

Magdalena Staniszkis

Rewitalizacja i zrównoważony rozwój miasta : przemiany Warszawy po 1990 r.

Problemy Rozwoju Miast 9/4, 13-25

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

REWITALIZACJA I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ MIASTA – PRZEMIANY WARSZAWY PO 1990 R.

Abstrakt. Zasady zrównoważonego rozwoju, opisane w dokumentach, manifestach, literaturze tematu a także w regulacjach ustawowych państw UE, podkreślają rolę rewitalizacji obszarów zdegradowanych i rozwoju wewnątrz obszarów zurbanizowanych jako istotny element polityki zrównoważonego rozwoju miast. W dokumentach polityki rozwoju Warszawy, rozwój zrównoważony jest wymieniony jako cel polityki przestrzennej. Zgodnie ze stanem wiedzy, podkreśla się w nich konieczność rewitalizacji, ponownego zagospodarowania terenów przemysłowych i nieużytków miejskich a także kształtowanie wielofunkcyjnych dzielnic i realizację lokalnych centrów usługowych.

Pomimo słuszych założeń polityki rozwoju wystąpiły jednak negatywne przekształcenia terenów przemysłowych w koncentracje miejsc pracy biurowej (degradująca rewitalizacja), nie podjęto działań sprzyjających rozwojowi dzielnicowych śródmieść na terenach nieużytków miejskich (brak rewitalizacji), a równocześnie przyzwolono na budowę wielkopowierzchniowych centrów handlowych i rozwój monofunkcyjnych obszarów mieszkaniowych na terenach porolnych (rozwój degradujący).

Wnioski z analizy współczesnych przemian Warszawy wskazują na konieczność zmian legislacyjnych, umożliwiających rewitalizację i zrównoważony rozwój miasta.

Słowa kluczowe: degradująca rewitalizacja, brak rewitalizacji, rozwój degradujący.

Zrównoważony rozwój miasta

Ogólnosiwiatowe porozumienie narodów na temat polityki zrównoważonego rozwoju sformułowane w dokumencie Agenda 21¹ zaowocowało szeregiem dalszych manifestów, dokumentów, deklaracji i wytycznych, a także ustawowych regulacji związanych ze zrównoważonym rozwojem miast.

Polskie ustawodawstwo regulujące planowanie i zagospodarowanie przestrzenne ustala obowiązek przyjęcia zrównoważonego rozwoju za podstawę działań polityki przestrzennej², jednak nie definiuje ani standardów zrównoważonego zagospodarowania przestrzeni, ani zasad prowadzenia polityki zrównoważonego rozwoju miast. Niejako za legislacyjną namiastkę egzekwowania obowiązku kierowania się w planowaniu przestrzennym wiedzą związaną ze zrównoważonym rozwojem można uznać ustawowo gwarantowany w planowaniu udział urbanistów oraz stawiane im przez ustawodawcę wymagania a także obowiązki czy zalecenia wynikające z krajowych i międzynarodowych dokumentów³.

¹ Dokument przyjęty z inicjatywy ONZ na konferencji "Środowisko i rozwój" w Rio de Janeiro w 1992 r.

² *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* art. 1.

³ Patrz m.in. *Ustawa o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów*, art. 2 pkt. 3, *Statut Izby Urbanistów* par. 18 pkt. 1 1), 5), 7) i *Nowa karta ateńska* B.2.

Wiedza o zasadach zrównoważonego rozwoju miast jest opisana i dostępna w wielu publikacjach teoretycznych, manifestach i kartach, opisach przykładowych realizacji a także legislacyjnych rozwiązaniach krajów europejskich. Szacunek dla natury i minimalizacja oddziaływania na środowisko to zasady rozwoju miasta wymienione w pierwszym akapicie Manifestu zrównoważonego miasta [Houghton, Hunter 1994; s. 311], a ustawowe regulacje brytyjskie, warunkujące możliwość nowej urbanizacji na terenach zieleni (*green fields*) odpowiednim wykorzystaniem dla potrzeb rozwoju rewitalizacji terenów już zurbanizowanych (*brown fields*)⁴, są przykładem ustawowego wdrożenia tej zasady w praktyce. Karta nowej urbanistyki [1993]⁵ mówi wprost, że rozwój wewnątrz istniejących obszarów zurbanizowanych chroni zasoby środowiska naturalnego i że regiony metropolitalne powinny wdrażać strategię zachęcającą do wewnętrznego rozwoju, a według Nowej karty ateńskiej [2003; p.A.5.] polityka przestrzenna powinna obejmować rehabilitację tych fragmentów tkanki miasta, które uległy degradacji lub były zaplanowane w oderwaniu od potrzeb człowieka.

Chociażby tylko powyżej przytoczone przykłady to elementarna wiedza o współczesnej urbanistyce, która dowodzi, że procesy rewitalizacji są integralnym i priorytetowym zadaniem polityki zrównoważonego rozwoju. Równocześnie wszystkie publikacje i dokumenty dotyczące rozwoju zrównoważonego miasta zwracają uwagę na konieczność kształtowania wielofunkcyjnych dzielnic, miast w mieście z lokalnymi centrami, zorientowanych na ruch pieszcy i powiązanych w sieci transportem publicznym⁶.

Polityka zrównoważonego rozwoju Warszawy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy, uchwalone w 2006 r. jest pierwszym obowiązującym dokumentem polityki rozwoju miasta, w którym rozwój zrównoważony jest wymieniony jako cel polityki przestrzennej. Zgodnie z tak określonym celem ogólnym w Studium wskazano zagadnienie rewitalizacji, mówiąc m.in. o „konieczności ponownego zagospodarowania terenów przemysłowych i nieużytków miejskich” [2006; s. 84].

Dostrzeżone w Studium zjawisko degradacji terenów przemysłowych jest wynikiem zmniejszania się działalności przemysłu w Warszawie⁷ i wraz z tym zwiększania się opuszczonych terenów i budynków. Opuszczone tereny przemysłowe w 1992 r. to ok. 460 ha, czyli ok. 20% wszystkich terenów przemysłowych, a stan niewykorzystania terenów i budynków dynamicznie wzrasta [1994; s. 285-286]. W 1996 tereny przemysłowe wymagające ponownego zagospodarowania są szacowane na ok. 500 ha, czyli 20% terenów przemysłowych w 1985 r., a według władz samorządowych nawet na ok. 700 ha [Misztal 1996]. Studium z 2006 r. podaje już tylko informację o powierzchni obszarów

⁴ Do brytyjskiego ustawodawstwa z początku lat 90. odwołuje się m.in. Domański [2000; s. 31].

⁵ *Karta nowej urbanistyki*, tekst założycielski Ruchu Nowej Urbanistyki, kultuwującego myśli Leona Kriera, Jane Jacobs i Christophera Alexandra i równocześnie manifest urbanistyki zrównoważonego rozwoju [1993].

⁶ Poza przytaczanymi powyżej *Kartą nowej urbanistyki* i *Nową kartą ateńską* patrz także najbardziej znane publikacje propagatorów nowej urbanistyki, jak Leon Krier [2011] czy Peter Calthorpe [1993].

⁷ Pod koniec lat 80. 235 tys. pracujących w przemyśle stanowiło ok. 30% ogółu zatrudnionych w Warszawie, a pod koniec lat 90. ok. 155 tys., czyli ok. 18% zatrudnionych [1997; s. 284].

produkcyjno-usługowych⁸, nieporównywalną z wcześniejszymi danymi o terenach przemysłowych, natomiast trudno stwierdzić, jaka była ówczesnie rzeczywista powierzchnia terenów produkcji przemysłowej, uwzględniając stwierdzenie, że „tylko niektóre z nich przekształcają się w dzielnice usługowo-biurowe lub handlowe” [Studium... 2006; s. 18]. Powyższe dane warszawskie potwierdzają ogólnopolski stan ogólnej wiedzy dotyczącej degradacji terenów przemysłowych przy równoczesnym braku określenia potencjału tych terenów dla nowych potrzeb rozwoju miasta, na co zwraca uwagę Domański [2000; s. 4].

Istotnym elementem polityki zrównoważonego rozwoju Warszawy jest ustalenie zobowiązujące do kształtowania dzielnic wielofunkcyjnych także poprzez przekształcenia terenów poprzemysłowych [Studium... 2006; s. 85] oraz poprzez realizację dzielnicowych i lokalnych centrów (tamże, s. 89). Brak jest jednak określenia potencjału rozwoju lokalnych śródmieść w kategoriach liczby zatrudnionych czy powierzchni usług lub biur, jaka na tych terenach powinna i może być zrealizowana dla osiągnięcia celu policentrycznej i wielofunkcyjnej struktury Warszawy.

Pomimo braku skwantyfikowania w Studium potencjału rozwojowego zdegradowanych dzielnic poprzemysłowych a także niezagospodarowanych terenów w dzielnicach mieszkaniowych, zwrócenie uwagi na konieczność rewitalizacji tych obszarów jest zgodne z deklarowanym celem zrównoważonego rozwoju miasta.

Po 1990 r. można w Warszawie zaobserwować działania pozytywnej rewitalizacji, które przyczyniły się do zachowania historycznych i równocześnie stworzenia nowych wartości dziedzictwa kulturowego, co dotyczy przede wszystkim pojedynczych obiektów lub niewielkich zespołów poprzemysłowych⁹, a od 2005 wdrażane są także lokalne programy rewitalizacji, którymi objęto ok. 11% obszaru miasta.

Poniższe rozważania na temat rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju Warszawy koncentrują się jednak na wybranych procesach, które silniej wpłynęły na przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta po 1990 r.

Rewitalizacja degradująca dzielnic poprzemysłowych

Intencję ponownego zagospodarowanie terenów poprzemysłowych i przekształcenie ich w wielofunkcyjne dzielnice należy uznać za istotną dla zrównoważonego rozwoju Warszawy deklarowaną politykę rewitalizacji. Przekształcenie dużych dzielnic poprzemysłowych w monofunkcyjne koncentracje miejsc pracy biurowej, które nastąpiło w Warszawie, trzeba jednak zakwalifikować jako negatywną rewitalizację i działania całkowicie sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Najbardziej jaskrawym przykładem takiego procesu jest Służewiec Przemysłowy (ryc. 1), obszar o wielkości ok. 200 ha, na którym w ciągu ostatnich 15 lat zrealizowano ponad 1 mln m² powierzchni biurowej, co stanowi prawie 30%¹⁰ całej powierzchni biur

⁸ Ok. 26 km², ok. 5% powierzchni miasta (tamże, s. 11).

⁹ Poza Muzeum Powstania Warszawskiego, zrealizowanego poprzez rewitalizację obiektu poprzemysłowego, wszystkie pozytywne działania rewitalizacji przebiegały bez udziału władz samorządowych.

¹⁰ Nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie osiągnęły w 2012 ponad 3,6 mln m², z czego ok. 2,4 mln m² poza Centralnym Obszarem Biurowym (wg Cushman and Wakefield).

zbudowanych w tym czasie w stolicy i tyle, ile powstało ich w tym czasie łącznie w Krakowie i we Wrocławiu. Tak wielka koncentracja biur generuje codziennie dojazdy ponad 90 tys. pracowników. Ponad 20-minutowe dojszcie z najbliższej stacji metra w praktyce eliminuje obsługę tego obszaru przez efektywny transport publiczny, komunikacja autobusowa i tramwajowa nie jest w stanie zapewnić godziwych warunków podróży do pracy¹¹,



Ryc. 1. Biurowce na Służewcu Przemysłowym
(fot. M. Staniszkis)

a ograniczona liczba miejsc parkingowych utrudnia dojazd transportem indywidualnym. Potencjał Służewca dla realizacji nowej wielofunkcyjnej dzielnicy Warszawy został trwale zaprzepaszczony, a generalnie prawidłowy proces ponownego wykorzystania zdegradowanych terenów doprowadził do stanu nowej degradacji funkcjonalnej tego obszaru.

Degradująca rewitalizacja jest wynikiem działań komercyjnych wielu podmiotów, inwestujących w granicach własności działek budowlanych, bez co najmniej regulującego udziału władz samorządowych, jaki zapewniłby plan zagospodarowania przestrzennego. Plan, który ustaliłby zrównoważoną strukturę wielofunkcyjnej nowej dzielnicy przed rozpoczęciem dynamicznego, spontanicznego procesu przemian na tym obszarze mógłby przeciwdziałać negatywnym skutkom niekontrolowanej koncentracji tak wielkiej liczby miejsc pracy.

Miejscowy plan Służewca Przemysłowego uchwalony w 2011 r. jest w zasadzie już tylko rejestracją stanu istniejącego wadliwej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ilość nowej zabudowy biurowej uniemożliwia już osiągnięcie wielofunkcyjnej struktury tej dzielnicy, a rehabilitacja tego obszaru mogłaby być rozpatrywana co najwyżej z punktu widzenia poprawy obsługi transportem publicznym, co przy planowanym układzie linii metra w Warszawie jest w wyobrażalnej przyszłości bardzo mało realne.

¹¹ Dane wg Michał Wojtczuk, „Gazeta Stołeczna”, 30 marca 2012, s. 1.

Brak rewitalizacji nieużytków miejskich

Warszawa na długo przed zdefiniowaniem zasad zrównoważonego rozwoju była planowana jako konglomeracja miast małych miast z wielopoziomowymi koncentracjami usług, czyli lokalnymi i dzielnicowymi centrami. Taka struktura miasta jest widoczna m.in. w Perspektywicznym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Warszawy z 1982 r. [Chmielewski 2004; s. 171] a także w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Warszawy z 1992 [*Miejscowy...* 1992]. Obszary planowanych centrów pozostawały niezagospodarowane zgodnie z docelowym przeznaczeniem, przede wszystkim z powodu braku odpowiedniego popytu inwestycyjnego w gospodarce „nierynkowej”. Jednak pomimo sprzyjających warunków gospodarki rynkowej i odpowiedniego popytu inwestycyjnego na budowę lokalnych śródmieść, nieużytki miejskie pozostały niezabudowane.

Najbardziej rażące skutki braku rewitalizacji nieużytków miejskich to niezagospodarowanie terenów wokół stacji metra Wilanowska (ryc. 2), gdzie planowane jest centrum III stopnia dzielnicy Mokotów, czy wokół stacji Słodowiec, gdzie planowano centrum III stopnia Żoliborza. Pustka placu Defilad wokół Pałacu Kultury i Nauki to też w kategoriach wartości



Ryc. 2. Otoczenie stacji metra Wilanowska
(fot. M. Staniszkis)

użytkowej terenu w centrum Warszawy forma nieużytku o najwyższej dostępności komunikacyjnej w mieście.

Porównanie planowanych ponad 500 tys. m² nowej zabudowy w centrum Warszawy¹² oraz prawdopodobnej wielkości zabudowy, którą można by zrealizować w centrach II i III stopnia z milionem metrów kwadratowych biur zbudowanych na Służewcu Przemysłowym dowodzi, że brak rewitalizacji nieużytków miejskich nie wynikał z braku popytu inwestycyjnego, ale z braku właściwej polityki zrównoważonego rozwoju miasta.

¹² Dane według mpzp rejonu otoczenia PKiN, uchwalonego w 2010, a także mpzp dla tego samego obszaru uchwalonego w 2006.

Wykorzystanie popytu inwestycyjnego do zagospodarowania centrów dzielnic i miasta wymagałoby sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o odpowiednim stopniu szczegółowości, które ustalając sieć przestrzeni publicznych, wyznaczyłyby tereny i działki pod komercyjną śródmiejską zabudowę biurową, usługową i mieszkaniową. Planów takich jednak nie sporządzono w odpowiednim czasie¹³, a zatem nie stworzono jednego z podstawowych warunków, który można uznać za element co najmniej regulacyjnej roli władz samorządowych w procesach zagospodarowania terenów wewnątrz obszarów urbanizowanych¹⁴.

Pomimo że nadal istnieje możliwość budowy centrów dzielnicowych na terenach miejskich nieużytków, ponad 60% powierzchni handlu i usług, jaką oferują hipermarkety, oraz przyzwyczajenia mieszkańców do robienia zakupów w centrach handlowych i deklaracja ponad 40% o chęci kontynuowania tych zachowań [Studium... 2006; s. 16-17] nie tworzą sprzyjających warunków rozwoju tych obszarów.

Rozwój degradujący na terenach rolnych

Rozwój na terenach rolnych jest najbardziej charakterystyczną cechą rozwoju Warszawy po 1990 r.¹⁵. Tereny upraw rolnych zajmujące w 1990 r. ponad 160 km² – prawie 30% powierzchni Warszawy [Strategia... 1994; s. 276], stanowiły dominujący sposób użytkowania terenów w klinach napowietrzających, kształtujących wieloprzestrzenną strukturę miasta¹⁶. Pierwszy plan Warszawy sporządzony po transformacji ustrojowej i uchwalony w 1992 r. (ryc. 3) przeznaczył pod zabudowę większość terenów rolnych, zarówno na obszarach peryferyjnych jak i w strefie centralnej miasta.

Jednymi z nich były tereny rolne wzdłuż nowych Alei Jerozolimskich, pierwszy obszar, na którym na początku lat 90. XX w. nastąpił najbardziej dynamiczny rozwój funkcji biurowych i usług w formie hipermarketów. W strefie tej, wzdłuż arterii dojazdowej do miasta i poza zasięgiem obsługi efektywnym transportem publicznym, zbudowano w ciągu ostatnich 20 lat ponad 260 tys. m² powierzchni biurowej¹⁷, co odpowiada prawie połowie planowanej chłonności nowego centrum Warszawy w otoczeniu PKiN.

Studium, uchwalone w 2006 r., w którym tereny rolne zniknęły jako planistyczna kategoria użytkowania terenów w mieście, za tzw. mocną stronę i szansę uwarunkowań rozwoju i potencjał rozwoju miasta uznaje „znaczące powierzchnie niezabudowanych terenów rolnych” [Studium... 2006; s. 20].

¹³ Mppz rejonu stacja Wilanowska (Dworzec Południowy) uchwalono w 2006, mppz otoczenia PKiN w 2006 i następnie w 2010, a dla rejonu stacji Stodowiec do tej pory planu nie sporządzono.

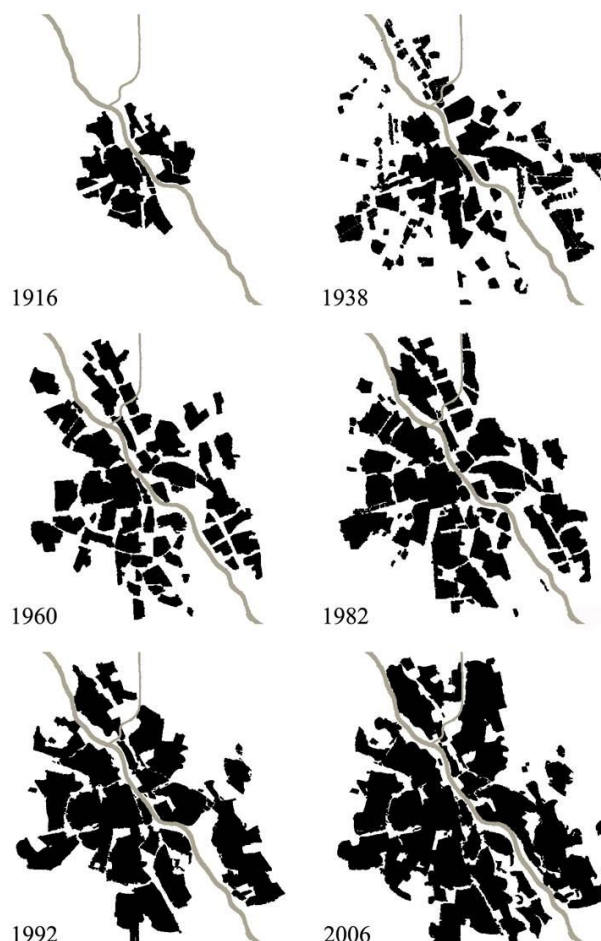
¹⁴ Na ogólną rolę mppz w procesach rewitalizacji uwagę zwracają zarówno Domański [2000; s. 16], jak i Kowalska [2010; s. 21], a także Staniszkis [2010] na przykładzie przekształceń Zakładów Lniarskich w Żyrardowie.

¹⁵ Zjawisko to opisuje m.in. Staniszkis [2012] wraz z graficzną ilustracją przemian wieloprzestrzennej struktury Warszawy (tamże, ryc. 2, s. 91), która w niniejszym tekście jest prezentowana na ryc. 3.

¹⁶ W 2005 r. obszary rolne zajmowały ok. 62 km² [Studium... 2006; s. 12], co w porównaniu z rokiem 1990 ilustruje terytorialną skalę rozwoju miasta na terenach rolnych i zmniejszenie miejskich terenów otwartych w ciągu 15 lat.

¹⁷ Według Suchman & Wakefield.

Rozwój na terenach porolnych, występujący na obszarze całego miasta, przede wszystkim w strefach peryferyjnych w formie monofunkcyjnych dzielnic sypialnianych (ryc. 4), bez infrastruktury społecznej i technicznej, który stworzył nowe obszary zdegradowane funkcjonalnie¹⁸, jest sprzeczny z zasadami zrównoważonego rozwoju w ogóle a także z celami rozwoju Warszawy zadeklarowanymi w Studium. Zabudowa strefy warszawskich przedmieść wykazuje, że nowy rozwój może być degradujący.



Ryc. 3. Tereny otwarte w planowaniu wieloprzestrzennej struktury Warszawy

1916 – Wstępny szkic planu regulacyjnego Warszawy, 1938 – Plan miasta stołecznego Warszawy i okolic, 1960 – Koncepcja ogólnego planu kierunkowego Warszawy, 1982 – Plan ogólny Warszawy, 1992 – Plan ogólny Warszawy, 2006 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy.

Źródło: opracowanie własne [Staniszki 2012; s. 91]

Polityka przyzwolenia na zabudowę terenów rolnych, wspierana także sporządzaniem planów miejscowych tych terenów, pomimo że w Studium [2006; s. 22] dostrzeżono nadmiar planów uchwalonych dla nieuzbrojonych obszarów rolnych przy braku planów dla terenów poprzemysłowych, jest faktycznie polityką co najmniej niewspierania, jeśli nie zaniechania procesów rewitalizacji.

¹⁸ Patrz np. opis warunków życia na przedmieściach w [Staniszki 2010].



Ryc. 4. Zabudowa mieszkaniowa na przedmiejskich terenach porolnych
(fot. M. Staniszkis)

Dowodem takich działań jest uchwalenie w 2001 r. planu zabudowy łąk Wilanowa Zachodniego, na których powstaje Miasteczko Wilanów (ryc. 5), a w roku 2009 planu tzw. Parku pod Skocznią, przeznaczającego pod zabudowę tereny nieużytków rolnych (ryc. 6). Tymczasem do planu rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych dzielnicy Odolany (ryc. 7) przystąpiono dopiero w 2011 r. i procedura opracowania tego planu jest w toku.



Ryc. 5. Miasteczko Wilanów
(fot. M. Staniszkis)



Ryc. 6. Tereny porolne w rejonie tzw. Parku pod Skocznią
(fot. M. Staniszakis)

Suburbia zaplanowane i zrealizowane „w oderwaniu od potrzeb człowieka” wymagałyby rehabilitacji i „przekształcenia rozproszonej zabudowy podmiejskiej we wspólnoty sąsiedzkie tworzące różnorodne dzielnice” [Nowa karta... 2003]. Możliwości przekształceń



Ryc. 7. Zdegradowane tereny przemysłowe dzielnicy Odolany
(fot. M. Staniszakis)

przedmiejskiej zabudowy w wielofunkcyjne dzielnice wraz z zapewnieniem im obsługi transportem publicznym, są jednak praktycznie bardzo ograniczone, a w wielu miejscach wręcz niemożliwe z racji istniejącego stanu zainwestowania tych obszarów nową zabudową mieszkaniową, w dobrym stanie technicznym i często o bardzo wysokim standardzie funkcjonalnym, lub z racji znacznego rozproszenia małych zespołów zabudowy.

Wpływ przemian po 1990 r. na strukturę funkcjonalno-przestrzenną Warszawy

Brak priorytetu rewitalizacji terenów poprzemysłowych i równoczesne przyzwolenie na zabudowę terenów porolnych wpłynęło na nieodwracalną degradację wieloprzestrzennej struktury Warszawy¹⁹. Czytelna struktura miasta, oparta na gwiaździstej formie zielonych klinów napowietrzających, zapoczątkowana ideą urbanistyczną rozwoju nowoczesnej Warszawy (ryc. 3, 1916), kontynuowana w planach do końca lat 80. (ryc. 3, 1938, 1960, 1982), zanika w obrazie miasta prezentowanym w dokumentach planistycznych, sporządzonych po roku 1990 (ryc. 3, 1992, 2006). Zabudowywanie terenów rolnych wpłynęło na zachwianie równowagi między terenami zurbanizowanymi i miejskimi terenami otwartymi, a równowaga ta jest wymieniana jako jedna z podstaw modelowej struktury zrównoważonego miasta [Haughton 1994; s. 286-296].

Równocześnie rozwój monofunkcyjnych suburbi na terenach porolnych stworzył szczególnie trudny problem rehabilitacji terenów nowej zabudowy, która przede wszystkim powinna polegać na wprowadzeniu w te chaotycznie i często intensywnie zagospodarowane obszary obiektów infrastruktury społecznej do obsługi mieszkańców.

Mimo że rewitalizacja zdegradowanych terenów poprzemysłowych jest prawidłowym elementem polityki zrównoważonego rozwoju, to przekształcenie dzielnic przemysłowych w monofunkcyjne koncentracje biur i usług jest sprzeczne z zasadami zrównoważonej struktury wielofunkcyjnych dzielnic miasta.

Koncentracje miejsc pracy i usług zarówno na terenach porolnych, jak i poprzemysłowych negatywnie wpłynęły na możliwość wykorzystania potencjału rozwoju Warszawy do zagospodarowania wcześniej wymienionych dzielnicowych śródmieść, a także do ukształtowania centrum miasta wokół Pałacu Kultury i Nauki.

Brak rewitalizacji nieużytków miejskich, tam gdzie planowane były koncentracje funkcji centrotwórczych, utrwalił strukturę monofunkcyjnych dzielnic mieszkaniowych, co z kolei jest sprzeczne ze zrównoważoną strukturą „miasta małych miast” z lokalnymi centrami.

Koncentracje biur i usług poza obszarami obsługiwanymi efektywnym transportem publicznym, a równocześnie brak tych funkcji w rejonach stacji metra są sprzeczne z jedną z podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju, do których zalicza się strukturę miasta opartą na transporcie publicznym (patrz m.in. [Calthorpe 1993]).

Przykład Warszawy dowodzi, że procesy rewitalizacji powinny być integralnym elementem polityki przestrzennej warunkującej zrównoważony rozwój, a odpowiednie plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane w odpowiednim dla realizacji celów rozwoju czasie, powinny być podstawowym narzędziem właściwego zarządzania przestrzenią.

¹⁹ Zjawisko to przedstawiono na ryc. 3 poprzez schematyczną ilustrację zasięgu terenów zurbanizowanych (kolor czarny) na tle terenów otwartych (kolor biały) w wybranych planach rozwoju Warszawy od 1916 do 2006 r.

Równoległość procesów rewitalizacji degradującej na terenach przemysłowych, braku rewitalizacji nieużytków miejskich, czyli braku rozwoju dzielnicowych centrów usługowych, jak i zabudowy terenów zieleni nie tylko nie wprowadziły nowych wartości, ale zdegradowały prawidłowe i spetryfikowały wadliwe cechy struktury funkcjonalno-przestrzennej w skali całego miasta i przyczyniły się do powstania nowych obszarów funkcjonalnie zdegradowanych. Niwelowanie czy nawet tylko łagodzenie negatywnych skutków złej polityki przestrzennej w niezrównoważonym rozwoju Warszawy od 1990 r. jest bardzo trudne, a wielu przypadkach niemożliwe.

Wnioski

Rewitalizacja to kompleksowe działania, które należy podjąć w przypadku stwierdzenia stanu degradacji zagospodarowania przestrzeni. Zagospodarowanie przestrzeni nie jest jednak wynikiem działań sił przyrody i wolnego rynku, tylko polityki i jej ekonomicznych, gospodarczych i społecznych uwarunkowań [Haughton 1994]. Tak więc zagadnienie rewitalizacji i odnowy miast należy rozpatrywać z punktu widzenia stanu polityki przestrzennej i jej prawnych uregulowań.

Sytuację legislacyjną, w której jedyną gwarancją stosowania zasad zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym ma być wiedza urbanisty, bez żadnych wskazań czy wymogów dla prowadzących politykę przestrzenną i zarządzających rozwojem władz samorządowych, należy uznać za alarmująco groźną dla gospodarowania przestrzenią, dobrem wspólnym i skończonym.

Niezbędnym elementem legislacji regulującej zagospodarowanie przestrzenne musi być nadanie właściwej rangi planowaniu przestrzennemu, ustalenie skwantyfikowanego obowiązku priorytetu rewitalizacji i rozwoju wewnątrz obszarów zurbanizowanych oraz stworzenie standardów struktury funkcjonalno-przestrzennej zrównoważonego miasta.

Przykład przemian rozwoju Warszawy po 1990 r. prowadzi do wniosku, że priorytetowym warunkiem zrównoważonego rozwoju polskich miast i rewitalizacji istniejących zasobów, zdegradowanych technicznie i funkcjonalnie, oraz przeciwdziałania powstawaniu nowych obszarów zdegradowanych funkcjonalnie jest rewitalizacja zdegradowanej polityki przestrzennej.

Jednym z zadań nowej polityki przestrzennej jest nowa legislacja regulująca gospodarowanie przestrzenią, która nada planowaniu przestrzennemu właściwe znaczenie w procesie rozwoju miasta, wprowadzi standardy kształtowania struktury miasta jako konglomeracji wielofunkcyjnych dzielnic i ustali, wzorem legislacji brytyjskiej, pierwszeństwo rewitalizacji i zagospodarowania terenów w obszarze zurbanizowanym przed rozwojem na terenach zieleni.

Literatura

1. Calthorpe Peter, 1993, *The Next American Metropolis, Ecology, Community and the American Dream*. New York, Princeton Architectural Press.
2. Chmielewski Jan Maciej, 2004, *Okres planistyczny 1969-1982*, [w]: *Atlas historyczny Warszawy – Plany zagospodarowania przestrzennego z lat 1916-2002*, Stowarzyszenie Przyjaciół Archiwum Państwowego m.st. Warszawy, Warszawa.
3. Domański Bolesław, 2000, *Restrukturyzacja terenów przemysłowych w miastach*, [w]: *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, Red. Geissler A., Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków; dostępne w internecie: www.geo.uj.edu.pl/zaklady/zrr/publikacje/pdf/Domanski%20Ziobrowski.pdf
4. Haughton Graham, Hunter Colin, 1994, *Sustainable Cities*. Jessica Kingsley, London.
5. *Karta nowej urbanistyki*, 1993; dostępne w internecie: <http://teoriaarchitektury.blogspot.com/2010/11/karta-nowej-urbanistyki-1993.html>
6. Kowalska Edyta, 2010, *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji*, [w]: *Obszarowe ujęcie rewitalizacji w Polsce*, Red. Noworól A., Instytut Spraw Publicznych Uniwersytet Jagielloński, Kraków, dostępne w internecie: http://jagiellonian.academia.edu/AleksanderNowor%C3%B3l/Papers/645064/Obszarowe_ujecie_rewitalizacji_w_Polsce
7. Krier Leon, 2011, *Architektura wspólnoty*, Wydawnictwo słowo/obraz terytoria, Gdańsk.
8. *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, 1992, Akapit, Warszawa.
9. Misztal Stanisław, 1996, *Development of the Industrial Areas in Warsaw and Trends in their Restructuring*, [w]: *Restructuring of Derelict Industrial Areas*, European Academy of Environment, Berlin.
10. *Nowa karta ateńska*, 2003, La Nouvelle Charte d'Athenes, The New Charter of Athens, Alinea, Florencja; dostępne w internecie: www.zabytki-tonz.pl/pliki/karta%20atenska%202003
11. Staniszkis Magdalena, 2010, *Szanse i zagrożenia rewitalizacji – Zakłady Lniarskie w Żyrardowie*, Problemy Rozwoju Miast 3/2010, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
12. Staniszkis Magdalena, 2010, *Przedmieście Nie*, [w]: *Autoportret – pismo o dobrej przestrzeni* nr 2(31) 2010 Małopolski Instytut Kultury, Kraków.
13. Staniszkis Magdalena, 2012, *Continuity of Change vs Change of Continuity: A Diagnosis and Evaluation of Warsaw's Urban Transformation*, [w]: *Chasing Warsaw. Socio-Material Dynamics of Urban Change since 1990*, Ed. Grubbauer M., Kusiak J., Campus Verlag, Frankfurt.
14. *Strategia rozwoju Warszawy do 2010 roku*, 1997, Elipsa, Warszawa.
15. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy*, 2006, Biuro Naczelnego Architekta Miasta Stołecznego Warszawy; dostępne w internecie: www.wydarzenia.um.warszawa.pl/studium

REVITALIZATION AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE CITY: WARSAW TRANSFORMATIONS AFTER 1990

Abstract. The principles of sustainable development described in documents, statements, literature on the subject matter, and EU countries' legislation underline the role of degraded area revitalization and the development on urban lands as essential elements of urban sustainable development policies. The Warsaw sustainable development documents refer to sustainable development as the goal of spatial policy. According to the status of knowledge, the policy makers emphasize the necessity of revitalization, reuse of post-industrial areas and abandoned urban land, as well as shaping of multi-functional boroughs and provision of local centres of services.

Despite correct assumptions adopted in the development policies, negative transformations of post-industrial areas into office facility concentrations occurred (degrading revitalization), and no actions were taken to support the development of borough centres on abandoned urban lands (no revitalization). At the same time, permits were issued for the construction of large floor area shopping centres and the development of mono-functional residential areas on post-agricultural lands (degrading development).

The conclusions drawn from the present-day transformations of Warsaw indicate the necessity to implement legislation favouring revitalization and sustainable development of the city.

Key words: degrading revitalization, no revitalization, degrading development.

Dr inż. arch. Magdalena Staniszkis
Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej
Warszawa