



OD PLANÓW GENERALNYCH DO MASTERPLANÓW

Sztuka kształtowania nowych struktur miejskich
na obrzeżach miast

Weronika Mazurkiewicz

PRZEWODNICZĄCY KOMITETU REDAKCYJNEGO
WYDAWNICTWA POLITECHNIKI GDAŃSKIEJ

Dariusz Mikielwicz

REDAKTOR PUBLIKACJI NAUKOWYCH

Michał Szydłowski

RECENZENCI

Małgorzata Mirecka

Michał Stangel

REDAKCJA JĘZYKOWA

Agnieszka Frankiewicz

PROJEKT OKŁADKI

Weronika Mazurkiewicz, Katarzyna Piętowska-Witek

SKŁAD

Wioleta Lipska-Kamińska

Wydano za zgodą
Rektora Politechniki Gdańskiej

Oferta wydawnicza Politechniki Gdańskiej jest dostępna pod adresem <https://press.pg.edu.pl/>.
Zamówienia prosimy składać w e-sklepie PG <https://sklep.pg.edu.pl/>.

Utwór nie może być powielany i rozpowszechniany, w jakiegokolwiek formie
i w jakikolwiek sposób, bez pisemnej zgody wydawcy

© Copyright by Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej
Gdańsk 2024

ISBN 978-83-7348-923-3

WYDAWNICTWO POLITECHNIKI GDAŃSKIEJ

Wydanie I

Publikacja dostępna w sprzedaży w wersji elektronicznej na stronie
<https://sklep.pg.edu.pl/>.

Monografia powstała na podstawie rozprawy doktorskiej pt. *Współczesne instrumenty kształtowania obrzeżnych struktur miejskich o charakterze kompleksowym*, obronionej na Wydziale Architektury Politechniki Gdańskiej 12 marca 2019 roku.

Doktorat został wyróżniony w konkursie na najlepsze prace dyplomowe poświęcone problematyce mieszkalnictwa pt. „PUM – Przestrzeń Użytkowników i Mieszkańców”, organizowanym przez PFR Nieruchomości SA w partnerstwie z Fundacją PFR i wydawnictwem Bęc Zmiana (2019), a także w konkursie o Nagrodę im. Jerzego Regulskiego (2020) organizowanym przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej oraz Towarzystwo Urbanistów Polskich.

Za pomoc przy opracowywaniu wyników badań oraz nieocenione wsparcie serdeczne podziękowania kieruję do promotorów mojego doktoratu, którymi byli: prof. dr hab. inż. arch. Piotr Lorens (promotor), dr hab. Małgorzata Dymnicka, prof. PG (drugi promotor), dr inż. arch. Justyna Borucka (promotor pomocniczy).

Spis treści

Wykaz używanych skrótów	7
Wstęp	11
Uzasadnienie i cel pracy	17
Konstrukcja pracy	19
Podstawowe pojęcia i definicje	19
Historyczny i współczesny kontekst planowania kompleksowego	29
1. Systematyka podstaw problemowych	31
1.1. Suburbanizacja w ujęciu teoretycznym	31
1.2. Miejskość jako forma życia społecznego	37
1.3. Urbanizm jako miejski styl życia (<i>urbanism as a way of life</i>)	40
1.4. Nadawanie strukturom przestrzennym cech miejskich	41
1.5. Znaczenie partycypacji w planowaniu przestrzennym	43
1.6. Współczesne kierunki rozwoju miast	45
1.6.1. Geneza współczesnych przeobrażeń struktury miast	46
1.6.2. Rozwój miast na przełomie wieków XX i XXI	49
1.6.3. Idea zrównoważonego rozwoju miast	51
1.6.4. Współczesne modele planowania miast	55
2. Współczesne dzielnice obrzeżne miast w Polsce	58
2.1. Charakterystyka istniejących dzielnic obrzeżnych miast w Polsce na wybranych przykładach	58
2.1.1. Gdańsk	60
2.1.2. Warszawa	63
2.1.3. Wrocław	67
2.2. Skutki niekontrolowanego rozrastania się struktur obrzeżnych miast	69
2.3. Sugerowane działania naprawcze w istniejących strukturach obrzeżnych miast	71
3. Instrumenty zarządzania rozwojem przestrzennym miasta	73
3.1. Współczesne instrumenty polityki przestrzennej	73
3.2. Umocowane prawnie instrumenty planistyczne wykorzystywane w planowaniu dzielnic miejskich	78
3.2.1. System planowania przed reformą planowania przestrzennego (obowiązujący do 24 września 2023 roku)	79
3.2.2. Reforma planowania przestrzennego – Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw	82

3.3. Pozaustawowe instrumenty planistyczne wykorzystywane w planowaniu	84
3.4. Partycypacyjne praktyki tworzenia pozaustawowych instrumentów planistycznych	91
3.4.1. Zintegrowane podejście do planowania przestrzennego	91
3.4.2. <i>Peer to peer urbanism (P2P urbanism)</i>	92
3.4.3. Warsztaty <i>charrette</i>	93
3.5. Podsumowanie analizy istniejących instrumentów planistycznych	94
4. Przykłady planowania kompleksowego	95
4.1. Wybrane historyczne założenia przestrzenne XX wieku oparte na całościowo opracowanych wizjach przestrzennych w Polsce	95
4.1.1. Historyczne założenia przestrzenne zaplanowane na podstawie idei miast-ogrodów	95
4.1.2. Przykłady planowania kompleksowego z początku XX wieku i czasów Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej	112
4.2. Współczesne przykłady zastosowania masterplanów w kontekście międzynarodowym	136
4.3. Omówienie i porównanie wybranych przykładów kompleksowego planowania w Europie	166
5. Dzielnice obrzeżne powstające na podstawie masterplanów po 1989 roku w Polsce	170
5.1. Miasteczko Wilanów w Warszawie	170
5.1.1. Geneza masterplanu	171
5.1.2. Współpraca stron	172
5.1.3. Założenia masterplanu	173
5.1.4. Budowa i funkcjonowanie dzielnicy	176
5.1.5. Partycypacja społeczna mieszkańców	179
5.2. Nowe Żerniki we Wrocławiu	182
5.2.1. Geneza masterplanu	184
5.2.2. Współpraca stron	187
5.2.3. Założenia masterplanu	187
5.2.4. Budowa i funkcjonowanie dzielnicy	190
5.2.5. Partycypacja społeczna mieszkańców	193
5.3. Miasteczko Siewierz Jeziorna	194
5.3.1. Geneza masterplanu	195
5.3.2. Współpraca stron	196
5.3.3. Założenia masterplanu	197
5.3.4. Budowa i funkcjonowanie dzielnicy	201
5.3.5. Partycypacja społeczna mieszkańców	205
5.4. Omówienie i porównanie wybranych masterplanów w Polsce	205
6. Wnioski końcowe. Możliwość zastosowania masterplanów do tworzenia wizji rozwoju dzielnic obrzeżnych w miastach	208
6.1. Sugerowane kierunki kształtowania obrzeżnych struktur miejskich w Polsce	208
6.2. Planowanie nowych dzielnic	213
6.3. Nadawanie funkcji miejskich przez dopełnianie istniejących struktur osiedli obrzeżnych	214
6.4. Koordynowanie procesu kształtowania dzielnic sąsiadujących	215
Bibliografia	216
Spis schematów	234
Spis tabel	234

Wykaz używanych skrótów

CBOS	– Centrum Badania Opinii Społecznej
Decyzje WZ	– decyzje o warunkach zabudowy
MP	– masterplan
MPZP lub plan miejscowy	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
SUiKZPG lub studium	– studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Ustawa	– Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Reforma planowania przestrzennego	– wejście w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (wersja aktu ustawy obowiązującego od 24.09.2023 do 31.12.2024 r.) ¹
WSM	– Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

¹ Podczas przygotowywania monografii trwały prace nad nową ustawą zmieniającą dotychczasowe prawo. Ze względu na ogłoszenie Ustawy w Dzienniku Ustaw (24 sierpnia 2023 r., Dz.U. 2023, poz. 1688) autorka zdecydowała się opisać prawo obowiązujące w okresie przejściowym do czasu obowiązywania kolejnych zmian (od 24.09.2023 do 31.12.2024 r.), stosowane przy kształtowaniu struktur miejskich.