

**Mirosław GAJDAK**

Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego  
i Strategii Rozwoju  
Warszawa, Polska  
e-mail: [gajdak@list.pl](mailto:gajdak@list.pl)

**WYBRANE PROBLEMY ZARZĄDZANIA KRAJOBRAZEM  
KULTUROWYM NA TLE PRZEMIAN  
FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH UZDROWISKA  
KONSTANCIN – JEZIORNA**

*słowa kluczowe:* krajobraz kulturowy, uzdrowiska, przemiany funkcjonalne,  
rewitalizacja, tereny zieleni.

**WSTĘP**

Konstancin – Jeziorna to miasto położone 20 km na południe od centrum Warszawy, które liczy ok. 16,5 tys. ludności. Mieszkańcom stolicy miejscowość ta kojarzy się przede wszystkim z położoną w parku łąką solankową oraz z wytwornymi willami otoczonymi lasami. W skali województwa mazowieckiego miasto wyróżnia się tym, że jako jedyne ma status uzdrowiska (od 1967 r.).

Jeszcze w latach osiemdziesiątych XX w. miasto było znane przede wszystkim z produkcji artykułów papierniczych. Ówczesne Warszawskie Zakłady Papiernicze, stanowiły jedno z podstawowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta i okolic. Równie ważne dla miasta były i nadal pozostają liczne placówki opieki zdrowotnej i rehabilitacyjnej. Obecnie Konstancin – Jeziorna to przede wszystkim modne miejsce zamieszkania znanych oraz zamożnych osób.

Przedmiotem artykułu jest identyfikacja problemów w zarządzaniu krajobrazem kulturowym i sposoby ich rozwiązywania. Wśród czynników, które decydują o skali problemów są uwarunkowania lokalne w tym rozbieżności pomiędzy prawnymi formami ochrony: uzdrowiska, przyrody i dóbr kultury oraz jedne z najwyższych w kraju wartości nieruchomości, bardzo duża presja inwestycyjna, silny opór mieszkańców przeciwko nowej zabudowie, rozproszenie układu funkcjonalno – przestrzennego i brak planów miejscowych, bądź ich dezaktualizacja.

## ROZWÓJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO W GRANICACH MIASTA

Konstancin – Jeziorna powstał w 1969 r. z wielu jednostek osadniczych, z których żadna przed II Wojną Światową nie miała praw miejskich.

Jedną z najstarszych części dzisiejszego miasta jest Jeziorna, która jako wieś istniała już w średniowieczu. Od drugiej połowy XVIII w. rozwój tej osady związany był z przemysłem papierniczym. Największe inwestycje w tym zakresie zrealizowano na przełomie wieków XIX i XX. W tamtym okresie istniały dwa zakłady górny oraz dolny, który zachował się wraz z osiedlem przyfabrycznym do chwili obecnej (dzisiejsza dzielnica Mirków). Obecnie jest to jedno z trzech najlepiej zachowanych osiedli robotniczych w okolicach Warszawy - pozostałe to osiedla w Żyrardowie i Markach. Zakład górny był znacznie mniejszy i zachował się do roku 1986, kiedy spłonął. Siedemnaście lat po pożarze zgliszcza wraz z przyległym terenem poddano rewitalizacji i w 2002 r. w miejscu dawnej papierni oddano do użytku lokalne centrum handlowe.

Początki uzdrowiskowo - willowej części dzisiejszego Konstancina – Jeziornej to również koniec XIX i początek XX w. W roku 1896 przeprowadzono przez Jeziorną kolej wąskotorową z południowych rogatek Warszawy (t.j. z rejonu dzisiejszego pl. Unii Lubelskiej) do Piaseczna. Konsekwencją uruchomienia kolejki było utworzenie osiedli letniskowych Konstancin (1897 r.), Skolimów (1898 r.), Chylice (1898 r.), Królewska Góra (1922 r.). Pomimo, że wymienione tereny przylegały do siebie, to ze względu na położenie w różnych gminach oraz własność prywatną początkowo rozwijane były samodzielnie.

W ramach przyjętej parcelacji dla wymienionych letnisk najlepiej ukształtowana była struktura funkcjonalno - przestrzenna Konstancina. Poza 261 działkami pod zabudowę willową (średnia powierchnia działki 3,3 tys. m<sup>2</sup>) przewidziano realizację 2 parków, kasyna, hotelu, dworca kolejowego, elektrowni, dróg itd. Obiekty te, poza drugim parkiem, powstały w początkowej fazie tzn. do roku 1902. W okresie międzywojennym utworzono drugi park, który obecnie nie istnieje. Całością w/w terenów wspólnych, początkowo zarządzało Towarzystwo Ulepszonych Miejscowości Letniczych, a od 21 sierpnia 1917 r. (gdy utworzono osadę „Uzdrowisko Konstancin”) zarząd nad uzdrowiskiem przejął samorząd lokalny, który wchodził w skład związku gminnego Jeziorna. W pierwszym okresie tzn. do 1921 r. w Konstancinie powstało 96 budynków. Były to budynki wybudowane w różnych stylach architektonicznych. Najwięcej budynków powstało w latach 1921 - 1939 r. Zabudowa przetrwała okres II Wojny Światowej, ale zmiany ustrojowe i własnościowe, które nastąpiły po 1945 r. (przekształcenie willi w mieszkalne budynki komunalne i kwaterunkowe lub placówki opieki zdrowotnej) przyczyniły się do stopniowej degradacji zabudowy i terenów przyległych.

W 1952 r. z Konstancina i Skolimowa utworzono miasto Konstancin – Skolimów, a w 1962 r. prawa miejskie otrzymała Jeziorna. Zaledwie cztery lata później w 1969 r.

oba te miasta połączono i powstał Konstancin - Jeziorna. Wcześniejsze rozdrobnienie jednostek osadniczych mimo ich połączenia w jedno miasto nie przyczyniło się do funkcjonalnego scalenia tego obszaru. Miasto do chwili obecnej nie posiada dobrze ukształtowanego centrum.

## **ZABUDOWA WILLOWA JAKO ISTOTNY SKŁADNIK KRAJOBRAZU UZDROWISKA**

Dzielnice willowe miasta (Konstancin, Królewska Góra i Skolimów) stanowią jedno z najwartościowszych części zurbanizowanego krajobrazu miasta. Najcenniejsze wille pochodzą z pierwszej połowy XX w. i są zlokalizowane w dzielnicach Konstancin i Królewska Góra. Z uwagi na wartości zabytkowe w części Konstancina utworzono strefę ochrony konserwatorskiej. Ponadto część budynków wpisano do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pomimo, że znaczna część zabudowy objęta jest ochroną konserwatorską to niezbędne są działania naprawcze związane z utrzymującym się złym stanem części willi.

Dostrzegając ten problem władze miasta dwukrotnie zleciły rozpoznanie stanu technicznego zabudowy wraz z jej waloryzacją. Pierwsze prace dokumentacyjne przeprowadzono w 1996 r., a następnie w 2006 r.

Analizując Katalog Zabudowy i Ogrodów z 1996 r. oraz karty gminnej ewidencji zabytków z 2006 r., stwierdzono odmienną szczegółowość oraz zakres obydwu opracowań.

Fakt ten ogranicza pełną charakterystykę zachodzących zmian. Odnosnie stu siedemdziesięciu trzech obiektów informacje zamieszczono w obydwu dokumentacjach. Na tej podstawie można stwierdzić, że do roku 2006 w 2 przypadkach budynki przestały istnieć, a w szesnastu przypadkach nastąpiło pogorszenie stanu technicznego do złego i bardzo złego. Niepokojący jest fakt, że budynki, które się nie zachowały były wpisane do rejestru konserwatora zabytków. W przypadku budynków, gdzie stan był zły i bardzo zły stwierdzono, że cztery z nich były objęte ochroną konserwatorską. Dynamika występowania negatywnych zjawisk była umiarkowana. Stwierdzono, że istotne negatywne zmiany w rozpatrywanych dziesięciu latach dotyczyły czterech budynków.

W przypadku siedemdziesięciu trzech budynków w 2006 r. stwierdzono poprawę stanu, a aż w dziewiętnastu przypadkach poprawa ta dotyczyła obiektów objętych wpisem do rejestru WKZ. Dynamika pozytywnych przemian jest stosunkowo duża. W trzynastu przypadkach poprawa była bardzo istotna (z czego 3 budynki objęte były ochroną konserwatorską), a w szesnastu przypadkach zmiany miały charakter istotny (z czego 8 budynków było w rejestrze WKZ).

W przypadku szesnastu budynków w złym i bardzo złym stanie w latach 1996 – 2006 nie stwierdzono zmian. W trakcie analizy zgromadzonych materiałów stwierdzono, że w 2006 r. dwadzieścia jeden budynków w złym i bardzo złym stanie nie było objętych rozpoznaniem w 1996 r.

Prowadzenie monitoringu stanu technicznego (zabudowy zabytkowej oraz tej o walorach zabytkowych) w stałych odstępach czasowych pozwala na określenie dynamiki przemian. Dane zebrane przed rokiem 1996, z uwagi na jednostkowy i nieregularny charakter, nie pozwalają na przeprowadzenie stosownej analizy.

Prowadzenie tego typu działań przez władze samorządowe gminy pozwala na podejmowanie stosunkowo szybkich działań naprawczych oraz prowadzenie trwałej polityki w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego. W 2006 r. zły i bardzo zły stan ogółem dotyczył pięćdziesięciu trzech budynków objętych rozpoznaniem, przy czym 3% stanowiła substancja zabytkowa i 17,4% substancja o walorach zabytkowych. Z uwagi na uzdrowiskowy charakter miejscowości oraz koncentrację rozpatrywanej zabudowy jest to istotny udział. Z tego względu niezbędne są wspólne działania władz samorządowych gminy oraz służb konserwatorskich.

Poprawa warunków technicznych obiektów dotyczy przede wszystkim budynków, które znajdują się w rękach prywatnych. Wśród zabytkowych budynków stanowiących własność miasta pięć z nich wymaga kapitalnego remontu. Z uwagi na wysokie koszty remontu podjęto decyzję o sprzedaży tych budynków, natomiast lokatorzy mieszkań komunalnych, które znajdują się w tych budynkach zostaną przeprowadzeni do nowych budynków komunalnych.

Wiele obiektów, które nie zostały zaliczone do zabytków lub posiadających walory zabytkowe również jest w złym stanie technicznym, wpływa to na degradację zabytkowej przestrzeni tej części miasta.

Mimo, że informacje dostępne o zabudowie willowej nie charakteryzują się jednolitymi kryteriami oceny należy stwierdzić, że stanowią one podstawę do stworzenia bazy danych niezbędnych do prawidłowego zarządzania krajobrazem kulturowym Konstancina – Jeziornej.

Zebrane dane pozwalają ocenić, iż procesy rewaloryzacyjne i rewitalizacyjne tej części miasta są hamowane przez wciąż nie rozwiązane problemy własnościowe, zaliczenie części działek do gruntów leśnych bez prawa zabudowy oraz brak w tej części miasta planów miejscowych i zaliczenie tej części miasta do strefy uzdrowiskowej A i B. Czynniki te często spowalniają proces inwestycyjny, a w przypadku zmiany funkcji na mieszkaniową mogą całkowicie uniemożliwić proces rewaloryzacji zabudowy, związane jest to z ograniczeniami jakie obowiązują w strefie uzdrowiskowej A.

## **TERENY ZIELENI JAKO PRZESTRZENIE PUBLICZNE KSZTAŁTUJĄCE KRAJOBRAZ UZDROWISKA**

Jednym z podstawowych celów rozwojowych miasta i gminy jest rozwój funkcji uzdrowiskowej. By było to możliwe w ramach „Lokalnego programu rewitalizacji miasta Konstancin - Jeziorna”, w którym władze miasta podjęły działania mające na celu rozwój systemu terenów zieleni. Założono, że system terenów będzie rozwijany

głównie w oparciu o tereny otwarte przyległe do parków w Konstancinie oraz Mirkowie. Działania te powinny się przyczynić do ochrony terenów otwartych najwartościowszych w dolinie rz. Jeziorki oraz przy zbiorniku wodnym, który przylega do zabytkowej zabudowy papierni w Mirkowie (park w całości jest tworzony na gruntach miejskich).

Zagospodarowanie parku w Konstancinie w sposób uwzględniający potrzeby uzdrowiska oraz mieszkańców stało się przedmiotem konkursu ogłoszonego w 2004 r. Obecnie prowadzone są prace wykonawcze odnośnie I etapu, który obejmuje park wraz z pasażem Sienkiewicza o powierzchni ok. 17 ha. Docelowo założono powiększenie parku do 50 ha.

Pozyskanie terenów pod park jest utrudnione ze względu na fakt, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami tereny zieleni oraz place i ciągi piesze nie są zaliczone do celu publicznego. Fakt ten stanowi dla władz miasta istotną barierę w rozwijaniu parku. Dotyczy to zarówno finansowania jak i samego pozyskiwania terenów w przypadku, kiedy właściciele terenów nie chcą ich sprzedać miastu. Nie ujęcie terenów zieleni jako cel publiczny stanowi istotną barierę w pozyskaniu środków na wykup tych terenów. Istniejący stan prawny zniechęca samorządy do ochrony, poprzez tworzenie terenów zieleni, wartościowych kulturowo i przyrodniczo miejsc.

## **REWITALIZACJA JAKO NIEZBĘDNE NARZĘDZIE OCHRONY OBIEKTÓW POFABRYCZNYCH**

Objęcie w 2006 r. całej gminy strefami ochrony uzdrowiskowej na wniosek mieszkańców oraz rozrastające się obszary zabudowy mieszkaniowej powodują, że brak jest możliwości rozwojowych dla funkcji produkcyjnych nie tylko w obecnej lokalizacji (dzielnica Mirków), ale i w całej gminie. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (1999 r.) oraz plan miejscowy (2002 r.) przewidują zachowanie przemysłu. W ostatnim okresie w rejonie tym prowadzono prace projektowe związane z lokalizacją wytwórni mas bitumicznych. Obiekt ten spotkał się z bardzo szerokim sprzeciwem mieszkańców, mimo że powierzchniowo jest to obszar znacznie mniejszy niż papiernia.

Presja społeczna na eliminację przemysłu najprawdopodobniej będzie skutkować zmianami obydwu dokumentów planistycznych. W sytuacji, gdy brak jest możliwości dla rozwoju funkcji produkcyjnych, niezbędne jest objęcie terenów papierni rewitalizacją. Stosunkowo duża aktywizacja społeczności lokalnych w mieście i w gminie wskazują na konieczność wczesnego zaangażowania mieszkańców w ustalaniu nowego przeznaczenia dla tych terenów. Brak debaty publicznej już na etapie uwzględniania wniosków do studium może wydłużyć ten proces i pogłębić narastające na tym tle konflikty społeczne. Utrzymanie obecnego stanu będzie prowadzić do

degradacji zabudowy, a ostatecznie do jej rozbiórki, gdyż obiekty te nie są wpisane do rejestru WKZ.

Partycypacja społeczna jest instrumentem niezbędnym do rozwiązania tego typu problemów i w związku z powyższym proces ten powinien być rozpoczynany na najwcześniejszych etapach planistycznych, to jest już przy określaniu polityki przestrzennej gminy. Wypracowanie na tym etapie kompromisu pomiędzy mieszkańcami i właścicielami terenów jest o tyle istotne, że brak porozumienia może prowadzić do utraty walorów cennego krajobrazu industrialnego.



**Fot. 1.** Centrum handlowe „Stara Papiernia” odbudowane na zgliszczach zakładu górnego papierni.

**Photo 1.** Stara Papiernia Shopping Centre, built on the ruins of the upper paper plant.

**Fot. 2.** Budynek komunalny przy ul. S. Żeromskiego 10 w rejestrze WKZ pod nr 901/197 .

**Photo 2.** Municipal housing building at 10 Żeromskiego St., listed in the WKZ register of historical monuments under no. 901/197.

**Fot. 3.** Tężnia solankowa w Parku Zdrojowym.

**Photo 3.** Saline graduation tower in Zdrojowy Park.

**Fot. 4.** Tereny zieleni tworzone w sąsiedztwie zakładu dolnego papierni.

**Photo 4.** Green areas developed in the vicinity of the lower paper plant (M. Gajdak, 2008).

Wszystkie fot. M. Gajdak, 2008.

All photos by M. Gajdak, 2008.

## PODSUMOWANIE - PRESJA INWESTYCYJNA, A POTRZEBY OCHRONY TERENÓW OTWARTYCH

Tereny otwarte łąk i lasów stanowią jedno z najcenniejszych przyrodniczo i kulturowo terenów przyległych do rozwijającego się miasta. Ochrona tych obszarów jest istotna dla utrzymania uzdrowiskowego charakteru miasta. Presja inwestycyjna na zabudowanie oraz inne zagospodarowanie jest typowa dla gmin podstołecznych. W przypadku gminy Konstancin - Jeziorna ceny gruntów są jednymi z najwyższych w kraju. Formy ochrony przyrody nie są wystarczające by chronić najcenniejsze części tych obszarów przed zabudową. Jednym z takich terenów w sąsiedztwie dzielnic Mirków, Konstancin i Kamienna Góra są łąki oborskie (87ha) oraz łąki czarnowskie. Władze miasta i gminy są zainteresowane ochroną najcenniejszych krajobrazowo terenów, brak jednak dostatecznych narzędzi prawnych oraz niedostatek środków finansowych powoduje, że władze znajdują się pod coraz silniejszą presją właścicieli i inwestorów. Dla ochrony krajobrazu kulturowego pól, łąk i lasów bez względu należy utrzymać ochronę terenów otwartych przed zmianą przeznaczenia. Władze samorządowe oraz rządowe muszą mieć silną pozycję w obronie tych terenów przed zabudową.

W tym celu niezbędne jest integrowanie planów ochrony przyjmowanych dla szczególnych form ochrony przyrody oraz form ochrony zabytków i dla uzdrowiska. Tworzenie odrębnych planów ochrony prowadzi często do sprzecznych ustaleń. Jak wskazuje praktyka w tym zakresie opiniowanie przez dane organy poszczególnych dokumentów nie stanowi dostatecznego zabezpieczenia. Wydaje się, że niezbędne jest integrowanie wszelkich działań ochronnych i tworzenie zintegrowanych planów ochrony.

### LITERATURA

- Adamowicz M., 2006: Karty gminnej ewidencji zabytków, Konstancin – Jeziorna.  
Pustoła Kozłowska E., 1996: Konstancin – Jeziorna Studium historyczno – urbanistyczne obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej cz. 1 i 2, Warszawa.  
*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin – Jeziorna, 1999 Konstancin - Jeziorna*  
*Strategia rozwoju Gminy Konstancin – Jeziorna do roku 2020, 2005 Konstancin - Jeziorna*  
*Lokalny program rewitalizacji miasta Konstancin – Jeziorna na lata 2004 – 2013, 2005 Konstancin – Jeziorna*

## **SUMMARY**

### **SELECTED PROBLEMS IN CULTURAL LANDSCAPE MANAGEMENT IN THE CONTEXT OF FUNCTIONAL AND SPATIAL TRANSFORMATIONS IN KONSTANCIN - JEZIORNA SPA**

The objective of this paper is to identify problems in the area of cultural landscape management and to propose adequate solutions in the municipality of Konstancin – Jeziorna. The town comprises four types of areas where the following problems have been identified.

In the area occupied by single-family houses and health spas, the cultural landscape requires protection through continuous monitoring. Such measures have been initiated in 1996 and they facilitate the assessment of historical buildings' condition. The available data indicates that if the present zoning function were changed to residential construction, the revitalisation effort in spa zone A would be very difficult. Upon the local community's request, the spa zone has been mapped to cover an excessively large area of the municipality.

The local authorities have decided to develop new green areas to protect valuable undeveloped land plots. To simplify that process, changes are needed in Polish legislation to equate those land plots' status with that of roads and other public utility areas.

In view of the local community's protests against the construction and operation of production plants, social participation is needed to effectively solve problems relating to the transformation of post-industrial areas. This process should commence at earlier planning stages, i.e. during the development of the local zoning policies.