ARCHITEKTURA
CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS
ARCHITECTURE
WYDAWNICTWO POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ
6-A/2010
ZESZYT 14
ROK 107
ISSUE 14
YEAR 107

MARTA SKIBA, ANNA BAZAN-KRZYWOSZAŃSKA*

POLITYKA PRZESTRZENNA ZIELONEJ GÓRY ŹRÓDŁEM ZAGROŻEŃ DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA

DEVELOPMENT POLICY OF THE CITY ZIELONA GÓRA AS A THREAT TO SUSTAINABLE GROWTH

Streszczenie

Zielona Góra, z uwagi na otaczające ją lasy, jest miastem uważanym przez swoich mieszkańców za jedno z atrakcyjniejszych miejsc zamieszkania w Polsce. Stałe poszukiwanie nowych terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych powoduje bezpowrotne zmniejszanie się powierzchni lasów, zieleni i terenów otwartych. Prowadzenie polityki przestrzennej reagującej tylko na doraźne potrzeby inwestorów nie wymusza rozwoju miasta „do wewnątrz". Zapisy kierunków rozwoju zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, choć oparte na scenariuszu „maksymalnego chłonnościowego wykorzystania istniejącego potencjału poszczególnych terenów", pozostają jedynie niewykorzystanym zapisem.
Łatwość wprowadzania częściowych zmian zapisów w lokalnych dokumentach planistycznych oraz posługiwanie się decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje, że konsumowanie nowych terenów leśnych i niezabudowanych jest wciąż opłacalne ekonomicznie. W artykule przedstawiono przykłady planów miejscowych, które zmieniły funkcję terenów o wartościach przyrodniczych (tereny chronione), ignorując często fizjografię terenu (tereny wodonośne).
Obecna polityka przestrzenna Zielonej Góry stanowi zaprzeczenie idei oszczędnego gospodarowania przestrzenią.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne

Abstract

The city of Zielona Góra is encircled by forest. The citizens consider it as the most pleasant feature of their city. On the other hand, the woods are literally blocking the city's growth. The designers and developers are forced to look for any opportunity to congest the hitherto developed areas. The rule defined in the study of conditions and tendencies is to use the land within the borders of previously invested areas. Unfortunately, the rule is very often by-passed, as it is not so difficult to change the local spatial management plan with so called "decisions". The paper gives few examples of such plans, that was changed in spite of their natural conditions. The paper concludes that current spatial policy of the City Hall denies the idea of sparing the available land resources.

Keywords: town planning

* Dr inż. arch. Marta Skiba, mgr inż. Anna Bazan-Krzywoszańska, Instytut Budownictwa, Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska, Uniwersytet Zielonogórski.

BPK BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

1. Postępujące procesy urbanizacji

Miasto odznacza się malowniczym położeniem krajobrazowym. Śródmieście (miasto historyczne) położone jest w obniżeniu, a jego nowe dzielnice mieszkaniowe na stokach wzgórz morenowych. Wokół zalegają rozległe kompleksy leśne, skąd też wywodzi się nazwa, miasto wśród zielonych wzgórz – Zielona Góra.

Samo śródmieście nie posiada jednak większych kompleksów zieleni. Mało dynamiczny rozwój urbanistyczny spowodował zabudowę terenów o dość niskiej intensywności. Brak kompleksów zieleni w centrum wiąże się też z wczesnym skanalizowaniem niewielkiego cieku przepływającego dawniej przez miasto i zasilającego fosę – Złotej Łączy. Wraz ze zniknięciem wody w śródmieściu zniknęły tereny trudne do zabudowy, a wraz z nimi zieleń. Obecna w śródmieściu zieleń jest rozproszona i najczęściej pochodzenia cmentarnego. Przykładem może być Park Tysiąclecia – największy obecnie miejski kompleks zieleni.



Rys. 1. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego miasta Zielona Góra – rok 2000 (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

Fig. 1. Functional – spatial structure of Zielona Góra. 2000 (source: Town hall Zielona Góra)

BPK BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

W granicach administracyjnych miasta znajdują się także lasy komunalne. Wśród lasów dominuje bór świeży, który jest łatwo dostępny i przyjemny dla wędrówek, tym bardziej że kompleksy leśne dostępne są z okolicznych osiedli mieszkaniowych i pełnią funkcję miejskich parków rekreacyjnych. Zielona Góra, z uwagi na otaczające ją lasy, jest miastem uważanym przez swoich mieszkańców za jedno z atrakcyjniejszych miejsc zamieszkania w Polsce.

Niestety, otaczające miasto kompleksy leśne – tak jak niegdyś mury miejskie – tworzą współczesną barierę rozwoju. Stałe poszukiwanie i wykorzystywanie nowych terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych powoduje bezpowrotne zmniejszanie się powierzchni lasów otaczających Zieloną Górę. Wylesianie obszarów pod rozwój miasta następuje najczęściej na styku z już istniejącą zabudową i w konsekwencji powoduje stałe odsuwanie zieleni od śródmieścia miasta.

2. Analizy i programy rozwojowe

W aktualnych dokumentach i analizach przestrzennych [1, 2], obejmujących swoim opracowaniem teren w granicach administracyjnych miasta, założono rozwój przestrzenny miasta „do wewnątrz". Rozwój miasta został w nich oparty na scenariuszu „maksymalnego chłonnościowego" wykorzystania istniejącego potencjału terenów, z jednoczesnym zachowaniem zasad i warunków zrównoważonego rozwoju. Zakłada on także przyjęcie wieloletniej spójnej polityki ochrony, gospodarowania i zarządzania terenami leśnymi. Miejskie dokumenty programowe najczęściej odnoszą się w zapisach do konieczności: zachowania systemów zieleni, przeciwdziałania antropopresji, polepszania stanu zasobów krajobrazowych, „zwiększania atrakcyjności środowiska przyrodniczego, jako elementu wizerunku miasta oraz czynnika przyciągającego turystów i inwestorów" [4]. Główne założenia rozwojowe miasta w tych dokumentach planistycznych powinny zatem uniemożliwić rozwój poprzez wycinkę i wylesianie istniejących drzewostanów.

Zielona Góra rozwija się nieracjonalnie i wręcz amorficznie nie tylko w strukturze podmiejskiej. Ta nieracjonalność odnosi się nie tylko do terenochłonności, energochłonności oraz wzrostu kosztów społecznych i infrastrukturalnych, ale także do gospodarowania zasobami środowiska. Właśnie ta nieracjonalność ekologiczna budzi największe zastrzeżenia i wydaje się najgroźniejsza w skutkach. Skutki tej polityki są bowiem nieodwracalne.

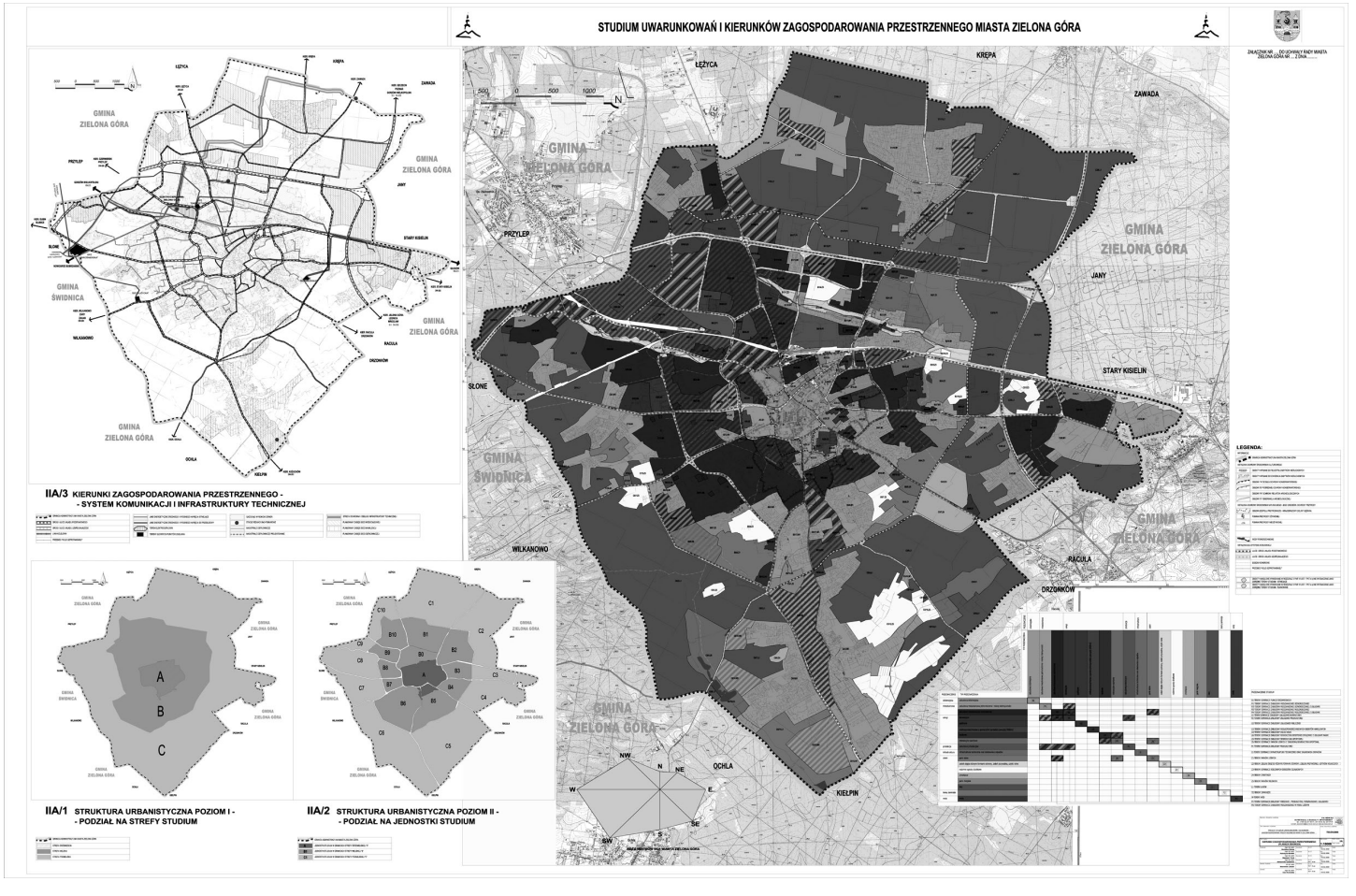
Niestety, problemem jest pokusa pozyskiwania i sprzedaży nowych gruntów potencjalnym inwestorom. Chęć pozyskania jednorazowych znaczących wpływów do budżetu uniemożliwia racjonalną politykę przestrzenną, zorientowaną na stopniową intensyfikację, np. poprzez dogęszczenie czy wzrost intensywności istniejącej struktury urbanistycznej. Wynika z tego, że oszczędność w racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią jest obecnie dobrem zbyt „luksusowym", nieopłacalnym. Dużo łatwiej jest wykonać zmiany w dokumencie tak, aby umożliwiły zmianę polityki. W ten sposób główne założenia dokumentu, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra z 2000 roku, pozostały nienaruszone (rys. 1), choć zmieniony dokument z 2008 roku (rys. 2) jest niespójny, a jego założenia są sprzeczne z proponowaną w celach głównych polityką przestrzenną.

Łatwość wprowadzania częściowych zmian zapisów w lokalnych dokumentach planistycznych oraz posługiwanie się pojedynczymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje, że konsumowanie nowych terenów leśnych i niezabudowanych jest wciąż opłacalne ekonomicznie. Pomimo opłat za wycinkę drzew, powierzchnia lasów w Zielonej Górze dotkliwie i systematycznie się zmniejsza. W 1998 roku lasy, w granicach administracyjnych miasta, stanowiły 740 ha dla porównania w 2008 – już tylko 557 ha[2]. Ponad 80% powierzchni tych terenów stanowią lasy ochronne – najczęściej

[2] Dane GUS za 2008 rok.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 2. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego miasta Zielona Góra – rok 2008 (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

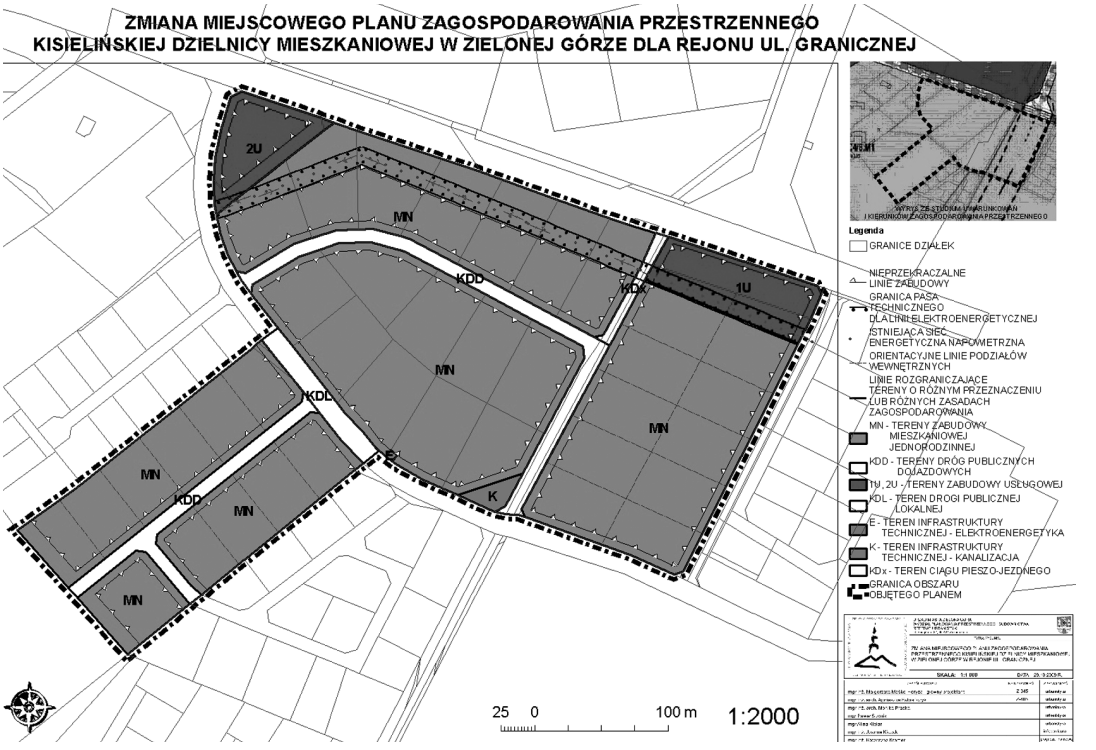
Fig. 2. Functional – spatial structure of Zielona Góra. 2008 (source: Town hall Zielona Góra)

wodonośne. W ciągu zaledwie 10 lat wycięto prawie 200 ha lasów. Niestety, nie usprawiedliwia tego faktu ani prognozowany wzrost liczby mieszkańców, ani poprawa standardu zamieszkiwania.

Rozwój miasta nie jest tak dynamiczny jakby mogło to wynikać z zapotrzebowania na nową powierzchnię zabudowy. Liczba mieszkańców jest od 20 lat praktycznie stała. Mieszkańcy Zielonej Góry to obecnie prawie 115 tys. osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania to 61,2 m^2, co jest bliskie średniej krajowej dla mieszkań w mieście, która wynosi 62,2 m^2. Natomiast na osobę przypada średnio 24,2 m^2 powierzchni mieszkania w Zielonej Górze, w porównaniu do 23,6 m^2 średniej krajowej mieszkańców miast. W ostatnich 10 latach średnia wielkość mieszkania wzrosła o niecałe 2 m^2. Zieleń w postaci lasów odsunęła się jednak od centrum o kolejne kilkaset metrów. Co ciekawe, nie powstał w tym czasie żaden kompleks zieleni rekreacyjnej czy też terenów otwartych. Jednocześnie stale zmniejsza się obszar jedynego już cieku przepływającego w pobliżu śródmieścia – Gęśnika, na korzyść napierającej na niego zabudowy. Ciek jest już w części skanalizowany.

3. Doraźne decyzje administracyjne

Rozrzutność w gospodarowaniu terenami najłatwiej prześledzić na podstawie kilku planów miejscowych, które umożliwiły realizację nowej zabudowy na gruntach lasów ochronnych.

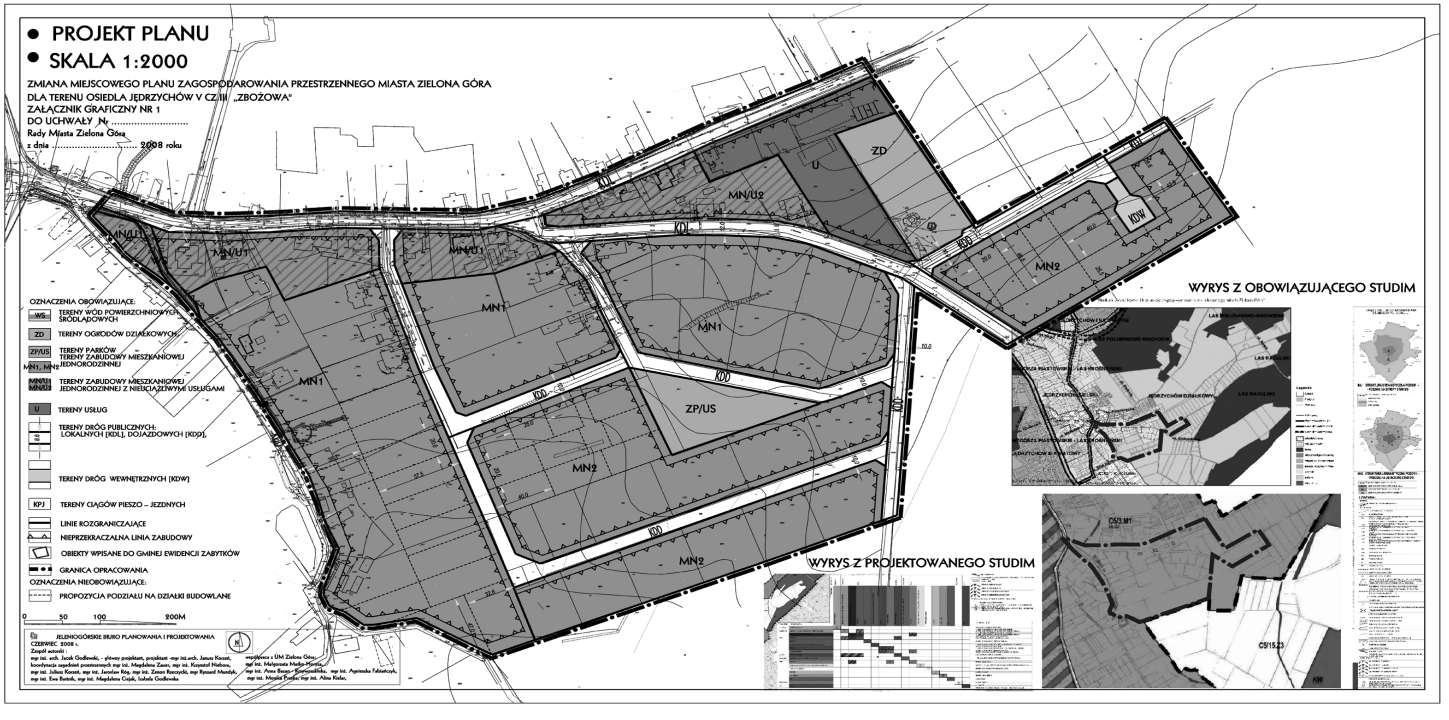


Rys. 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Kisielińskiej Dzielnicy Mieszkaniowej, w rejonie ul. Granicznej (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

Fig. 3. Master plan – Kisielińska Dzielnica Mieszkaniowa, Graniczna Street. Zielona Góra (source: Town hall Zielona Góra)

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra dla terenu Jędrzychów V część III „Zbożowa" (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

Fig. 4. Master plan – Jędrzychów V część III „Zbożowa". Zielona Góra (source: Town hall Zielona Góra)

Przedstawiony plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla Kisielińskiej dzielnicy mieszkaniowej, w rejonie ul. Granicznej (rys. 3) dotyczy trenów obecnie zalesionych o wysokich walorach przyrodniczych wskazanych do ochrony w ekofizjografii miasta (storczyki i żółwie błotne). Plan realizuje zabudowę mieszkaniową ekstensywną – trzykondygnacyjną, o szerokości frontu elewacji do 35,0 m na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m^2 na terenach wodonośnych, chronionych. Część terenu objęta jego ustaleniami zalicza się do gruntów sypkich i nienośnych, a co za tym idzie niekorzystnych do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rzeczywisty koszt realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi tego terenu i realizacji zabudowy mieszkaniowej może przewyższyć wpływy ze sprzedaży działek. Przewiduje się tam sieć melioracyjną i podziemne zbiorniki retencyjne w celu zniwelowania negatywnych skutków przepływającej powierzchniowo wody. Ponadto jest to teren zabezpieczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na potrzeby realizacji obwodnicy miasta, więc w żadnym razie nie powinien być tak zagospodarowywany.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla Jędrzychów V część III „Zbożowa" (rys. 4) przedstawia przeznaczenie terenów otwartych i fragmentów lasów na kolejne osiedla mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Realizacja tej inwestycji także nie wiąże się z zabezpieczeniem terenów rekreacyjnych i zielonych dla mieszkańców. Na tym terenie obszary wód powierzchniowych również są zabudowywane, wzdłuż drobnego cieku nie pozostawia się wolnego miejsca tworzącego zwarty system terenów zielonych w skali miasta. Planem tym również odsunięto o kilkadziesiąt metrów kompleksy leśne od centrum miasta. W konsekwencji tych działań system terenów zielonych w opisywanym obszarze przestaje istnieć.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Kisielińskiej Dzielnicy Mieszkaniowej, na osiedlu Pomorskim (rys. 5), na obrzeżach miasta, już tylko legalizuje się wcześniej wydane decyzje administracyjne, które umożliwiły wprowadzenie zabudowy głęboko w kompleksy lasów. Na nieszczęście dla miasta praktyką stało się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających rozszerzanie się zabudowy poza tereny zurbanizowane.

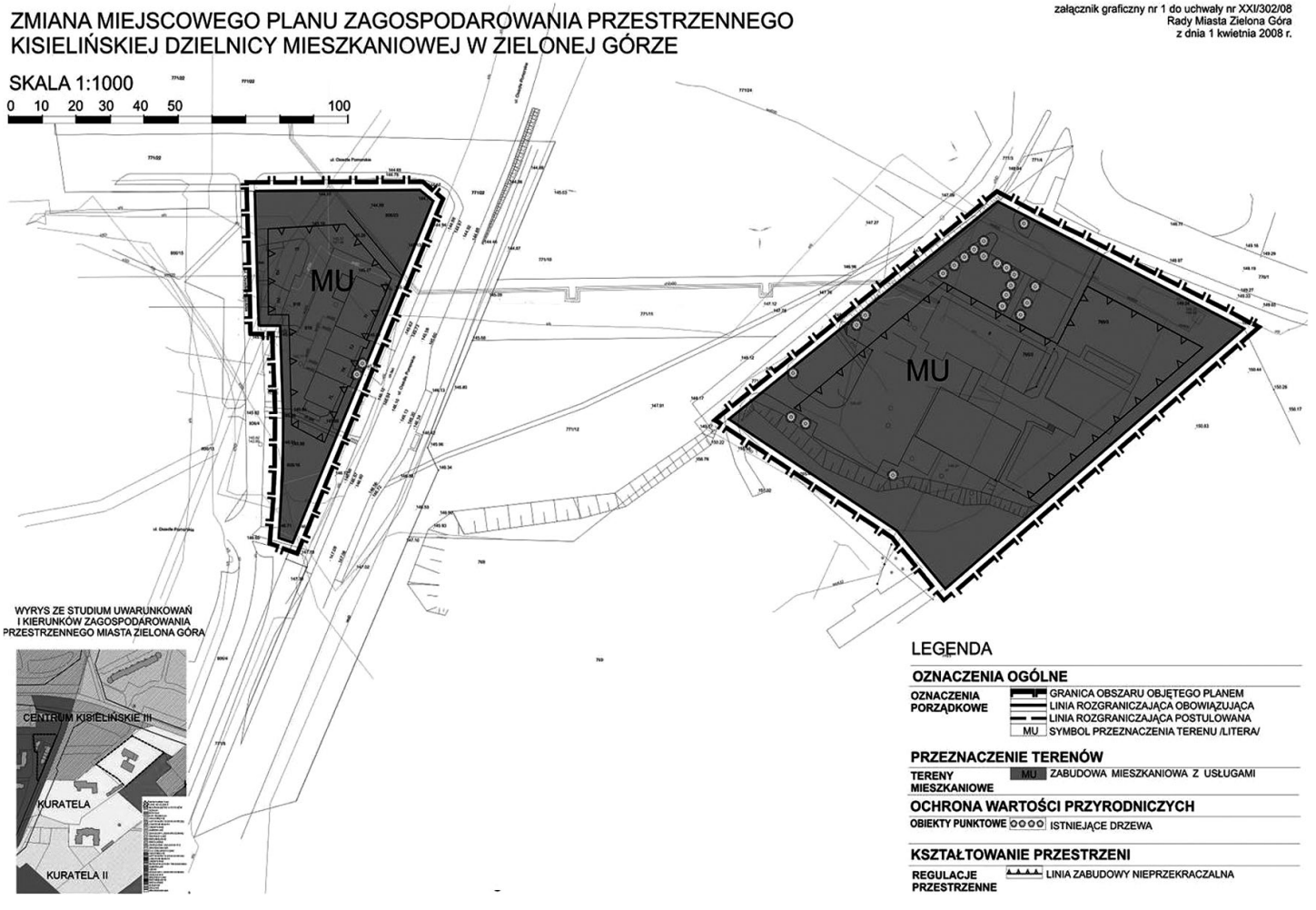
Innym przykładem może być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu strefy aktywności gospodarczej w Zielonej Górze, gdzie w miejsce spalonego lasu wprowadzono tereny usługowo-produkcyjne. Spalony las właściwie był tylko pretekstem do wprowadzonych zmian zagospodarowania, które zaczęły postępować lawinowo i swoją powierzchnią objęły tereny wielokrotnie przewyższające obszar rzeczywiście spalonego lasu. Początkowo zachowano kilkudziesięciometrowy teren lasu wzdłuż drogi – Trasy Północnej – obwodnicy miasta, odgradzający strefę usługowo-produkcyjną od jezdni. Niestety, wraz z kolejnymi zmianami planów miejscowych na ten obszar, teren tej zieleni zapisano jako ZU – teren zieleni urządzonej. Obecnie wiele drzew wycięto, urządzając w zamian trawnik, co umożliwiło prezentację znajdujących się na tym terenie inwestorów, którzy pragnęli, aby ich logo i znaki firmowe były widoczne z drogi.

4. Wnioski

Obecna polityka przestrzenna Zielonej Góry stanowi zaprzeczenie idei oszczędnego gospodarowania przestrzenią. W mieście wciąż, wedle szacunków, funkcjonuje ok. 50 ha terenu wolnego od zabudowy lub gotowego do zagospodarowania, po dokonaniu wyburzeń obiektów aktualnie nieużytkowanych lub w złym stanie technicznym. Są to jednak tereny możliwe do wykorzystania w ramach intensyfikacji zabudowy. Nie są to tereny o dużej powierzchni, nie nadają się ani pod usługi wielko powierzchniowe, ani pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Sprzedaż i zagospodarowanie tych terenów nie przyniosłoby spektakularnego efektu w krótkim czasie. Niestety, osiąganie odsuniętych w czasie efektów nie jest w tej chwili celem polityki przestrzennej.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

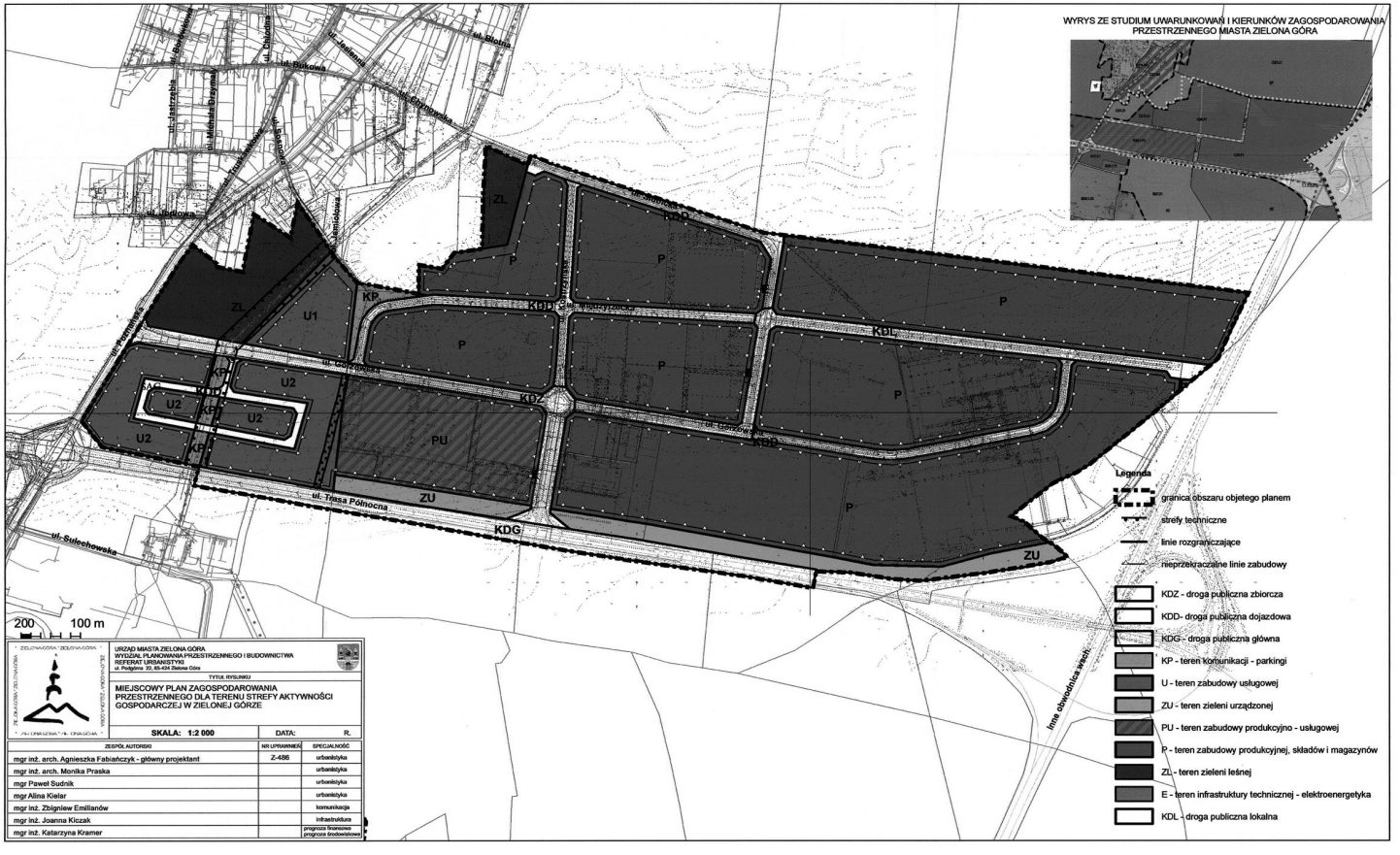
BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kisielińskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Zielonej Górze (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

Fig. 5. Master plan – Kisielińska Dzielnica Mieszkaniowa. Zielona Góra (source: Town hall Zielona Góra)

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu strefy aktywności gospodarczej w Zielonej Górze (źródło: Urząd Miasta Zielona Góra)

Fig. 6. Master plan – industrial area. Zielona Góra (source: Town hall Zielona Góra)

Rozwój Zielonej Góry powinien opierać się na zupełnie innych przesłankach niż te, które kreują obecną politykę przestrzenną. Miasto, jako zespół urbanistyczny, powinno stanowić jedność z otoczeniem na zasadzie wzajemnego uzupełnienia się układów. Optymalizacja struktury miejskiej z uwagi na klimat, gospodarkę gruntami, tradycję miejsca i potrzeby samych mieszkańców przybliża nas ku urbanistyce strategicznej [6], w której polityka ekologiczna, z zachowaniem okalających miasto lasów, powinna być priorytetowa wobec doraźnych zmian wprowadzanych w powiązaniu z innymi działaniami, zwłaszcza w zakresie transportu, energetyki i potrzeb kulturalnych. Logika układów przestrzennych powinna wpływać na zachowanie związku struktury miasta z architekturą krajobrazu. I właśnie takie działania mogą przynieść wymierne oszczędności w skali miasta.

Ochrona wizerunku miasta, o której mowa w strategii rozwoju miasta Zielona Góra (mówi się o „zielonej Zielonej Górze"), przyjmując rozwój marketingowy miasta, powinna być oparta na wskazanej idei ośrodka „ekologicznego i zielonego". Zespoły zieleni otaczającej miasto stanowić powinny jeden z elementów reklamy miasta „wiecznie zielonego". Na powyższej idei opiera się również założony w planach sposób przyciągania inwestorów. W praktyce jednak zapisy dokumentów strategicznych dla miasta dalece odbiegają od realnych działań i prowadzonej polityki przestrzennej.

Wydaje się także, że w polityce przestrzennej miasta należy uszanować zdanie i świadomość mieszkańców, którzy szanują lasy i parki leśne wokół swojego miejsca zamieszkania [3, 5]. Stale wnoszą oni o zmianę sposobu wykorzystywania lasów z gospodarczego (aby nie dopuścić do wycinki dojrzałych drzewostanów) na parki leśne, które zachowują swój starodrzew (przy osiedlach mieszkaniowych). Są także raczej negatywnie nastawieni do prac porządkowych umożliwiających wycinkę drzew w mieście, w lasach i wzdłuż okolicznych dróg. Można się o tym przekonać, śledząc interwencje podejmowane przez dziennikarzy i czytelników miejscowej prasy[3], a także na etapie realizacji dokumentów planistycznych, wykładanych do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Konkludując, prowadzona przez samorząd polityka – nastawiona głównie na uzyskanie dochodów budżetowych – prowadzi do zachwiania systemu planowania przestrzennego. Oznacza to, że narzędzie kreowania zrównoważonego rozwoju w każdej dziedzinie funkcjonowania gminy zależy od wpływów do budżetu gminy, czyli czynnika ekonomicznego, a obowiązujące prawo na to przyzwala.

Literatura

[1] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zielonej Góry, Rada Miejska w Zielonej Górze, Zielona Góra 2000, Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zielonej Góry, Rada Miasta Zielona Góra, Zielona Góra 2008.

[2] Strategia rozwoju miasta Zielona Góra, Zarząd Miasta Zielona Góra, Rada Miejska w Zielonej Górze, Zielona Góra 1997.

[3] Bagiński E., *Preferencje mieszkaniowe ludności miasta średniej wielkości (na podstawie Zielonej Góry)*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1992.

[4] Bazan-Krzywoszańska A., *Polityka przestrzenna a tereny zielone na przykładzie miasta Zielona Góra*, [w:] Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych, t. I, OL PAN, Lublin 2005, s. 119-127.

[5] Skiba M., *Obraz Zielonej Góry w badaniach preferencji mieszkańców, na podstawie map mentalnych sporządzonych przez studentów Uniwersytetu Zielonogórskiego*, [w:] Czasopismo Techniczne, z. 11-A, Kraków 2005, s. 392-395.

[6] Zuziak Z., *O tożsamości urbanistyki*, Politechnika Krakowska, Kraków 2008.

[3] „Gazeta Lubuska" oraz lokalne wydanie „Gazety Wyborczej".

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ