



” Koncepcja urbanistyczna miasta-ogrodu na przykładzie Podkowy Leśnej

Alan Bekker

Młodszy Specjalista, Analityk GIS

ANALIZA CENTRUM AMRON

24 lutego 2025





Historia powstania i ogólne założenia miasta-ogrodu

Idea miasta-ogrodu została opracowana przez Ebenezera Howarda pod koniec XIX wieku jako odpowiedź na problemy przemysłowych ośrodków miejskich, które były przeludnione i rozrastały się w nieuporządkowany i bardzo szybki sposób. Mieszkańcy tych miast żyli w bardzo złych warunkach, często w wynajmowanych, ciasnych mieszkaniach, które borykały się z problemami wilgoci i braku dostępu do światła słonecznego. Takie warunki negatywnie wpływały na zdrowie mieszkańców oraz nasilały patologie społeczne. Równocześnie E. Howard zaobserwował wyludnianie się osad wiejskich. Postanowił stworzyć rozwiązanie, które poprawiłoby jakość życia londyńskich robotników, a jednocześnie przyczyniłoby się do renesansu wyludniających się okolicznych wsi. W swojej wizji miasta jutra pragnął połączyć zalety życia miejskiego z korzyściami płynącymi z życia na wsi, eliminując jednocześnie ich wady.

Koncepcja miasta-ogrodu została przewidziana do zamieszkania dla 32 tysięcy osób na powierzchni sześciu tysięcy akrów (około 2,4 tysiąca hektarów). Opierała się na planie koła, podzielonego na część miejską i rolną w proporcji 1:5. Część miejska znajdowała się w samym centrum koła i była otoczona przez tereny rolnicze. W jej centralnej części znajdował się park, wokół którego były rozlokowane gmachy publiczne i zabudowa usługowa. Od parku rozchodziły się promieniście dzielnice mieszkaniowe, złożone z domów jednorodzinnych z dużymi ogrodami, zapewniającymi prywatną zielenią dla ich mieszkańców. Za dzielnicami mieszkaniowymi znajdował się wąski pas pokryty zabudową przemysłową, w której zatrudnienie mieli znaleźć mieszkańcy miejscowości, a także ekologiczną koleją, która umożliwiała łatwy i szybki transport między dzielnicami. Zewnętrzna część koła, przeznaczona na część rolną, zaczynała się za torami kolejowymi i była pokryta farmami, sadami oraz lasami. Miastem, które jako pierwsze powstało w duchu idei miasta-ogrodu, było Letchworth Garden City w Wielkiej Brytanii. W okolicach Londynu planowano stworzyć kilkadziesiąt takich miast satelickich, ale udało się zrealizować tylko kilka z nich.

Rozprzestrzenienie się idei w Polsce

Do Polski koncepcja miasta-ogrodu dotarła w zmienionej formie, ponieważ na etapie wdrażania idei w pierwszych miastach napotkano problemy, które wymusiły modyfikację koncepcji i dostosowanie jej do realiów ówczesnego świata. Okazało się, że koszty czynszów przekraczały możliwości londyńskich robotników, a do miast-ogrodów zaczęły wprowadzać się zamożniejsze warstwy społeczne, które szukały odpoczynku od zgiełku wielkomiejskiego życia. Dodatkowo, w Polsce nie dążono do tworzenia miast niezależnych, samowystarczalnych, lecz do tworzenia miast-sypialni dla dużych ośrodków miejskich, zgodnie z ideą „mieszkaj na wsi, a pracuj w mieście”. Pierwsze miasta-ogrody na ziemiach polskich powstały w okresie międzywojennym w aglomeracji warszawskiej. Domy, a właściwie wille, nie były jednak zgodnie z pierwotną ideą, ponieważ były przeznaczone nie dla robotników, lecz dla bogatej warszawskiej inteligencji.

Podkowa Leśna

Najstynniejszym przykładem miasta-ogrodu na ziemiach polskich jest podwarszawska miejscowość Podkowa Leśna, która sama promuje się hasłem miasta-ogrodu na swojej stronie internetowej. Powstała ona na trasie budowanej podmiejskiej linii kolejowej relacji Warszawa-Grodzisk-Żyrardów jako odpowiedź na powstające wówczas osiedla, które były realizowane w sposób nieprzemysłany. Dzięki zaplanowanemu



układowi urbanistycznego według nowej idei miała stać się idealnym miejscem do zamieszkania. Pod przyszłe miasto wydzielono 292 ha z majątku Podkowa Leśna. Teren podzielono na 11 mini dzielnic, w których wyodrębniono 1189 działek. Całość obszaru przecięła na dwie części, północną i południową, linia kolejowa, z przystankiem w samym centrum miasta. W południowo-zachodniej części Podkowy Leśnej wygospodarowano teren pod park ze stawem i infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. Sprzedaż działek i budowa pierwszych domów rozpoczęła się w 1926 roku. Do wybuchu II wojny światowej miejscowość urosła do około 1750 osób. Obecnie Podkowa Leśna to w większości wille i zabytki otoczone zielenią. Miejscowość jest chętnie wybierana przez okolicznych mieszkańców jako miejsce aktywnego wypoczynku, dzięki sieci ścieżek rowerowych oraz obecności trzech rezerwatów przyrody i lasu Młochowskiego. Dodatkowo, może pochwalić się bogatą ofertą kulturalną. Miasto rozwija się, wykorzystując nowe technologie i podejmując działania na rzecz ochrony środowiska, np. realizując projekt „Podkowa Leśna = Human Smart Town”. Unikatowość miejscowości potwierdza fakt wpisania jej układu urbanistycznego do rejestru zabytków w 1981 roku.



ALAN BEKKER

Młodszy Specjalista, Analityk GIS

e-mail: alan.bekker@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.