

WPŁYW ŁADU PRZESTRZENNEGO NA JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW NA PRZYKŁADZIE JÓZEFOSŁAWIA W GMINIE PIASECZNO

Agnieszka Majorek✉

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Środowiskowej, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, ul. 1 Maja 50,
40-287 Katowice, **Polska**

ABSTRAKT

Kształtowanie ładu przestrzennego stanowi jeden z głównych celów planowania przestrzennego na wszystkich jego poziomach. Właściwe organizowanie przestrzeni pozwala na jej uporządkowanie oraz zachowanie walorów kompozycyjno-estetycznych. Zakres pojęcia ładu przestrzennego jest bardzo szeroki, dlatego jego ocena może być rozpatrywana w różnych odniesieniach. Celem artykułu jest zbadanie ładu przestrzennego wsi Józefosław na podstawie ustalenia charakterystyki jej zagospodarowania przestrzennego i zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeanalizowanie ich wpływu na poziom życia mieszkańców. W warstwie metodycznej artykuł bazuje na przeglądzie metod oceny ładu przestrzennego i w szczególności dotyczy charakterystyki rodzajów zabudowy mieszkaniowej występującej w badanej miejscowości, przestudiowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analizy układów komunikacyjnych. Autorka stara się zbadać, w jakim stopniu ład przestrzenny może wpłynąć na jakość życia mieszkańców Józefosławia.

Słowa kluczowe: ład przestrzenny, jakość życia, planowanie przestrzenne

WSTĘP

Przestrzeń jako dobro rzadkie i ograniczone wymaga rozważnego gospodarowania. Z jednej strony jako dobro ekonomiczne musi podlegać regulacjom prawnym i administracyjnym, z drugiej jednak powinno dążyć do poprawy warunków życia ludności (Cymerman i Szyszko 2000). Stan przestrzeni, a w szczególności forma jej zagospodarowania, przekłada się na stan ładu przestrzennego. Samo pojęcie ładu przestrzennego lepiej funkcjonuje w ogólnej świadomości niż daje się w prosty sposób zdefiniować. Dotyczy to również pojęcia jakości życia, które stanowi jedną z podstawowych kategorii badawczych statystyki społecznej, a zarazem jest często wykorzystywane jako

wskaźnik w badaniach ekonomicznych. Wynika to z interdyscyplinarności tych terminów. Dlatego jednym z kluczowych celów artykułu jest ich dookreślenie.

W XXI w. lokalizacja zabudowy mieszkaniowej zdaje się mieć o wiele mniejsze znaczenie dla warunków życia mieszkańców niż miało to miejsce jeszcze kilkadziesiąt lat temu. Postęp technologiczny sprawił, że kwestie związane z dostępnością większości rodzajów usług przestały mieć ścisłe odniesienie w przestrzeni. Jesteśmy skłonni mieszkać dalej, dojeżdżać dłużej i płacić więcej tylko po to, by zyskać na odosobnieniu, poczuciu pewnego rodzaju swobody dotyczącej miejsca zamieszkania, wyboru sąsiadów i otoczenia. Tego typu działania spowodowały narastający problem „rozlewania się” miast polegający na

✉agnieszka.majorek@edu.uekat.pl

niekontrolowanej suburbanizacji. W efekcie nawet niewielkie miejscowości mogą w bardzo szybkim czasie stanąć przed wyzwaniem racjonalnego kreowania ładu przestrzennego. Celem artykułu jest wykazanie, że brak spójnego i konsekwentnego realizowania racjonalnego planowania zagospodarowania przestrzennego może w przyszłości przełożyć się na jakość życia mieszkańców.

ŁAD PRZESTRZENNY

W potocznym rozumieniu pojęcie ładu oznacza porządek, harmonię, uporządkowanie, proporcjonalność, czytelność oraz utrzymanie równowagi (również w przypadku respektowania różnych funkcji) (Karwińska 2008). Ład przestrzenny intrygował filozofów już w czasach antycznych, a wraz z rozwojem cywilizacji pojęcie to stawało się przedmiotem rozważań coraz szerszego grona myślicieli. Dziś stanowi jedną z głównych zasad gospodarowania przestrzenią jako kluczowy układ odniesienia (zaraz obok pojęcia zrównoważonego rozwoju). W art. 2 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zdefiniowano ład przestrzenny jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Obecnie pojęcie ładu przestrzennego pojawia się w wielu dziedzinach wiedzy, m.in. w architekturze, urbanistyce, ekonomii, polityce czy w ochronie środowiska (Woźniak 2011), i jest najczęściej używane przez przedstawicieli nauk związanych z szeroko rozumianą gospodarką przestrzenną. Można wyróżnić co najmniej pięć rodzajów ładu przestrzennego, które w pewnym sensie są jego składowymi (Podciborski i Trystuła 2010):

- ład urbanistyczno-architektoniczny – dotyczący przede wszystkim kompozycji przestrzeni, czytelności rozmieszczenia poszczególnych obiektów oraz ich kształtu, wielkości, wysokości itp.;
- ład funkcjonalny – dotyczy walorów użytkowych i jest związany z relacjami występującymi pomiędzy różnymi funkcjami;

- ład estetyczny – odzwierciedlający swoistą urodę przestrzeni, dotyczy jej czystości, symboliki czy szaty informacyjnej;
- ład społeczny – znajduje odzwierciedlenie w sile lokalnych więzi społecznych, a także dotyczy identyfikacji z daną przestrzenią oraz stanu bezpieczeństwa;
- ład ekologiczny – odnosi się do walorów środowiska naturalnego, ma wpływ na poziom zdrowotności mieszkańców oraz ich samopoczucia (jego stan odbija się więc na ładzie społecznym).

W związku ze wskazaną klasyfikacją należy podkreślić, że główną cechą ładu przestrzennego jest wielowymiarowość, a jego formułowanie podlega ograniczeniom wynikającym zarówno z zasad i reguł społecznych, jak i ekonomicznych czy przyrodniczych. Przy kreowaniu ładu przestrzennego często istotną rolę odgrywają kwestie „kompozycyjno-estetyczne”, jednak to tworzenie harmonijnej całości poprzez uporządkowanie wielu relacji społeczno-gospodarczych stanowi najważniejszy aspekt w tym procesie (Woźniak 2015).

Ze względu na interdyscyplinarność pojęcia ładu przestrzennego jego planowanie (a zatem również gospodarowanie przestrzenią) powinno odbywać się w sposób harmonijny i łączyć różne jego aspekty: ekonomiczny, polityczny, społeczny, kulturowy, estetyczny itd. Dopiero właściwie przeanalizowany model ładu (będący np. planem zagospodarowania przestrzennego) powinien być konsekwentnie realizowany (Wdowicka i Mierzejewska 2012).

METODY OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO

Z tego względu, że ład przestrzenny dotyczy wielu aspektów w jego ocenie kluczową rolę odgrywa dobór czynników wpływających na jego stan. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określono obowiązek ustalania ładu przestrzennego w odniesieniu do wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61, ust. 7 wskazuje się na takie elementy jak: linia zabudowy, stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni biologicznie czynnej, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi

elewacji czy geometria dachu. Na podstawie zapisów wspomnianej ustawy Pawłat-Zawrzykraj i Podawca (2015) zaproponowali własne wskaźniki i mierniki lokalnego ładu przestrzennego, do których zaliczono: wysokość kalenicy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, powierzchnię zabudowy, linię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną, liczbę kondygnacji, geometrię dachu oraz funkcję zabudowy. Nie ma wątpliwości, że mierniki te koncentrują się przede wszystkim na aspekcie urbanistyczno-architektonicznym ładu przestrzennego, spychając pozostałe kwestie na dalszy plan. Badanie to było skupione na zabudowie jednorodzinnej, jednak znacznie szersze podejście do tego tematu wykazali Podciborski i Dąb (2013) podczas oceny zabudowy zagrodowej. Autorzy wybrali 15 wskaźników na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego. Wśród mierników znalazły się głównie aspekty dotyczące walorów architektoniczno-estetycznych, ale także użytkowych (np. dojazdu do budynków, rozmieszczenia płyt obornikowych czy zbiorników na odchody płynne) oraz stanu zieleni i miejsc rekreacyjnych. Z kolei oceny ładu przestrzennego na terenach nieurbanizowanych podjęli się Podciborski i Kil (2011), wykorzystując w tym celu analizę podziału działek nieruchomości gruntowych, w tym oceniając ich kształt czy dostępność do drogi publicznej.

Metody oceny ładu przestrzennego nadal są obciążone wysokim współczynnikiem subiektywności i trudno wskazać na mniej lub bardziej odpowiednie mierniki do jego badania. Próbę klasyfikacji wskaźników zagospodarowania i ładu przestrzennego podjął Śleszyński (2013). Ze względu na istotę zagospodarowania rozróżnił wskaźniki strukturalno-funkcjonalne (związane z fizyczną charakterystyką danej cechy) oraz topologiczne (wskazujące na charakterystyczny sposób występowania danej cechy). Pod względem podejścia przedmiotowego wyodrębnił zaś następujące grupy mierników: osadniczo-funkcjonalne, społeczno-ekonomiczne, przyrodnicze i związane z ochroną środowiska, prawno-planistyczne, a także funkcjonalne. Kreowanie mierników powinno opierać się przede wszystkim na kompleksowości i stosunkowo ich niewielkiej liczbie.

JAKOŚĆ ŻYCIA

Pojęcie „jakości życia” pojawia się zarówno w naukach socjologicznych, psychologicznych, jak i ekonomicznych. Jest pojmowane jako dobrobyt, zaspokojenie potrzeb społecznych lub gospodarczych (lub obu jednocześnie), a także jako satysfakcja wynikająca z konsumpcji, korzystania ze środowiska przyrodniczego lub pozycji społecznej. Nie ma więc jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, co kryje się pod tym terminem. Autorka prezentowanego artykułu zwraca uwagę na ekonomiczny aspekt jakości życia, który wiąże się m.in. „ze zbiorowym odczuciem istniejących warunków życia i zarazem ich oceną” (Jankowska 2011) oraz ze stopniem satysfakcji uzyskanym poprzez konsumpcję dóbr i usług, a także korzystania z materialnych i społecznych warunków środowiska, w którym znajduje się dana jednostka. Punktem wspólnym wszystkich podejść do definiowania terminu „jakości życia” jest zaspakajanie potrzeb.

Jeszcze trudniejszym zagadnieniem od zdefiniowania jakości życia jest jego pomiar, ponieważ wiąże się z odczuwaniem, które jest określane jako zjawisko psychiczne, na dodatek bardzo subiektywne. W naukach ekonomicznych do jego oceny wykorzystuje się tzw. wskaźniki społeczne, które nadają analizie jakości życia obiektywnego charakteru. Opierają się najczęściej na obserwacjach ilościowych dotyczących pewnych aspektów życia społecznego mających istotny związek z badanym zjawiskiem. Rekomenduje się stosowanie możliwie szerokiego zakresu rodzajów wskaźników społecznych, co pozwala na ocenę odpowiednio wielu aspektów życia, postaw wobec niego, a także możliwości przystosowania się do zmian społecznych i ekonomicznych. Ze względu na potrzebę podejścia obiektywnego, dobrane mierniki powinny bazować na informacjach ogólnodostępnych i najlepiej mieć odzwierciedlenie w danych statystycznych (Siedlecka 2013).

ŁAD PRZESTRZENNY JÓZEFOSŁAWIA

W celu zbadania ładu przestrzennego Józefosławia oceniono jego strukturę osadniczą. Obliczono stosunek zabudowy mieszkaniowej ogółem do powierzchni miejscowości oraz stosunek rodzaju zabudowy do

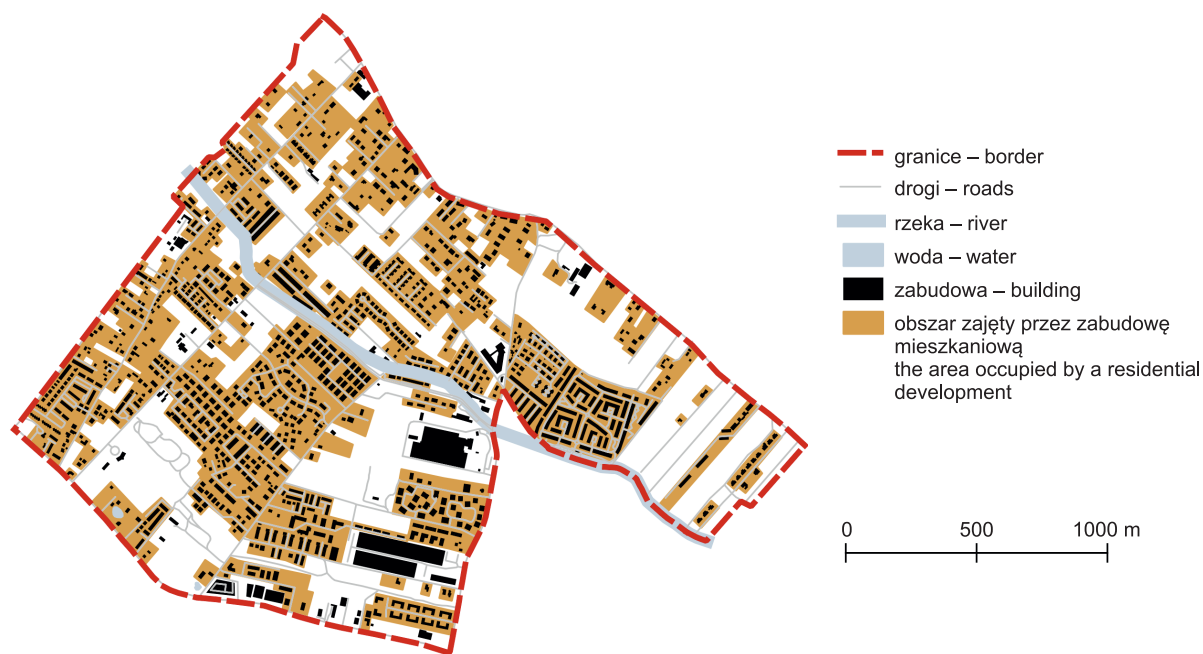
całkowitej powierzchni zajętej przez zabudowę mieszkaniową. Przeprowadzono także analizę istniejącego układu infrastruktury drogowej.

Józefosław jest jednym z sołectw gminy Piaseczno, które znajduje się przy południowej granicy Lasu Kabackiego, w odległości ok. 15 km od Warszawy. To właśnie atrakcyjne położenie przyczyniło się do jego dynamicznego rozwoju. Od 1994 r. krajobraz miejscowości zaczął stopniowo przekształcać się, z typowo wiejskiego na miejski, powstał zespół osiedli mieszkaniowych. Jeszcze w 1988 r. w Józefosławiu mieszkało 568 osób, w 2002 r. liczba ta wzrosła do 2460, a w 2016 r. wieś liczyła już 8857 mieszkańców (Bank Danych Lokalnych GUS). Dynamika zmian była na tyle duża, że skutki nadmiernej i chaotycznej zabudowy są dziś bardzo odczuwalne. Spontaniczny rozwój zabudowy mieszkaniowej był możliwy dzięki obowiązującym przepisom zawartym w dokumentach planistycznych dla tego obszaru.

Pierwszy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Józefosław uchwalono w 1994 r. Był on

nastawiony przede wszystkim na rozwój zabudowy jednorodzinnej ze znacznym udziałem terenów biologicznie czynnych. Uwzględniono w nim sąsiedztwo Lasu Kabackiego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także wskazano na potrzebę stworzenia nowych połączeń komunikacyjnych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni.

W latach transformacji systemowej struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi znacznie się zmieniła. Atrakcyjne położenie Józefosławia jako miejsca zamieszkania oraz wysokie walory krajobrazowe przyczyniły się do dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Pojawiające się ze strony deweloperów i właścicieli działek naciski spowodowały zmiany planów zagospodarowania przestrzennego, które polegały głównie na intensyfikacji zabudowy kosztem ograniczania powiązań komunikacyjnych i terenów środowiska naturalnego oraz powierzchni przestrzeni publicznych. Obecnie obszar wsi jest objęty sześcioma planami miejscowymi uchwalonymi na przestrzeni lat 2002–2010, które w znacznym stopniu już zrealizowano (rys. 1).



Rys. 1. Obszar zajęty przez zabudowę mieszkaniową we wsi Józefosław
Fig. 1. The area occupied by a residential development in Józefosław village
Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

Zabudowa mieszkaniowa obejmuje obecnie ok. 50% powierzchni miejscowości. Jak wskazuje Śleszyński (2013), w największych polskich miastach wskaźnik udziału terenów zabudowy mieszkaniowej w ogólnej powierzchni najczęściej przekracza 30%. Stopień przekształcenia wsi jest więc znaczny, co oznacza, że Józefosław ma wyraźnie miejski charakter. Warto również zwrócić uwagę, że zabudowa mieszkaniowa wsi miejscami przypomina planszę szachownicy (rys. 1). Zwłaszcza w północnej części miejscowości, która w znacznym stopniu znajduje się w otulinie Lasu Kabackiego, zabudowa jednorodzinna sąsiaduje na przemian z terenami niezabudowanymi.

Przeważającą część zabudowy mieszkaniowej zajmują domy jednorodzinne (ok. 88%) – rysunek 2. Do tej grupy zaliczono domy wolnostojące, zabudowę bliźniaczą oraz szeregową. Osiedla domów wielorodzinnych stanowią niecałe 12%, mimo tego intensywność zabudowy jest dość wysoka jak na obszar wiejski. Spacerując po miejscowości, można dostrzec przemieszanie typów zabudowy o różnym stylu i układzie, co sprawia, że poczucie bezładu

architektoniczno-urbanistycznego jest wyraźnie odczuwalne.

Cechą charakterystyczną krajobrazu Józefosławia są ogrodzenia, które otaczają nie tylko prywatne posejsze z domami jednorodzinnymi, ale również osiedla. Około połowę obszaru zajętego przez zabudowę mieszkaniową stanowią osiedla zamknięte, z bramą wjazdową lub ze szlabanem i stróżówką (rys. 3). W przypadku osiedli domów jednorodzinnych niejednokrotnie dochodzi do podwójnego ogrodzenia (najpierw osiedla, a następnie poszczególnych posesji). W efekcie poza osiedlami zamkniętymi mieszka zaledwie ok. 34,5% populacji Józefosławia (Mantey 2014). Osiedla te, kojarzone często z bezpieczeństwem, nowoczesnym stylem życia oraz wysokimi standardami, w sporej części Europy są wyrazem segregacji społecznej i ekonomicznej, wpływają na ład społeczny. Józefosław jest odbierany przez użytkowników zewnętrznych jako zespół niedostępnych enklaw. Tendencja do odgradzania nieruchomości dotyczy również posesji niezabudowanych, parkingów, a nawet niektórych obiektów usługowych, co w dużym stopniu wpływa negatywnie na ład funkcjonalno-estetyczny.



Rys. 2. Zabudowa mieszkaniowa Józefosławia z podziałem ze względu na rodzaj (jednorodzinna i wielorodzinna)

Fig. 2. The residential development of Józefosław divided by type (single family and multifamily)

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration



Rys. 3. Tereny zajęte przez osiedla zamknięte
Fig. 3. The area occupied by a gated community
Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

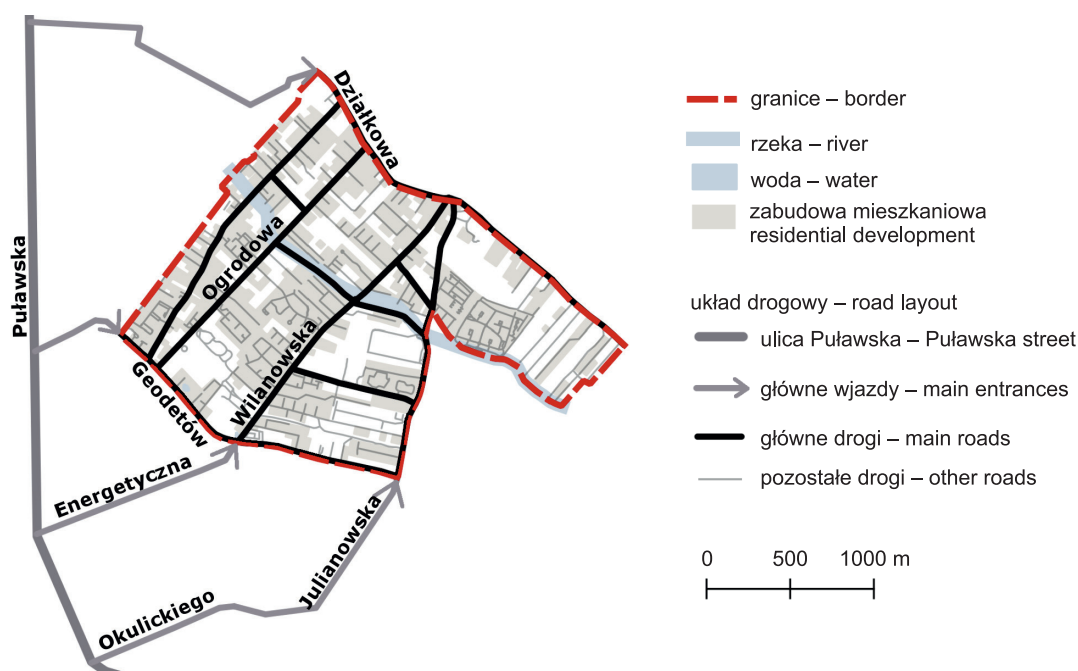
W efekcie odgradzania osiedli zamknięto również drogi wewnętrzne i mimo tego, że niejednokrotnie stanowią ważne połączenie między różnymi częściami wsi, są dostępne jedynie dla mieszkańców danego osiedla. Brak możliwości wjazdu w wiele ulic poprzecznych powoduje duże przeciążenia komunikacyjne. Większość mieszkańców pracuje poza miejscowością i korzysta z transportu indywidualnego, mając do dyspozycji trzy główne wjazdy związane z ulicą Puławską, która stanowi główne połączenie miejscowości z Warszawą (zjazdy na ulice: Geodetów, Energetyczną i Okulickiego). W poszukiwaniu alternatyw w dojazdach mieszkańcy korzystają również z ulicy Działkowej (wyjazd na ulicę Puławską od północy).

Układ komunikacyjny Józefosławia jest oparty na schemacie ulic północ – południe, w składzie którego największe znaczenie funkcjonalne mają ulice: Ogrodowa, Wilanowska i Julianowska (rys. 4). Wskazuje się na wykreowanie nowych połączeń poprzecznych, które mogą spowodować odciążenie

ruchu i zmniejszyć tworzące się korki w godzinach szczytu. Ulice Józefosławia są często w złym stanie i są zbyt wąskie, by mogły powstać brakujące w wielu miejscach chodniki czy ścieżki rowerowe. Bywa, że droga jest otoczona z obu stron ogrodzeniami z zielenią wysoką.

Silne zurbanizowanie terenu przyczynia się także do braku ogólnodostępnych terenów zieleni. Często tego typu przestrzenie funkcjonują na osiedlach zamkniętych. Brak wspólnych przestrzeni publicznych wzmacnia problem utożsamiania się mieszkańców z Józefosławiem jako całością.

Warto również zwrócić uwagę na charakter przestrzeni otaczającej wjazdy do miejscowości. Wzdłuż ulic wjazdowych do Józefosławia znajduje się dobrze utrzymana zielen, ścieżki rowerowe i chodniki. Jednak ich otoczenie zdominowały wielkopowierzchniowe obiekty handlowo-usługowe i biurowe, których ułożenie sprawia wrażenie niedokończonych. W wyniku czego miejscowość jest otoczona przestrzenią



Rys. 4. Układ komunikacyjny Józefosławia

Fig. 4. Transport system of the Józefosław

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration

o chaotycznie przemieszanych funkcjach, zatłoczoną reklamami, która od samego wjazdu buduje poczucie bezładu przestrzennego.

WPŁYW ŁADU PRZESTRZENNEGO NA JAKOŚĆ ŻYCIA W JÓZEFOSŁAWIU

W celu oceny wpływu ładu przestrzennego na jakość życia w Józefosławiu posłużono się opisem konsultacji społecznych dotyczących kierunków polityki przestrzennej wsi (Analiza zmian... 2013), wynikami badań ankietowych przeprowadzonych w 2014 roku (Mantey 2014) oraz opiniami mieszkańców pozyskanymi podczas konsultacji projektu planu zagospodarowania przestrzennego (listopad 2016). Następnie wnioski z analizy wpływu elementów ładu przestrzennego na jakość życia przedstawiono w postaci tabelarycznej.

Z badań przeprowadzonych przez Mantey (2014) wynika, że ogólny poziom zadowolenia

z zamieszkiwania w Józefosławiu jest oceniany przez mieszkańców stosunkowo wysoko. Najgorszą opinię o swojej miejscowości mają osoby młode (18–25 lat) oraz te, które mieszkają tam krótko. Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika również, że poziom zadowolenia jest wyższy wśród mieszkańców posiadających dom poza osiedlem zamkniętym. Osoby zamieszkujące na tego typu osiedlach zdecydowanie słabiej identyfikują się z Józefosławiem i częściej wyrażają chęć wyprowadzki (Mantey 2014). Mimo iż większość mieszkańców stanowią lokatorzy osiedli zamkniętych, poziom poczucia odpowiedzialności za wieś jest wysoki. Świadczy o tym m.in. wysoka frekwencja podczas spotkań dotyczących konsultacji społecznych projektu nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zdecydowaną zaletą miejscowości są jej walory krajobrazowe, które często rekompensują jej wady. Józefosław boryka się z problemami charakterystycznymi zarówno dla wsi, jak i dla miasta. W wyniku

bełzadu przestrzennego związanego z intensywną zabudową, osiedlami zamkniętymi oraz bełzadu funkcjonalnego, mieszkańcy borykają się z takimi problemami jak: niewielka liczba połączeń komunikacji zbiorowej; wysoki udział samochodów, które często poruszają się z dużą prędkością, zagrażając bezpieczeństwu pieszych; brak chodników i ścieżek rowerowych; zły stan dróg lub ich brak (część dróg jest niedostępnych); korki; brak miejsc spotkań, ławek, zbyt mało ogólnodostępnych przestrzeni publicznych (część tego rodzaju przestrzeni funkcjonuje tylko wewnątrz osiedli zamkniętych).

Mieszkańcy kojarzą Józefosław przede wszystkim ze spokojem, ciszą, odpoczynkiem, domem rodzinnym, zieloną okolicą i lasami, ale mocno akcentują również niską jakość połączeń komunikacji zbiorowej oraz dominujące ogrodzenia osiedli zamkniętych. Wprost wskazują na chaos przestrzenny i bałagan w sferze gospodarowania, czując, że stanowi on przyczynę problemów, z którymi stykają się na co dzień, takich jak korki czy kurczące się przestrzenie publiczne.

Podczas konsultacji społecznych, przeprowadzonych w listopadzie 2016 r. przez Towarzystwo Urbanistów Polskich, mieszkańcy Józefosławia

Tabela 1. Wpływ elementów bełzadu przestrzennego na elementy jakości życia
Table 1. The influence of the spatial disorder components on the quality of life components

Elementy bełzadu przestrzennego Elements of spatial disorder	Elementy jakości życia Elements of quality of life
Zamknięte drogi Closed road	<ul style="list-style-type: none"> – przeciążenia komunikacyjne, korki traffic overload, traffic jams – niepotrzebne wydłużenie drogi przejazdu (większe zanieczyszczenia powietrza spalinami oraz dłuższy czas przejazdu) unnecessary lengthening of the road of ride (greater air pollution by exhausts and elongation time of ride)
Grodzone osiedla The gated housing estates	<ul style="list-style-type: none"> – zmniejszone poczucie tożsamości i integracji wsi (segregacja społeczna i ekonomiczna) reduced sense of identity and rural integration (social and economic segregation) – utrudniony dostęp do przestrzeni publicznych dla osób spoza osiedla difficult access to public spaces to people outside the housing estates
Nadmierna urbanizacja Excessive urbanization	<ul style="list-style-type: none"> – zmniejszona powierzchnia biologicznie czynna (ograniczanie przepływu powietrza i tworzenie się tzw. miejskich wysp ciepła) reduced biologically active surfaces (limit air flow and create so-called „urban heat islands”) – zbyt duże natężenie ruchu drogowego too much traffic – zbyt mało powierzchni przeznaczonych na przestrzenie publiczne too little areas for public spaces
Rozproszona zabudowa Dispersed development	<ul style="list-style-type: none"> – wysokie koszty wykonania i utrzymania infrastruktury (woda, kanalizacja, drogi) high costs execution and maintenance of infrastructure – nieefektywny transport publiczny (długość i czas przejazdu) inefficient public transport (length and time of ride)
Brak płynnej kontynuacji zabudowy (przemieszanie typów i stylów zabudowy) No smooth continuation of development (mixing types and styles of development)	<ul style="list-style-type: none"> – niskie walory estetyczne low aesthetic advantages – trudności w orientacji przestrzennej difficulties in spatial orientation – niski poziom bezpieczeństwa pieszych (często brak chodników pomiędzy osiedlami) low level of pedestrian safety (often lack of sidewalks between housing estates)

Źródło: opracowanie własne
 Source: own elaboration

wykazali się dużym zrozumieniem przyczyn istniejących niedogodności wpływających na jakość życia, rozumianą jako jakość warunków mieszkaniowych. Głównie wskazywano na potrzebę ograniczenia wskaźników intensywności zabudowy, aby nie dopuścić do powstawania zbyt dużych powierzchni zabudowy mieszkaniowej, które prowadzą do ograniczania powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszania przepustowości dróg i obniżania wartości nieruchomości. Poza tym nadmierne rozprzestrzenianie się zabudowy ma również wpływ na pojawiające się w miejscowości problemy melioracyjne (niewystarczający udział terenów biologicznie czynnych) oraz na ograniczanie przepływu powietrza i generację tzw. wysp ciepła.

Odczuwane niedogodności związane z funkcjonowaniem obowiązujących przepisów planistycznych skłoniły gminę Piaseczno do podjęcia próby powrotu do założeń pierwszego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie kurczące się rezerwy przestrzenne Józefosławia sprawiają, że stworzenie przyjaznego środowiska do życia obecnym i przyszłym mieszkańcom staje się dużym wyzwaniem dla urbanistów. Jednym z najważniejszych założeń projektu nowego planu jest ograniczenie dopuszczalnej intensywności zabudowy na terenach, na których jeszcze nie zainwestowano. W projekcie uwzględniono ponadto usprawnienie układu komunikacyjnego, utworzenie nowych przestrzeni publicznych zapewniających dostęp do usług oraz poprawę stanu środowiska naturalnego.

Na podstawie przykładu Józefosławia skonstruowano tabelę 1, w której przedstawiono wpływ poszczególnych elementów bezładu przestrzennego na elementy jakości życia.

PODSUMOWANIE

Jakość ładu przestrzennego w Polsce jest powszechnie oceniana nisko. Jako główną przyczynę tego stanu rzeczy przytacza się przede wszystkim niski wskaźnik pokrycia naszego kraju planami miejscowymi oraz nadużywanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Przykład miejscowości Józefosław pokazuje, że problem planowania ładu sięga o wiele głębiej. Wieś jest pokryta miejscowymi planami, jednak

m.in. ich zapisy doprowadziły do wielopłaszczyznowego bezładu przestrzennego. Mieszkańcy chcieli żyć na wsi, ciesząc się spokojem dnia codziennego, tymczasem stali się więźniami własnych pragnień, ponieważ odosobnienie jest dobrem ograniczonym – gdy zbyt wiele osób chce z niego skorzystać, zostaje wyczerpane. Niekontrolowana i postępująca urbanizacja wsi doprowadziła do bezładu przestrzennego, który wpływa na wiele wymiarów życia mieszkańców Józefosławia.

W dzisiejszych czasach wielu mieszkańcom zdaje się, że wysokie walory mieszkaniowe zależą od posiadania domu w pięknym, zacisznym miejscu, wśród sąsiadów o podobnym statusie społecznym oraz od środka transportu. W rzeczywistości zapomina się o wpływie rozsądnego gospodarowania otoczeniem. Każdy aspekt ładu przestrzennego oddziałuje na jakość życia (rozumianą jako warunki mieszkaniowe). Odpowiednie rozmieszczenie obiektów w przestrzeni gwarantuje dostęp światła do domów, a z kolei dobre stosunki z sąsiadami prowadzą do poprawy bezpieczeństwa i samopoczucia, zaś wysokie walory środowiska naturalnego mają wpływ na zdrowie człowieka. Wreszcie rozsądne rozmieszczenie funkcji i dbanie o sprawne relacje między nimi prowadzą do zrównoważonego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem aspektów dostępności zmierzających do maksymalizacji walorów użytkowych. Ład przestrzenny jest pojęciem ekonomicznym, jako że prowadzi do efektywnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

PIŚMIENNICTWO

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wnioskami dotyczącymi kierunków polityki przestrzennej wsi Józefosław (gmina Piaseczno), wersja (1) PL1214/01/13. (2013). RDH Architekci Urbaniści.
- Cymerman, R., Szyszko, S. (2000). Gospodarka przestrzenna w rozwoju obszarów wiejskich (*Spatial management for development of rural areas*). *Zeszyt Towarzystwa Rozwoju Obszarów Wiejskich* 2, 37.
- Dąb, A., Podciborski, T. (2013). Ocena zabudowy zagrodowej w aspekcie ładu przestrzennego (*Estimate of country construction in aspect of spatial order*). *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 12(3), 49–57.
- Jankowska, E. (2011). Pojęcie i narzędzia pomiaru jakości życia (*Concept and tools of measuring of the quality*

- of life). *Toruńskie Studia Międzynarodowe* 1(4), 33–38.
- Karwińska, A. (2008). *Gospodarka przestrzenna. Uwagi o warunkach społeczno-kulturowych (Spatial economy. Socio-cultural considerations)*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, s. 49.
- Mantey, D. (2014). *Przestrzeń publiczna Józefosławia i Julianowa. Kompleksowa diagnoza wraz z propozycjami utworzenia sieci lokalnych przestrzeni publicznych (Public space of Józefosław and Julianów. Comprehensive diagnosis along with suggestions creating web of local public spaces)*, ss. 6–18.
- Mierzejewska, L., Wdowicka, M. (2012). *Chaos w zagospodarowaniu przestrzennym stref podmiejskich jako efekt braku zintegrowanego systemu planowania (na przykładzie strefy podmiejskiej Poznania) (Chaos in suburban spatial management as a result of missing integrated planning systems on the example of the suburban zone of Poznań)*. *Problemy Rozwoju Miast* 1, s. 41.
- Pawłat-Zawrzykraj, A., Podawca, K. (2015). *Ocena kształtowania lokalnego ładu przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w gminie miejsko-wiejskiej Kaluszyń (The evaluation of local spatial shaping order of single-family housing in commune of Kaluszyn)*. *Problemy Rozwoju Miast* XII(I), 23.
- Podciborski, T., Kil, J. (2011). *Ład przestrzenny obszarów peryferyjnych w aspekcie podziałów nieruchomości niezurbanizowanych (Spatial order of peripheral areas in terms of division of non-urbanized real estate)*. *Barometr Regionalny* 3(25), 79–81.
- Podciborski, T., Trystuła, A. (2010). *Wykorzystanie systemu GIS do oceny stanu ładu przestrzennego obszarów wiejskich (Applying the GIS system to assess the spatial order of rural areas)*. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 13, s. 7.
- Siedlecka, A. (2013). *Obiektywna jakość życia jako kategoria zrównoważonego rozwoju na przykładzie gmin województwa lubelskiego (Objective quality of life as a sustainable development category of communities of Lublin Voivodeship)*, w: Rusnak, Z., Zmysłona, B. *Jakość życia a zrównoważony rozwój. Statystyka i ryzyko (in: Quality of life and sustainable development. Statistics and risk)*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław, s. 149.
- Śleszyński, P. (2013). *Propozycja kompleksowej koncepcji wskaźników zagospodarowania i ładu przestrzennego (Proposing a comprehensive concept of spatial management and spatial order)*. *Biuletyn KPZK PAN*, ss. 176–229.
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.*
- Woźniak, M. (2011). *Tradycja prawna budowania ładu przestrzennego w Polsce (The tradition law of building spatial order in Poland)*. *Przegląd Legislacyjny* 2–4, 76–78.
- Woźniak, M. (2015). *Ład przestrzenny jako paradygmat zrównoważonego gospodarowania przestrzenią (Spatial order as a paradigm of sustainable space)*. *Białostockie Studia Prawnicze* 18, s. 169.

THE INFLUENCE OF THE SPATIAL ORDER ON THE RESIDENTS' QUALITY OF LIFE ILLUSTRATED WITH AN EXAMPLE OF JÓZEFOSŁAW IN THE COMMUNITY PIASECZNO

ABSTRACT

Shaping of the spatial order constitutes one of main aims of spatial planning at all planning levels. Proper organization of the space allows its ordering and preservation of compositional aesthetic. The scope of the spatial order concept is very broad that why its assessment can be considered in different aspects. The aim of the article is to study the spatial order of Józefosław village on the basis of determining the characteristics of its land use planning and records of local zoning plans and analyzing its influence on residents' quality standard of living. In the methodical part the article relies on overview of the assessment methods of spatial order and particularly concerns the characteristics of the types of residential development occurring in the studied locality, study of records of local zoning plans and communication system analysis. The author tries to examine the extent to which spatial order can influence the quality of life residents of Józefosław.

Key words: spatial order, quality of life, spatial planning