacji w poziomach: układu komunikacyjnego, podziału na tereny elementarne, rodzaj/funkcję zabudowy, stan techniczny zabudowy oraz elementy infrastruktury technicznej szczególnie nadziemnej. Część pisemna opracowania powinna przybrać formę wzorowaną na mpzp. Każdy z zainwentaryzowanych terenów powinien posiadać indywidualny opis przedstawiający cechy charakterystyczne, zidentyfikowane błędy oraz ewentualne wytyczne co do dalszego rozwoju.

Opracowanie pod względem graficznym musi spełniać wymogi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w rozporządzeniu

Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587). W przypadku zidentyfikowania obiektów nie ujętych w wytycznych rozporządzenia należy wprowadzać nowe kolory i symbole, które w sposób czytelny będą przedstawiać przedmiotowe zagadnienia.

Jako podstawa graficzna do opracowania końcowych plansz powinna służyć mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali min. 1:1000, dla terenów elementarnych o szczególnej wartości w skali 1:500. W formie elektronicznej należy przedstawić na warstwach poszczególne poziomy inwentaryzacji w sposób umożliwiający wyświetlenie poszczególnych elementów.

Forma produktu:

1. Część tekstowa:
 - 1.1 Inwentaryzacja urbanistyczna:
 - opis stanu istniejącego,
 - ogólne zapisy oraz zestawienie zidentyfikowanych terenów elementarnych,
 - identyfikacja ładu przestrzennego w poszczególnych terenach elementarnych,
 - identyfikacja wartościowych elementów przyrodniczych i krajobrazowych w poszczególnych terenach elementarnych,
 - identyfikacja zabytków i dóbr kultury współczesnej poszczególnych terenach elementarnych,
 - identyfikacja przestrzeni publicznych poszczególnych terenach elementarnych.
 - 1.2 Analiza i posumowanie zebranych materiałów:
 - materiały wyjściowe,
 - inwentaryzacja urbanistyczna.
 - 1.3 Wnioski
2. Część graficzna:
 - 2.1 Przed badaniami terenowymi:
 - bonitacja i ekofizjografia,
 - struktura władania wg grup rejestrowych,
 - zidentyfikowane błędy planistyczne, urbanistyczne i architektoniczne,
 - delimitacja terenów przeznaczonych do przyszłego zainwestowania.
 - 2.2 Po badaniach terenowych:
 - plansza inwentaryzacji urbanistycznej,
 - waloryzacja przestrzenna (jako warstwa),
 - stan techniczny (jako warstwa),
 - analiza intensywności zabudowy mieszkaniowej i dostępu do podstawowych usług,
 - analiza ruchu kołowego i dostępu oraz jakości dróg publicznych.

1. Karta obiektu

KARTA OBIEKTU Nr:	3. Miejscowość:
	4. Adres:
1. Materiały fotograficzne:	5. Typ zabudowy: zagrodowa, wiejska, podmiejska, katalogowa, gospodarcza, inna (* wg wytycznych)
	6. Funkcja podstawowa: (mieszkalna, handlowa, usługowa, biurowa, produkcyjna, składowa, inna)
	7. Liczba kondygnacji naziemnych:
2. Sytuacja:	8. Forma dachu: (typ: płaski, jedno-, dwu-, czterospadowy; lukarny; pokrycie)
	9. Rodzaj konstrukcji: (murowana, szkieletowa, inna)
	10. Stan techniczny: bardzo dobry, dobry, dostateczny, niedostateczny, awaryjny (** wg wytycznych)
	11. Ocena zabudowy: prawidłowa, negatywna, dopuszczalna (***) wg wytycznych)
	12. Uwagi: (elementy charakterystyczne elewacji, okien, detalu, położenia, rodzaj usług itd.)

OBJAŚNIENIA DO TABELI:

*

podmiejska – tradycyjna zabudowa podmiejska: dom dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy z lukarną na osi wejściowej

katalogowa – domy typowe (katalogowe) adaptowane do warunków miejscowych

gospodarcza – budynki związane z działalnością rolniczą i garażem

**

bardzo dobry – konstrukcja lub jej element aktualnie ani w dalszym horyzoncie czasowym nie wymaga żadnych ingerencji

dobry – konstrukcja lub jej element obecnie nie wymaga żadnych napraw i remontów, zalecane są prace naprawcze lub zabezpieczające w niewielkim zakresie w ciągu najbliższych dwóch lat

dostateczny – konstrukcja lub jej element wymaga ingerencji w najbliższym czasie, zakres remontu lub naprawy jest znaczny, ale niewykonanie ich nie grozi bezpieczeństwu użytkownika

prawidłowa – spełnia wszystkie wymogi w obszarze kwartału: utrzymanie linii zabudowy, wysokości do kalenicy, kąta nachylenia dachu

negatywna – nie spełnia wymogów w obszarze kwartału: brak utrzymania linii zabudowy, brak nawiązania do wysokości zabudowy, brak nawiązania do kąta nachylenia dachu

zagrodowa – zespół budynków o charakterze zagrodowym z wewnętrznym podwórzem.

wiejska – tradycyjna zabudowa wiejska: dom parterowy ceglany (tynkowany lub nie) z wysokim dachem, wejście od ulicy na osi budynku, kryty dachówką ceramiczną, bez lukarn

niedostateczny – konieczne są niezwłoczne naprawy, ich niewykonanie grozić może w najbliższym czasie awarią i pogłębianiem zniszczeń, jednak konstrukcja aktualnie nie stwarza zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w budynku i jego pobliżu przy aktualnym sposobie jego wykorzystania

awaryjny – konstrukcja w stanie awaryjnym, konieczność wykonania natychmiast wzmocnienia, remontu lub wymiany; stanowi bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia ludzi w budynku lub jego pobliżu

dopuszczalna – spełnia warunek utrzymania linii zabudowy i nie spełnia pozostałych, wyżej wymienionych warunków w obszarze kwartału

2. Przewodnik do ujęć fotograficznych w trakcie badań terenowych

Lp.	Rodzaj obiektu	Sposób wykonania ujęcia / w skali ważności	Liczba ujęć / min-max
1.	budynek	1. Elewacja frontowa / dwie elewacje jeżeli budynek narożny 2. Położenie na działce z uwzględnieniem ogrodzenia 3. Położenie względem ulicy – perspektywa	2-4
2.	obiekt zabytkowy	1. Elewacja frontowa / dwie elewacje jeżeli budynek narożny 2. Detal 3. Położenie na działce z uwzględnieniem ogrodzenia 4. Położenie względem ulicy – perspektywa	3-6
3.	zespół budynków	1. Elewacja frontowa / dwie elewacje jeżeli zespół narożny 2. Położenie obiektów względem siebie/ podwórze 3. Położenie na działce z uwzględnieniem ogrodzenia 4. Położenie względem ulicy – perspektywa	3-6
4.	pierzeja	1. Dwa ujęcia perspektywiczne 2. Charakterystyczne zakończenie pierzei 3. Panorama	2-4
5.	ulica/droga	1. Dwa ujęcia perspektywiczne 2. Punkty charakterystyczne: skrzyżowania, poszerzenia itp.	2-4
6.	plac	1. Dwa ujęcia perspektywiczne 2. Punkty charakterystyczne: kształt, zagospodarowanie	3-5
7.	wolna przestrzeń	1. Panorama 2. Punkty charakterystyczne: ukształtowanie terenu, zagospodarowanie	1-3
8.	zielen / mała architektura / zbiorniki wodne	1. Ujęcie charakterystyczne. 2. Usytuowanie w terenie 3. Detal 4. Dalsza perspektywa	2-4

3. Instrukcja badania natężenia ruchu

Wstęp

Poniższa instrukcja ma za zadanie ułatwić przygotowanie badań terenowych ruchu drogowego. Badania natężenia ruchu wykorzystywane przy projektowaniu infrastruktury drogowej oraz planowaniu rozkładów komunikacji publicznej, powinny być także ilustracją i pomocą przy projektowaniu przestrzeni podmiejskich będących szczególnie narażonymi na problemy z układami komunikacyjnymi ze względu na ruch tranzytowy i niewydolność istniejących rozwiązań.

Spis treści.

1. Przygotowanie do badania.
2. Materiały.
3. Badania terenowe.
4. Podsumowanie, wnioski.

1. Przygotowanie badania

Przed przystąpieniem do badań należy przeprowadzić analizę istniejącego układu komunikacyjnego obszaru objętego badaniem pod względem położenia, istniejących połączeń drogowych z sąsiadującymi obszarami o dużej sile oddziaływania komunikacyjnego (centra miast, centra handlowe, dworce, lotniska itp.), istniejących połączeń komunikacji publicznej oraz ujętych w dokumentach planistycznych projektowanych połączeń drogowych (obwodnice). Niezbędna jest identyfikacja głównych (tranzytowych) szlaków komunikacji prywatnej i publicznej.

Liczba niezbędnych sesji badań terenowych jest zależna od złożoności układu komunikacyjnego oraz ilości dróg tranzytowych występujących na danym obszarze. Za jedną sesję przyjęto wykonanie jednego pomiaru podczas ustalonego okresu czasu. Pomiar natężenia ruchu polega na zidentyfikowaniu liczby oraz rodzaju pojazdów i pieszych przekraczających przyjęty punkt pomiarowy podczas jednej sesji. Punkty pomiarowe należy przyjmować przy głównych ciągach komunikacyjnych i miejscach newralgicznych (wlot na skrzyżowanie) dla danego obszaru. Sesje należy prowadzić całodziennie lub w wyznaczonych godzinach (przy badaniach trwających 60 minut powinny być to godziny największego natężenia ruchu) oraz w dni powszednie i wolne od pracy. Całość badania musi być przeprowadzona w okresie jednostajnego ruchu poza dłuższymi okresami wolnymi od pracy.

Niezbędna jest wizja lokalna obszaru objętego badaniem zarówno w celu wybrania bezpiecznych

i komfortowych dla badających punktów pomiarowych, jak i dla szacunkowego określenia natężenia ruchu jako niezbędnej informacji do podjęcia decyzji o ilości osób w zespole. Jedna osoba może rejestrować ruch pojazdów w jednym kierunku lub (przy dużym natężeniu ruchu) jeden rodzaj pojazdów poruszających się w jednym kierunku – notatki należy sporządzać na przygotowanych wcześniej tabelach roboczych i przyporządkowywać pojazdy zgodnie z przyjętym podziałem.

2. Materiały

Po analizie zastanego układu drogowego i wizji lokalnej należy przygotować ogólną mapę poglądową oraz określić ilość punktów pomiarowych – w zależności od ilości dróg tranzytowych i strategicznych skrzyżowań na danym obszarze.

Następnie należy opracować tabele robocze dla pojedynczej sesji oraz tabele do zestawień informacji z poszczególnych punktów z uwzględnieniem wszystkich zaplanowanych sesji. W zależności od celu badań należy przyjąć długość sesji – dla potrzeb projektów infrastruktury drogowej powinny być to sesje całodziennie np. w godz. 6.00 – 22.00, natomiast na potrzeby analiz do celów planistycznych wystarczające będą badania godzinne przeprowadzane w godzinach największego natężenia ruchu, co jest uzależnione od specyfiki danego terenu i celu poruszania się pojazdów (cel lotnisko generuje inne godzinowo natężenie ruchu niż duży ośrodek miejski).

Podział pojazdów wg typów:

- rowery (x0,5 PU),
- samochody osobowe (o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t) (x1 PU),
- samochody dostawcze i ciężarowe (o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t) (x1,5–2,5 PU),
- pojazdy komunikacji publicznej (x2,5–3 PU),
- inne pojazdy nieobjęte powyższym zestawieniem (z opisem rodzaju pojazdu).

PU - pojazdy umowne

3. Badania terenowe

Zgodnie z harmonogramem i przyjętym składem zespołu należy przeprowadzić badania w terenie. Badający powinni być wyposażeni w tabele do notatek roboczych uwzględniające przyjęty podział pojazdów wg typów, ubrani odpowiednio do pogody oraz przygotowani do ewentualnej pracy podczas opadów atmosferycznych – zabezpieczenie materiałów.

Podczas badań należy rygorystycznie przestrzegać przyjętych godzin i okresów czasowych badania dla rzetelnego zebrania informacji.

4. Analizy wyników, podsumowania, wnioski

Zebrane dane należy usystematyzować w przygotowanych tabelach dla poszczególnych punktów pomiarowych. Następnie w zależności od celu opracowania należy opracować wykresy przedstawiające strukturę rodzajową pojazdów w danym punkcie pomiarowym, podczas danej sesji. Dla celów projektowych należy przedstawić godzinowy rozkład natężenia ruchu, natomiast dla celów planistycznych korzystniej jest

przedstawić zebrane informacje w formie graficznej na mapach.

W podsumowaniu badania należy uwzględnić przyczyny i strukturę zaobserwowanego ruchu drogowego, a także określić jego wpływ na ruch pieszy i rowerowy. Zaobserwowane zmiany godzinowe, dzienne i tygodniowe należy podsumować i określić ich przyczynę (w zależności od celu ruchu).

W wnioskach powinno się znaleźć propozycje rozwiązania sytuacji konfliktowych oraz zalecenia dalszego postępowania w zależności od celu opracowania.

Instrukcja do badań natężenia ruchu: ulica wiejska – droga tranzytowa na trasie miasto rdzeniowe - gmina

Ruch w stronę miasta /w stronę wsi:

	Dzień i godzina badania	PON-PT 7.30-8.30 /dzień powszedni/	PON-PT 7.30-8.30 /dzień powszedni/	SOB 9.00-10.00 /dzień święteczny/	SOB 15.00-16.00 /dzień święteczny/	
Rodzaj						Suma:
1. Motocykle (kat. b)						
2. Samochody osobowe, mikrobusy (kat. c)						
3. Lekkie samochody ciężarowe (dostawcze) (kat. d)						
4. Samochody ciężarowe (kat. e, f)						
5. Autobus (kat. g)						
6. Ciągniki rolnicze (kat. h)						
7. Rowery (kat. a)						
8. Piesi						
	Suma :					

Jako materiał wspomagający dla celów przeprowadzania pomiarów ruchu można wykorzystać wytyczne wprowadzone Zarządzeniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 12 października 2009 r. na potrzeby Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w 2010 r. Wytyczne określają metodę, organizację i instrukcję przeprowadzania pomiarów. Instrukcja o sposobie przeprowadzenia GPR 2010” obejmuje wszystkie zagadnienia związane

z bezpośrednim przeprowadzeniem pomiaru w terenie, takie jak: wybór stanowisk pomiarowych i ich oznakowanie, ustalenie liczby obserwatorów, czynności obserwatorów, czynności w pomiarze automatycznym, czas trwania i terminy przeprowadzenia pomiarów, podział pojazdów na kategorie, wzory formularzy i dokumentów pomiarowych oraz sposób ich wypełniania, zasady kontroli pomiaru itp.

Tabela do notatek terenowych

Rodzaj ruchu	Ilość obiektów	Razem:
1. Komunikacja publiczna		
2. Ruch kołowy ciężarowy (powyżej 3,5 t)		
3. Ruch kołowy osobowy (do 3,5 t) + motocykle		
4. Ruch rowerowy		
5. Ruch pieszy		
6. Inne (zaprzęg, traktor, autokar turystyczny, quady)		
		Razem:

Z.2 Przykładowa karta budynku

OBIEKT NR 51 (teren I)	MIEJSCOWOŚĆ: Wolczkowo ADRES: Lipowa 41
MATERIAŁY FOTOGRAFICZNE 	TYP ZABUDOWY: zagrodowa, wiejska , podmiejska, katalogowa, gospodarcza, inna
USYTUOWANIE 	FUNKCJA PODSTAWOWA: mieszkalna , usługowa , biurowa, produkcyjna, składowa, inna
	LICZBA KONDYGNACJI NAZIEMNYCH: 1
	FORMA DACHU: płaski, jednospadowy, dwuspadowy , czterospadowy, pokrycie: blacha
	RODZAJ KONSTRUKCJI: murowana , szkieletowa, inna
	STAN TECHNICZNY: bardzo dobry, dobry , dostateczny, niedostateczny, awaryjny
	OCENA ZABUDOWY: prawidłowa , negatywna, dopuszczalna
	UWAGI: budynek ceglany. usługi ogrodnicze

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
------------------	-----------------	-----------

1. opis jednostki zagospodarowania

typowe funkcje	
intensywność zabudowy	
liczba gospodarstw domowych na ha	

2. kształtowanie sieci ulicznej

rodzaje i formy występujących przestrzeni publicznych		foto
układ ulic	historyczny i obecny	foto
charakterystyczny przekrój ulicy	opis pasa drogowego	przekrój drogi w liniach rozgraniczających
nawierzchnie		foto
nasadzenia		

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
------------------	-----------------	-----------

3. kształtowanie pierzei ulicznej

linia zabudowy		<i>foto</i>
charakterystyczna odległość między frontami budynków		<i>foto</i>
charakterystyczna odległość między domem a frontem działki		
sposób definiowania granicy posesji		<i>foto</i>

4. zagospodarowanie poszczególnych posesji

typ zabudowań		<i>foto satelitarne</i>
charakterystyczna wielkość działki		
charakterystyczny kształt i wymiary działki (proporcje)		
procent powierzchni zabudowanej		
procent udziału powierzchni biologicznie czynnej		
posadowienie budynków na działce		
relacje przestrzenne z sąsiadem		

ZAGOSPODAROWANIE	CHARAKTERYSTYKA	PRZYKŁADY
------------------	-----------------	-----------

5. cechy architektury

opis stylu		
wysokość zabudowy		foto
powierzchnia zabudowy		
konstrukcja		
dach: forma/materiał		
kształtowanie elewacji		
detal architektoniczny	opis, rodzaje, materiał	foto
materiały i kolorystyka	opis	foto

6. cechy krajobrazowe

kształtowanie ogrodów	opis	foto
plan		
roślinność		
istotne elementy ekspozycji czynnej	opis	foto
istotne elementy ekspozycji biernej	opis	foto

Z.4 Wskaźniki oceny jakości zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie metodologii autorstwa dr Agnieszki Zimnickiej opracowano tabelę wskaźników pozwalającą dokonać oceny jakości zagospodarowania przestrzennego w sposób mierzalny i obiektywny. Struktura tabeli odzwierciedla cztery działy w których dokonywano oceny z podziałem na cele jakościowe mierzone wskaźnikami oraz z podaną możliwą do przyznania punktacją.

UPRAWNIENIA I SPÓJNOŚĆ PLANOWANIA					
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena mandatu społecznego dla samorządu do planowania rozwoju	wiarygodna wiedza samorządu na temat potrzeb i oczekiwań rozwojowych mieszkańców	zaangażowanie mieszkańców w sprawy rozwoju miejscowości	frekwencja w wyborach samorządowych w ostatnich 10 latach	powyżej 50% i wzrost w ostatnich latach	3
				powyżej 50%	2
				wzrost w ostatnich latach	1
			stopień samoorganizacji mieszkańców	% mieszkańców działających w lokalnych organizacjach i stowarzyszeniach; 1pkt za każde rozpoczęte	1 0-5
				liczba odwiedzających strony lokalne na 1 mieszkańca: 1 pkt za każde rozpoczęte 20%, od uwag brane są tylko strony aktualizowane (2014), także Facebook	1 0-5
					Max 13
		reprezentatywny skład społeczny rady gminy	relacja struktury społecznej rady gminy i struktury społecznej mieszkańców: proporcje rdzennych mieszkańców i napływowych (ostatnie 10 lat) w radzie gminy	podział mandatów odzwierciedla rzeczywistą strukturę ludności	1
				jest reprezentant ludności rdzennej	1
				jest reprezentant ludności napływowej (mieszkający w miejscowości krócej niż 10 lat)	1
					Max 3
	bezpośrednie badania oczekiwań i odczuć mieszkańców	częstość badań społecznych w ostatnich 10 latach		regularnie co roku	3
				regularnie co kadencję	2
				przy okazji opracowania dokumentów planistycznych	1
					Max 3
	Ocena mandatu społecznego dla samorządu do planowania rozwoju				Max 19

	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
	zagospodarowanie przestrzenne kontrolowane przez samorząd, wewnętrznie spójne i planowe, skoordynowane w skali regionalnej, zgodne z zasadami rozwoju zrównoważonego	sprawność zarządzania jakością zagospodarowania przestrzennego	czytelność przestrzenna granic jednostki osadniczej	czytelne i rozpoznawalne granice jednostki osadniczej oraz przynależność do niej poszczególnych posesji	3
				mało rozpoznawalne granice jednostki osadniczej oraz przynależność do niej poszczególnych posesji	2
				nierozpoznawalne granice jednostki osadniczej oraz przynależność do niej poszczególnych posesji	1
			jasno określona odpowiedzialność za zarządzanie rozwojem przestrzennym w danej miejscowości	istnieje jednostka (np. nadrzędna administracja samorządowa, związek międzygminny) koordynująca rozwój na całym spójnym przestrzennie, ale podzielonym administracyjnie obszarze	1
					Max 4
		pełna, wysokiej jakości dokumentacja planistyczna	zatwierdzone przez radę gminy dokumenty	strategia rozwoju	1
				plan rozwoju lokalnego	1
				studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego	1
				każde dodatkowe opracowanie programowe, np. program gospodarki odpadami, program rozwoju turystyki	1
					Max 5
				każde dodatkowe opracowanie studialne, np. studium ruralistyczne, studium krajobrazowe	1
					Max 3
		plany miejscowe – procent pokrycia terenów miejscowości		za każde 10 %	1
					Max 10
					Max 21
		wysoka jakość merytoryczna planowania rozwoju	uwzględnienie zagadnień przestrzennych popartych ilustracjami (mapy, fotografie) w 3 podstawowych dokumentach dotyczących rozwoju: strategia rozwoju, plan rozwoju miejscowości i program rewitalizacji	za każdy dokument uwzględniający aspekty przestrzenne (zastosowanie komunikacji graficznej): strategia rozwoju, plan rozwoju miejscowości i program rewitalizacji	1
					Max 3 pkt

Racjonalne wykorzystanie zasobów			koordynacja lokalna planów i programów	pełna koordynacja planów i programów rozwoju miejscowości (w tym infrastruktury technicznej, transportowej, społecznej) w kontekście gminnym i metropolitalnym (np. spójna strategia metropolitalna)	3
				ograniczona koordynacja planów i programów rozwoju miejscowości (w tym infrastruktury technicznej, transportowej, społecznej) w kontekście gminnym i metropolitalnym (np. w jednym z wymienionych obszarów)	2
				koordynacja planów i programów rozwoju miejscowości (w tym infrastruktury technicznej, transportowej, społecznej) w kontekście gminnym	1
					Max 6
	Ocena stopnia kontroli rozwoju przestrzennego przez samorząd:				Max 31

RACJONALNE WYKORZYSTANIE ZASOBÓW					
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena stopnia zabezpieczenia terenów otwartych	zabezpieczenie zasobów terenów otwartych	prawna ochrona terenów naturalnych przed zabudową	stopień ochrony istniejących zasobów terenów naturalnych	każde 10% istniejących terenów otwartych prawnie wyłączonych z zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	1
					Max 10
	Ocena stopnia zabezpieczenia terenów otwartych				Max 10
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena efektywności wykorzystania istniejących terenów zabudowanych i infrastruktury	efektywne wykorzystanie terenów zainwestowanych i infrastruktury	maksymalne wykorzystanie istniejących terenów budowlanych	zwarta forma przestrzenna miejscowości	zwarta struktura miejscowości, tereny zwartej zabudowy bez ubytków w zabudowie	3
				zwarta struktura centrum miejscowości, rozproszona zabudowa obrzeżna, tereny zwartej zabudowy z pojedynczymi niezabudowanymi działkami	2
				rozproszona struktura miejscowości, tereny zwartej zabudowy z licznymi ubytkami w zabudowie	1
			Max 3		
			maksymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej	brak odseparowanych osiedli, 100% mieszkańców korzysta z infrastruktury zbiorczej (nie indywidualnej)	3
				zabudowa w skupiskach, 100% korzysta z infrastruktury zbiorczej	2

Ocena efektywności wykorzystania istniejących terenów zabudowanych i infrastruktury				brak odseparowanych osiedli, część mieszkańców korzysta z indywidualnej infrastruktury (szambo, własna studnia)	1	
			maksymalne wykorzystanie terenów budowlanych	za każde 10% procent wykorzystanych terenów budowlanych (zagospodarowane działki, wykorzystane, zadbane, w użytkowaniu)	Max 3	
					1	
		maksymalizacja wykorzystania terenów budowlanych przy jednoczesnym poszanowaniu charakteru zabudowy miejscowości	zróżnicowana i komponowana intensywność zagospodarowania miejscowości odzwierciedlająca jej hierarchiczną strukturę funkcjonalno-przestrzenną			Max 10
						Max 16
				więcej niż 3 jednostki funkcjonalno-przestrzenne, rozpoznawalne w terenie, w układzie mono-centricznym (jedno miejsce skoncentrowanej intensywności zagospodarowania i usług - może być liniowe)	3	
				więcej niż 3 jednostki funkcjonalno-przestrzenne, rozpoznawalne w terenie, w układzie poli-centricznym (więcej niż jedno miejsce skoncentrowanej intensywności zagospodarowania i usług)	2	
				3 i mniej jednostek funkcjonalno-przestrzennych, rozpoznawalne w terenie, w układzie mono-centricznym	1	
					Max 3	
					Max 3	
Ocena efektywności wykorzystania istniejących terenów zabudowanych i infrastruktury					Max 19	

TOŻSAMOŚĆ LOKALNA I CHARAKTER ZAGOSPODAROWANIA						
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.	
Ocena zasobów i ochrony dziedzictwa historycznego oraz specyfiki terenów wiejskich	zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego i specyfiki obszarów wiejskich	bogactwo zachowanych zasobów dziedzictwa kulturowego	zachowane historyczny obiekt / zespół obiektów architektury	zespół historycznych obiektów architektury w dobrym stanie technicznym, w użytkowaniu odpowiednim do wartości kulturowej	3	
				zachowany historyczny obiekt architektury w dobrym stanie technicznym, w użytkowaniu odpowiednim do wartości kulturowej	2	
				historyczny zespół obiektów / obiekt w złym stanie technicznym, funkcja odpowiednia dla wartości kulturowej	1	
			zachowany historyczny układ przestrzenny			Max 3
					w pełni zachowany	3
					w pełni czytelny, częściowo zachowany, ze współczesnymi uzupełnieniami o odpowiedniej skali i spójnej formie	2
					czytelny, ale niepełny lub z uzupełnieniami nieodpowiednimi w skali, lokalizacji i estetyce	1
						Max 3
						Max 6

		zachowana specyfika obszarów wiejskich	zachowane związki z kulturą agrarną	zachowany krajobraz rolniczy (użytkowane rolniczo pola w sąsiedztwie zabudowy) oraz funkcjonujące gospodarstwa rolne	3
				zachowany krajobraz rolniczy (użytkowane rolniczo pola w sąsiedztwie zabudowy) oraz funkcjonujące przedsiębiorstwa związane z kulturą agrarną (mała farma ekologiczna, przetwórstwo spożywcze, agrosport, agroturystyka)	2
				zachowany krajobraz rolniczy (użytkowane rolniczo pola w sąsiedztwie zabudowy)	1
					Max 3
		atrakcje krajobrazowe	elementy ekspozycji czynnej	otwarcia widokowe na atrakcyjny krajobraz dostępne dla ponad 50% posesji	3
				otwarcia widokowe na atrakcyjny krajobraz dostępne dla 30- 50% posesji	2
				otwarcia widokowe na atrakcyjny krajobraz dostępne dla 20-30%	1
					Max 3
			elementy ekspozycji biernej	harmonijna panorama z atrakcyjną dominantą widoczną z dróg wjazdowych (tranzyt) do miejscowości	3
				harmonijna panorama (z atrakcyjną dominantą) widoczną z punktów widokowych poza drogami wjazdowymi	2
				atrakcyjna dominanta w neutralnym/ dysharmonijnej panoramie, widoczna przede wszystkim z dróg wjazdowych do miejscowości	1
					Max 3
					Max 6
		ochrona zachowanych zasobów	ochrona zasobów dziedzictwa historycznego	wszystkie obiekty o wysokich walorach kulturowych i historycznych są rozpoznane, opisane i wpisane do rejestru zabytków	3
				wszystkie obiekty o wysokich walorach kulturowych i historycznych są wpisane do rejestru zabytków	2
				najważniejsze obiekty o wysokich walorach kulturowych i historycznych są wpisane do rejestru zabytków	1
					Max 3
				inne formy ochrony prawnej dziedzictwa kultury, za każdy obszar	1
					Max 3

Ocena zasobów i ochrony dziedzictwa historycznego oraz specyfiki terenów wiejskich			ochrona zasobów krajobrazowych	pełna diagnoza zasobów krajobrazowych i ochrona prawna terenów stanowiących przedpola ekspozycji (tereny wyłączone z zabudowy)	3
				ochrona prawna terenów stanowiących przedpola ekspozycji panoramy miejscowości (tereny z ograniczeniami gabarytów i form zabudowy)	2
				ochrona prawna dominant krajobrazowych	1
					Max 3
					Max 9
Ocena zasobów i ochrony dziedzictwa historycznego oraz specyfiki terenów wiejskich					Max 24
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena wizerunku przestrzennego miejscowości	spójny i atrakcyjny dla mieszkańców współczesny wizerunek miejscowości	jasno określony docelowy wizerunek miejscowości	określenie cech wizerunku miejscowości w dokumentach planistycznych	plan rozwoju miejscowości zawiera opis wizerunku miejscowości oraz zasady zagospodarowania przestrzeni w formie opisowej i graficznej	3
					Max 3
			powszechna dostępność informacji na temat wizerunku miejscowości i zasad jego tworzenia	za każdy tytuł publikacji popularnonaukowej na temat wizerunku miejscowości oraz zasad zagospodarowania przestrzeni	1
					Max 5
				za każdy kanał informacji, którym dane na temat wizerunku miejscowości oraz zasady zagospodarowania przestrzeni są upowszechniane	1
					Max 5
					Max 13
	dobra urbanistyka	całościowa kompozycja przestrzenna miejscowości		istnieje rozpoznawalna nadrzędna struktura kompozycyjna, złożona z osi kompozycyjnych i punktów węzłowych, dla całej miejscowości oraz czytelne zasady komponowania kolejnych fragmentów spójność powiązań funkcjonalno-przestrzennych	3
				istnieje rozpoznawalna nadrzędna struktura kompozycyjna, złożona z osi kompozycyjnych i punktów węzłowych, dla całej miejscowości oraz zespoły komponowanych fragmentów powiązanych strukturą nadrzędną	2
				istnieje rozpoznawalna nadrzędna struktura kompozycyjna, złożona z osi kompozycyjnych i punktów węzłowych, dla całej miejscowości	1
					Max 3
		rozpoznawalny styl budowania	walory architektoniczne obiektów użyteczności publicznej	dobra współczesna architektura, wkomponowana w otoczenie – znak miejsca, obiekt powstały w czasie obecnej fali urbanizacyjnej	2

Ocena wizerunku przestrzennego miejscowości				obiekt historyczny – tradycyjny znak miejsca, spełniający współczesne standardy użytkowe	2
				adaptacja obiektu historycznego nie będącego elementem kompozycyjnie ani formalnie ważnym / obiekt współczesny, wkomponowany w otoczenie (skala + detal) zmodernizowany, spełniający współczesne standardy użytkowe	2
			walory architektoniczne zabudowań w miejscowości, z uwzględnieniem lokalnego kontekstu kulturowego	można zidentyfikować elementy lokalnego stylu architektonicznego, styl ten jest kontynuowany w formach współczesnych obiektów	3
				nowe budynki są spójne stylistycznie (forma, materiał, skala), styl jest rozpoznawalny na tle innych miejscowości	2
				można zidentyfikować elementy lokalnego stylu architektonicznego, spójne dla danej części miejscowości	1
					Max 3
					Max 12
			Ocena wizerunku przestrzennego miejscowości		

FUNKCJONALNOŚĆ I DOSTĘPNOŚĆ					
	CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena różnorodności i dostępności funkcji na terenie miejscowości	zapewnienie różnorodności dobrze dostępnych funkcji komercyjnych i publicznych na obszarze miejscowości	zapewnienie dostępności usług podstawowych ludności	liczba i różnorodność usług zgodna z przyjętymi w strategii rozwoju standardami	przedszkole w promieniu 800m (15 minut) dla ponad 80% mieszkańców	1
				szkoła podstawowa w promieniu 800m (15 minut) dla ponad 80% mieszkańców	1
				gimnazjum w promieniu 1000m (15 minut) dla ponad 80% mieszkańców	1
				lekarz rodzinny w promieniu 1000 m (20 min.) dla 80% mieszkańców	1
				powierzchnia łączna komercyjnych placówek handlowo - usługowych , za każde rozpoczęte 500m2	1
				boiska sportowe do gier zespołowych: za każdy 1 ha	1
				dom kultury	1
				urzędy administracji samorządowej i państwowej	1
				poczta	1
				remiza	1
				rynek / targ – także czasowy	1
				gastronomia	1
				inne	1
					Max 12

Ocena różnorodności i dostępności funkcji na terenie miejscowości			udział istniejących obszarów wyłącz- nie mieszkanio- wych w ogólnej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę	za każde 20% poniżej 100%	1	
					Max 5	
					Max 17	
		ciągłość przestrzeni publicznych	tereny zielone ogół- nie dostępne (lasy, boiska sportowe itp..) połączone szlakami dostęp- nymi dla pieszych i rowerzystów bez kolizji z inten- sywnym ruchem samochodowym	ciągle wewnątrz miejscowości i po- wiązane z zewnętrznymi	3	
				ciągle wewnątrz miejscowości	2	
				ciągle na obrzeżach miejscowości	1	
					Max 3	
			tereny rekreacyjne ogólnie dostępne	dostępne w ramach izochrony 15 min dla ponad 80% mieszkańców	3	
				dostępne w ramach izochrony 15 min dla 50-80% mieszkańców	2	
				dostępne w ramach izochrony 15 min poniżej 50% mieszkańców	1	
					Max 3	
					Max 6	
			Ocena różnorodności i dostępności funkcji na terenie miejscowości			
		CEL JAKOŚCIOWY	MIERNIK	WSKAŹNIK	PRZYKŁADOWA SKALA	PKT.
Ocena bezpieczeństwa i różnorodności komunikacji wewnętrznej orz połączeń zewnętrznych:	zapewnienie bezpiecznej i przyjaznej środowisku komunikacji wewnątrz miej- scowości, gminy oraz między miejscowością a ośrodkiem miejskim	dogodne warunki dla praktykowania przyjaznego środowisku sposobu poru- szania się po miejscowości	ciągłość szlaków pieszych	ciągle wewnątrz miejscowości i po- wiązane z zewnętrznymi, niezależne od głównych dróg samochodowych	3	
				ciągle wewnątrz miejscowości, częściowo rozłączne z ruchem zmotoryzowanym	2	
				ciągle wewnątrz miejscowo- ści, zawsze związane z ruchem zmotoryzowanym	1	
			Max 3			
			ciągłość i bez- pieczeństwo tras rowerowych	ciągle wewnątrz miejscowości i po- wiązane z zewnętrznymi	3	
				ciągle wewnątrz miejscowości, częściowo rozłączne z ruchem zmotoryzowanym	2	
		ciągle wewnątrz miejscowo- ści, zawsze związane z ruchem zmotoryzowanym		1		
			Max 3			
				Max 6		

Ocena bezpieczeństwa i różnorodności komunikacji wewnętrznej orz połączeń zewnętrznych		dogodne warunki dla bezpiecznej komunikacji wewnątrz miejscowości	ograniczenie kolizji na drodze głównej	droga główna nie przenosi ruchu tranzytowego	3	
				rozdział ruchu zmotoryzowanego, pieszego i rowerowego na drodze głównej, chodniki na całym przebiegu, ścieżka rowerowa na osobnym śladzie	2	
				rozdział ruchu zmotoryzowanego i pieszego na drodze głównej, chodniki na całym przebiegu	1	
					Max 3	
			ciągłość w sieci ulicznej	powyżej 1,27 skrzyżowań na ha	3	
				1,12 – 1,27 skrzyżowań na ha	2	
				9,7 – 1,12 skrzyżowań na ha	1	
					Max 3	
					Max 6	
			różnorodność i dostępność wyboru środka transportu dla komunikacji między miejscowością a ośrodkiem miejskim oraz stolicą gminy	sprawność połączeń z głównym ośrodkiem miejskim	kolej / tramwaj	3
					miejska linia autobusowa	2
					regularna linia autobusowa	1
				Max 3		
		czas dojazdu do centrum miasta transportem publicznym		do 10 min.	3	
				10-30 min.	2	
				30-60 min.	1	
					Max 3	
		dostępność dla mieszkańców - % mieszkańców w zasięgu przystanków komunikacji publicznej (izochrona 15 min.)		80-100%	3	
				65-80%	2	
				50-65%	1	
					Max 3	
					Max 9	
Ocena bezpieczeństwa i różnorodności komunikacji wewnętrznej oraz połączeń zewnętrznych					Max 21	

Nr	Cel / informacja	Odbiorcy	Sposób komunikacji	Reprezentacja projektantów	Data / regularność
1.	Spotkanie z ekspertem zewnętrznym, przyjęcie harmonogramu prac	wewnętrzne spotkanie konsultacyjne	spotkanie w siedzibie RBGP WZ	ekspert zewnętrzny, dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	marzec 2013
2.	Podsumowanie I etapu prac eksperckich. Konsultacje przed spotkaniem z przedstawicielami gminy Dobra.	wewnętrzne spotkanie konsultacyjne	spotkanie w siedzibie RBGP WZ	eksperti zewnętrzni, dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	lipiec 2013
3.	Pierwsze spotkanie z przedstawicielami władz gminy Dobra. Przedstawienie idei projektu, omówienie planu komunikacji i planowanych rezultatów. Informacja o projekcie URMA i Modelowym Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Podmiejskiej Wołczkowo. Przekazanie informacji o badaniu ankietowym.	wójt i radni gminy	spotkanie w siedzibie RBGP WZ	eksperti zewnętrzni, dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	lipiec 2013
4.	Informacja o programie URMA i projekcie Modelowym Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Podmiejskiej Wołczkowo (m.in. ostateczny produkt i jego możliwości wykorzystania przez gminę), informacja (ewentualne wskazówki) na temat ankietowania, zapewnienie pośrednictwa samorządu gminy we włączeniu społeczności lokalnej. Przekazanie informacji o badaniu ankietowym. Informacje na temat przyszłego badania. Burza mózgów na temat wizji rozwoju.	wójt, radni, kierownik wydziału odpowiedzialnego za planowanie przestrzenne, przedstawiciele instytucjonalni: kościół, poligon, izba rolna; lokalne środowisko biznesu / najwięksi dysponenti gruntów	bepośrednie spotkanie w siedzibie GOK w Wołczkowie	dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	maj 2014
5.	Wystawa dotychczasowych rezultatów prac nad Modelowym Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Podmiejskiej Wołczkowo – opracowania eksperckiego w ramach projektu URMA partnerstwa miejsko-wiejskie	mieszkańcy Wołczkowa	prace eksponowane w GOK w Wołczkowie		od maja 2014
6.	Przeprowadzenie badania potrzeb i preferencji mieszkańców Wołczkowa. Forma: ankietowanie bezpośrednie, plakaty informacyjne: ankietę+zaproszenie na spotkanie w czerwcu 2014. Plakat: UG, sekretariat p. Wójt, kościół, GOK, szkoła, strona UG (RBGP WZ, URMA)	mieszkańcy Wołczkowa	ankietowanie bezpośrednie, strona internetowa	zespół projektowy – osoba wyznaczona do organizacji i przeprowadzenia badania	czerwiec 2014

7.	Informacja o projekcie polepszenia jakości zagospodarowania przestrzennego Wołczkowa. Podsumowanie badań potrzeb i preferencji.	mieszkańcy Wołczkowa, z udziałem wójta, przewodniczącego Rady Gminy, przedstawiciele Rady Sołectkiej	spotkanie bezpośrednie w GOK Wołczkowo	dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	czerwiec 2014
8.	Podsumowanie wspólnych działań i prezentacja rezultatów. Ustalenie zasad wdrożenia wyników opracowania – wprowadzenie zmian do suikzp oraz podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp Wołczkowo	wewnętrzne spotkanie z wójtem, przewodniczącym Rady gminy	bezpśrednie spotkanie (UG Dobra)	dyrektor, kierownik projektu, osoba z zespołu projektowego	lipiec 2014
9.	Podsumowanie wspólnych działań i prezentacja rezultatów. Międzynarodowa konferencja podsumowująca rezultaty projektu URMA	wójt, radni, przedstawiciele instytucjonalni: kościół, poligon, izba rolna, lokalne środowisko biznesu / najwięksi dysponenci gruntów, przedstawiciele świata nauki, partnerzy projektu URMA	konferencja o randze międzynarodowej	eksperci zewnętrznii, dyrektor, kierownik projektu, zespół projektowy	listopad 2014

ŁĄD PRZESTRZENNY¹¹

Takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

MIASTO¹²

Miejscowość o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych, posiadająca prawa miejskie bądź status miasta.

WIEŚ¹³

Miejscowość o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych, nie posiadająca praw miejskich lub statusu miasta.

OBSZARY PODMIEJSKIE¹⁴

Obszary poza granicami administracyjnymi miasta wykazujące pewne cechy i funkcje miasta (np. funkcje przemysłowe, mieszkalnictwa, rekreacyjne) oraz wykazujące przemieszanie funkcji i form zabudowy typowo wiejskiej z miejską.

SUBURBANIZACJA¹⁵

Faza rozwoju miasta, polegająca na wyludnianiu się strefy centralnej, zagęszczaniu i rozwoju strefy podmiejskiej, często w formie nowych osiedli-sypialni.

SEMIURBANIZACJA

Proces rozprzestrzeniania się osadnictwa typu miejskiego na terenie wsi.

URBAN SPRAWL

Niekontrolowane rozlewanie się ujednoliconych, monotonicznych obszarów budownictwa mieszkaniowego.

ROZWÓJ ZRÓWNOWAŻONY¹⁶

Rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli

zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

OPŁATA (RENTA) PLANISTYCZNA¹⁷

Płacona jest jednorazowo przez właściciela nieruchomości na rzecz gminy w przypadku, gdy na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość lub jej część.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

– jest aktem prawa miejscowego; zawiera szczegółowe informacje o możliwościach przeznaczenia i wykorzystywania terenu (np. na cele mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe, rekreacyjne, rolnicze), oraz informacje o charakterze zabudowy, jej wymiarach (m.in. wysokości, intensywności, kubaturze), jak i położeniu (linie zabudowy). W planach miejscowych znajdują się też informacje na temat infrastruktury technicznej i drogowej. Ustalenia planów mogą obejmować także zakazy zabudowy związane m.in. z ochroną przyrody lub ochroną przeciwpowodziową. Ważna jest konieczność zapewnienia zgodności planów miejscowych ze studium gminy. Plan miejscowy sporządzany jest dla wybranego obszaru gminy, może to być cała miejscowość lub jej niewielki wycinek. W wypadku braku planu miejscowego pozwolenia na budowę mogą być wydawane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

– Nie jest aktem prawa miejscowego, ale jest dokumentem wiążącym dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawiera informacje będące diagnozą stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, a także aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej oraz kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej. W studium umieszczona jest m.in. informacja o: obszarach rozwoju osadnictwa, przemysłu lub usług, obszarach ochronnych, lokalizacji inwestycji celu publicznego, przebiegu dróg, linii kolejowych itp. Studium obejmuje obszar całej gminy, jego sporządzenie i aktualizowanie w miarę potrzeb jest obowiązkiem gminy.

¹¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717)

¹² Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (D.U. z roku 2003 Nr 166, poz. 1612);

¹³ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (D.U. z roku 2003 Nr 166, poz. 1612);

¹⁴ Na podstawie: Piotr Saternus, e-leksykon urbanistyki i planowania przestrzennego, Wydawnictwo Poraj, Białystok 2013

¹⁵ Na podstawie: Piotr Saternus, e-leksykon urbanistyki i planowania przestrzennego, Wydawnictwo Poraj, Białystok 2013

¹⁶ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 Nr 62 poz. 627)

¹⁷ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717)

II. Literatura

1. Bański Jerzy. Strefa podmiejska - już nie miasto, jeszcze nie wieś. W: *Gospodarka przestrzenna w strefie continuum miejsko-wiejskiego w Polsce*. Pod red. Aleksandry Jezierskiej-Thoele, Leszka Kozłowskiego. Toruń: Wydawnictwo Naukowe UMK, 2008, s. 29 - 44
2. Baranowski Andrzej. *Koncepcja Partnerstwa Miasto-Wieś*. Gdańsk: Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, 2002.
3. *Belcarra Village Design Statement. An action of the country mayo heritage plan 2006 - 2011, December 2007 draft* [online]. 2007, [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: <http://www.mayococo.ie/en/media/Media-6794,en.pdf>
4. *CABE: Planning for places. Delivering good design through core strategies* [online]. 2009, [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: [http://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/planning-for-places%20\(2\).pdf](http://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/planning-for-places%20(2).pdf)
5. *CABE: The cost of bad design* [online]. 2006, [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/files/the-cost-of-bad-design.pdf>
6. Gehl Jan. *Miasta dla ludzi*. Kraków: Wydawnictwo RAM, 2014.
7. Gehl Jan. *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*. Kraków: Wydawnictwo RAM, 2009.
8. *Julianstown Village Design Statement. A National 'Pilot' for the Heritage Council's VDS Programme II* [online]. 2010, [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: http://www.heritagecouncil.ie/fileadmin/user_upload/Publications/Planning/village_design_statements/Julianstown_VDS.pdf
9. KajdaneK Katarzyna. Polak nieszczęśliwy w swoim domku. *Magazyn Świąteczny – Gazeta Wyborcza*. Rozmowę przepr. Adam Leszczyński [online]. 2013, [dostęp 23 czerwca 2014]. Dostępny w internecie: http://wyborcza.pl/magazyn/1,133679,14601523,Polak_nieszczesliwy_w_swoim_domku.html
10. *KARTA LIPSKA na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich* [online]. 2007 [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: http://www.sarp.org.pl/pliki/karta_lipska_pl.pdf
11. Kowalewski Adam, Mordasewicz Jeremi, Osiatyński Jerzy, Regulski Jerzy, Stępień Jerzy, Śleszyński Przemysław. *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*. Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013.
12. *Plan Odnowy Miejscowości Wołczkowo na lata 2009 - 2016*. Załącznik do Uchwały Nr XXV/355/09 Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 2009 roku
13. *Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Dziwnów* [online]. 2004, [dostęp 21 lipca 2014]. Dostępny w Internecie: <http://bip.dziwnow.pl/strony/469.dhtml>

14. Radwanowska Małgorzata. Plan zespołu jednostek osadniczych – gmina Dobra Szczecińska. Szczecin: Biuro Studiów i Projektów Rozwoju Przestrzennego Województwa, 1979
15. *Rural streets and lanes: a design handbook* [online]. 2009, [dostęp 29 lipca 2014]. Dostępny w internecie: http://www.kentdowns.org.uk/uploads/documents/Rural__Streets__and__Lanes.pdf
16. Saternus Piotr. *Leksykon Urbanistyki i Planowania Przestrzennego*. Warszawa: BEL Studio 2013.
17. Szymski Adam Maria. Archetypiczne wartości wsi pomorskiej. Tożsamość wsi pomorskiej we współczesnym krajobrazie kulturowym (szanse i zagrożenia). W: *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego nr 12 Polskie Krajobrazy Wiejskie Dawne i Współczesne*. Pod red. Zbigniewa Kuriaty. Sosnowiec: Komisja Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego 2009, s. 33 – 46.
18. Słojewski Ryszard. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – Demografia i zatrudnienie. Szczecin: Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej, 1998
19. Zimnicka Agnieszka, Czernik Lechosław. *Vademecum wsi podmiejskiej. Jakość zagospodarowania przestrzennego*. Szczecin: Wydawnictwo hogben, 2007.
20. Zimnicka Agnieszka. *Metody zapisu graficznego informacji w strategiach rozwoju w kontekście jakości zagospodarowania przestrzennego*. Szczecin: Wydawnictwo Uczelniane Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, 2013.
21. Zimnicka Agnieszka, Czernik Lechosław. *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej raport z badań obszaru oddziaływania miasta Szczecin*, Szczecin: Wydawnictwo hogben, 2007.
22. Obowiązujące przepisy prawne.

*Współfinansowane przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego
w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Miedzyregionalnej INTERREG IVC*



Regionalne
Gospodarki

Biuro
Przestrzennej



WOJEWÓDZTWO
ZACHODNIOPOMORSKIE

