

Błonie pod Warszawą - studium przypadku

1. Grzech nr 1 – nienadawanie nazw nowo wydzielanym ulicom. Szczytem tej patologii jest ul. Łąki w Błoniu, która praktycznie składa się z około 20 różnych ulic, z czego większość ma charakter sięgaczów.

Problemy:

- trudności z dotarciem do szukanego adresu
- wcześniej czy później ktoś zrobi z tym porządek i kilkaset osób, a być może również firm będzie musiało zmienić adres

Rozwiązanie: każda nowo wydzielana działka drogowa o określonej długości lub o określonej ilości działek, które obsługuje, powinna mieć z automatu nadawaną nazwę.

2. Grzech nr 2 – sięgacze. Niezabudowane tereny rolne, przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę dzielone są chaotycznie, tak jak sobie tego życzy właściciel pola. Powstają dziwne, kręte i czasami bardzo wąskie ulice najczęściej sięgaczowe.

Problemy:

- sięgacze utrudniają komunikację pieszą i kołową. Rezultatem jest wypychanie ruchu zawsze do głównej ulicy, która robi się bardzo obciążona;
- sięgacze uniemożliwiają rozwój komunikacji zbiorowej, bo autobusy nie mają jak zawrócić na końcu sięgacza;
- sięgacze zwykle pozbawione są podstawowych usług, bo kto przyjdzie do jakiegoś sklepiku który zlokalizowany jest na końcu sięgacza.

Rozwiązanie: należy wymuszać na właścicielach taki podział nieruchomości, który umożliwi tworzenie kwartałów zabudowy. Gminy muszą dążyć do likwidacji tych sięgaczy, które mają długość większą niż „x”, poprzez wykup niezabudowanych działek i łączenie sięgaczy z innymi drogami.

3. Grzech nr 3 – brak rezerw terenu pod szkoły, przedszkola i żłobki. Ogromne tereny podmiejskie w tej chwili niezabudowane przeznaczone są lekką ręką w planach miejscowych pod zabudowę. Jednocześnie nikt nie zadaje sobie pytania co się stanie, gdy tereny te rzeczywiście zostaną zabudowane. Gdy to się dzieje i nauka w szkołach publicznych ZNOWU odbywa się w systemie zmianowym, to dopiero wtedy Gmina szuka działki nadającej się pod taką inwestycję. Szkoły, przedszkola i żłobki powinny być dobrze skomunikowane,

w środku osiedla, wsi, dzielnicy, czyli miejsce dla nich powinno być wybrane i zarezerwowane zanim tereny uwalniane są pod zabudowę.

Problemy:

- długie dojazdy do odległych szkół i przedszkoli utrudniają młodym rodzicom podjęcie pracy zarobkowej;
- gminy ponoszą coraz większe koszty związane z zapewnieniem dojazdu dla dzieci do szkół;
- dla dzieci nie jest to dobre.

Rozwiązanie: należy wprowadzić przymus analizowania i określania w planach miejscowych kwestii zapewnienia mieszkańcom dostępu do szkół, przedszkoli i żłobków, z oznaczeniem które tereny znajdują się tak daleko od szkół, że wymagają zapewnienia transportu publicznego. Należy szacować docelową ilość mieszkańców z założeniem, że tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną zabudowane i zastanowić się czy dla tej liczby mieszkańców jest wystarczająca liczba miejsc w szkołach i przedszkolach. Jeżeli nie, to należy wybrać i wykupić grunty pod przyszłe inwestycje oświatowe.

4. Grzech nr 4 – niekontrolowana zabudowa terenów rolnych, udająca zabudowę siedliskową. Zbyt łatwo jest udawać rolnika i budować się w szczerym polu. Ładna, duża i tania działka z dala od innej zabudowy wydaje się atrakcyjna młodym ludziom wciśniętym w kawalerkę w Warszawie. Ale potem pojawiają się problemy i żądania.

Problem:

- dla takich mieszkańców trzeba zapewnić dojazd gimbusem do szkoły;
- wykluczenie komunikacyjne - dorastające dzieci nie mają dostępu do komunikacji zbiorowej i są zależne od samochodów rodziców, a osoby starsze mają problem z dotarciem do sklepu, przychodni lub urzędu;
- pojawiają się żądania w stosunku do Gminy o utwardzenie drogi, o oświetlenie drogi, o doprowadzenie mediów itd.

Rozwiązanie: nie znam. Być może trzeba zacząć kontrolować inwestora czy jest rzeczywiście rolnikiem, czy nie. Samo posiadanie lub fikcyjne dzierżawienie na papierze hektara gruntu nie robi z człowieka rolnika.

5. Grzech nr 5 – udawanie, że temat odwodnienia nowo wydzielanych działek drogowych nie istnieje. Nowo wydzielane, stosunkowo wąskie działki zbyt często są zalane wodą. Pilnowanie inwestorów aby nie podnosili poziomu swojego terenu to utopia i walka z wiatrakami.

Problem:

- nie można przejść suchą nogą przez drogę, gdy od ogrodzenia do ogrodzenia stoi po burzy kałuża;
- drogi utwardzone w takich miejscach szybko się niszczą, a nieutwardzone stają się nieprzejezdne;
- wartość działek jest niższa, gdy dojazd prowadzi przez bagno.

Rozwiązanie: wydzielanie szerszych działek drogowych. Na terenach, gdzie występuje problem ze stojącą wodą opadową, z wysokim poziomem wód gruntowych należy wrócić do starego jak świat i znakomitego wynalazku zwanego rowem przydrożnym.

arch. Zofia Grodzka