

MIROSŁAWA CZERNY

Uniwersytet Warszawski

PRZESTRZENNA EKSPANSJA MIASTA  
– PRZEGLĄD WSPÓŁCZESNEJ  
TEMATYKI BADAWCZEJ

**Abstract: Spatial Expansion of the City – Review of Contemporary Research Themes.** The expansion of the city into rural areas ('urban sprawl') has been known and discussed extensively in geographical literature with reference to American cities. Studies on the subject have also been made in Europe, and they usually concerned London. The process of urban sprawl is hard to define, and so is the space in which it occurs and which it moulds. When does it stop to be a rural space, and when does it start to be urban? The migration of city residents to its peripheries or margins is not a new development; it has occurred ever since technological advances made it possible for the inhabitants to travel freely between their places of residence and work on a daily basis. The sprawl of a city does not lead to an even, homogeneous colonisation of urban space; it only takes place in some directions and leaves behind free areas still occupied either by arable fields or natural vegetation. With the social and economic changes that have been occurring in Poland since the 1990s, one can notice that city margins have become attractive sites for investors, both institutional and individual. As a result of their activity, the development of space increasingly resembles what the Americans have come to term urban sprawl.

### Wprowadzenie

Procesy przestrzennej ekspansji miasta na tereny podmiejskie i dalej na obszary wiejskie, otaczające miasto, są opisywane i analizowane w pracach geograficznych już od wielu lat, a nawet dziesięcioleci. Różnice w poziomie rozwoju gospodarczego, odmienna struktura ludności pod względem dochodów, zróżnicowanie kulturowe polegające na różnych stylach życia i mieszkania, odmienne warunki klimatyczne i wiele innych cech różnicujących kraje i regiony na świecie sprawiają,

że ekspansja zabudowy miejskiej na tereny wiejskie może przybierać różne formy, przebiegać szybko lub powoli, w sposób ciągły lub skokowo, zajmować całe wolne przestrzenie lub tylko niektóre jej fragmenty, wreszcie w odmienny sposób może kształtować relacje między miastem a obszarami podmiejskimi i terenami wiejskimi.

Proces ekspansji zabudowy miejskiej na tereny wiejskie – *urban sprawl*, (czyli rozlewanie, rozłażenie się – jak to niektórzy określają, miasta) jest procesem szczególnie dokładnie zbadanym i udokumentowanym w przypadku miast amerykańskich. Te kwestie stanowią przedmiot badań geografów amerykańskich od początku XX w. Także geografowie brytyjscy badają to zjawisko od wielu lat, m.in. analizowano przyczyny ekspansji przestrzennej Londynu na przestrzeni ponad 100 lat. (Sinclair, Clayton 1964). Wiele prac, które ukazały się w dwóch ostatnich dekadach XX w., w których autorzy badali procesy przestrzenne zachodzące w wielkich miastach pozaeuropejskich, szczególnie w krajach rozwijających się, także przedstawia problem rozlewania się miasta, chociaż w przypadku niektórych wielkich miast wymienia się innych (niż w przypadku miast w krajach rozwiniętych gospodarczo) aktorów uczestniczących w tym procesie (m.in. Wilhelmy, Borsdorf 1984; Kaplan, Wheeler, Holloway 2004). Także w Polsce geografowie zajmują się zagadnieniem ekspansji zabudowy miejskiej na tereny podmiejskie oraz obszary wiejskie. Z tych analiz wynika, że procesy i zjawiska zachodzące obecnie w sąsiedztwie dużych miast przypominają proces *urban sprawl* (Lisowski 2002, Nowosielska 2002). Dotyczy to szczególnie Warszawy.

## 1. Co to jest *urban sprawl*?

Chociaż rozwój przestrzenny miast amerykańskich od wielu dziesięcioleci kojarzy się z ekstensywnym zagospodarowaniem terenów położonych z dala od centrum (czyli z suburbanizacją), to dopiero w ostatnim dziesięcioleciu XX w. dyskusja na temat przyczyn i konsekwencji procesu nazwanego *urban sprawl* objęła szerokie kręgi społeczne (Anthony 2004). Problem znany i opisywany wielokrotnie w literaturze nie jest jednak jednoznacznie zdefiniowany. Najczęściej autorzy, którzy badają zjawiska i procesy zachodzące na styku miasta i wsi wymieniają całą serię atrybutów rozlewania się miasta, co świadczy o zmienności i niestabilności tego zjawiska zarówno w czasie, jak i w przestrzeni. Przytacza się więc całą listę tych cech, które albo wszystkie razem, albo

tylko niektóre z nich przyjmuje się za wskaźnik, że proces „rozlewania się miasta” zachodzi na danym terenie. Wśród najczęściej wymienianych zjawisk, które mają świadczyć, według różnych autorów, o występowaniu *urban spraw* wymienia się:

- proces zajmowania nowych gruntów pod zabudowę, w wyniku którego gęstość (ludności, zabudowy, infrastruktury) jest niższa w centrum miasta;
- pojawienie się w obszarach wiejskich coraz więcej takich form użytkowania ziemi, które nie są powszechne na wsi, ale typowe dla miast;
- nieciągłe (skokowe – *leapfrog*) występowanie tych nowych form w obszarach wiejskich (np. osiedli mieszkaniowych o architekturze typowej dla miasta, tworzących „wyspy” otoczone terenami rolniczymi lub leśnymi);
- pasmowy rozwój handlu, najczęściej wzdłuż dróg wyjazdowych z miast, który często ciągnie się wiele kilometrów poza miasto i zajmuje tereny rolnicze położone w pobliżu dróg;
- rozwój, który odbywa się dzięki powszechnemu wykorzystaniu własnego środka transportu;
- rozwój zabudowy typu miejskiego i funkcji miejskich na obszarach wiejskich z pominięciem centrum miasta;
- rozwój prowadzący do dekoncentracji miejsc pracy z centrum miasta na obszary wiejskie;
- utrata, na rzecz nowych form zagospodarowania przestrzeni, typowych przedmieść, terenów rolniczych lub rekreacyjnych;
- przewaga niewielkich, pod względem powierzchni, jednostek administracyjnych w sąsiedztwie miasta, co utrudnia podejmowanie decyzji ważnych dla rozwoju całego regionu;
- brak skoordynowanego w czasie działania władz lokalnych, częste niedopatrzenia lub spóźnione decyzje, podejmowane na szczeblu lokalnym, które sprzyjają łatwemu przejmowaniu ziemi pod inną, niż rolnicza działalność (Nelson *et al.* 1992; Burchell 1998 za Johnson 2001; Downs 1998; Lopez, Hynes 2003).

Proces „rozlewania się” zabudowy miejskiej na tereny podmiejskie i dalej na obszary wiejskie badany jest też w geografii społecznej i w geografii kultury. W teoretycznych modelach rozwoju miasta postnowoczesnego podkreśla się, że struktura miasta jest odzwierciedleniem zmian, jakie zachodzą obecnie w gospodarce kapitalistycznej. Wyrazem tych zmian jest nowa „konstelacja” przestrzeni miejskiej. Miasto nie jest już dłużej zorganizowane wokół centrum (jak to na ogół było do tej pory), ale funkcje centrum przejmują coraz częściej dalekie peryferie.

Powstaje więc multicentralna przestrzeń miejska, w której nowe formy architektoniczne i dzieła sztuki nowoczesnej odgrywają rolę nowych atrybutów tego sfragmentaryzowanego miasta (Wood 2003). Do najważniejszych części postnowoczesnego miasta należą formy nazwane przez Wood'a (2003) post-suburbiami (*edge city* według Garreau 1991). Często też używa się dla ich określenia: *dual city, too speed city*, model trójczłonowego miasta, *quartered city* (Wood 2003, s. 136). Z podanych określeń współczesnych form rozwoju przestrzennego miasta wynika, że zachodzi społeczno-gospodarcza i społeczno-przestrzenna polaryzacja; „przestrzenie postnowoczesnej elity” oddzielają się (lub wręcz odgradzają) od „przestrzeni przegranych” (Heitmayer, Gollase, Backes 1998). Borsdorf (2003) pisze o nowym modelu miasta latynoamerykańskiego, w którym coraz częstszym zjawiskiem są ogrodzone murami, położone daleko poza centrum, osiedla mieszkaniowe zamożnych mieszkańców. Twierdzi, że ich pojawienie się w latach 80. XX w. wyznacza nową fazę rozwoju miast, której charakterystyczną cechą jest intensyfikacja procesów segregacji społeczno-przestrzennej i „rozproszenie elementów struktury miejskiej, które tradycyjnie charakteryzowały się tendencją do koncentracji (przemysł, handel, usługi wyższego rzędu)”. (Borsdorf 2003, s. 2). To nowe zjawisko wskazuje na proces fragmentacji przestrzeni miejskiej i wynika ze zmian gospodarczych i procesu globalizacji (Gorenstein, Bustos 1998). Powstanie takich nowych obszarów zurbanizowanych wokół miast jest więc ogólnie wiązane z jakością życia, zmianami preferencji konsumpcyjnych wynikającymi z większych dochodów i związaną z tym większą swobodą wyboru miejsca zamieszkania (Anthony 2004).

Nie jest to proces nowy. Już w XIX w. w miastach południowoamerykańskich mieszkańcy centrum, stara arystokracja kreolska, która mieszkała tu często od założenia miasta, zaczęła uciekać na obrzeża strefy zabudowanej. W XX w. ta tendencja się nasiliła i trudno mówić, jak w przypadku miast amerykańskich, tylko o typowym procesie sukcesji. Najbogatsi mieszkańcy miast przenoszą swoje domy coraz dalej od centrum. Proces ten wyznacza kierunek przestrzennego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Za klasą wyższą podąża klasa średnia i biznes. W miastach latynoamerykańskich jest znacznie mniej zakładów przemysłowych i to nie ich lokalizacja zmienia obraz przestrzenny miast, ale usługi i funkcja mieszkaniowa. Proces ucieczki arystokracji z centrum ciekawie przedstawił, na przykładzie wybranych stolic południowoamerykańskich, Amato (1970). Wprawdzie jego praca pochodzi z 1970 r., ale opisana przez niego tendencja obserwowana jest i dzisiaj. Współczesny roz-

wój przestrzenny wielkich miast latynoamerykańskich (głównie w Meksyku) stanowi typowy przykład procesu rozlewania się miasta (*urban sprawl*) (Borsdorf 2003) i bardzo przypomina te tendencje przestrzenne, które obserwowane są współcześnie w miastach północnoamerykańskich i traktowane za najbardziej charakterystyczne w przestrzeni obszarów metropolitalnych w Stanach Zjednoczonych i Kanady (ryc. 1).

W pracach z zakresu planowania przestrzennego *urban sprawl* definiowany jest jako rozwój zabudowy o niskiej gęstości, nieciągłej o podmiejskim stylu (*suburban-style*) Carruthers, Ulfarsson 2002). Najważniejszym miernikiem *urban sprawl* w Stanach Zjednoczonych jest wskaźnik określający wielkość zajmowanego obszaru przypadającego na 1 mieszkańca. Wzrost, w %, terenu przypadającego na 1 mieszkańca jest czasem porównywany z tempem wzrostu obszaru zurbanizowanego i w niektórych przypadkach oba te wskaźniki mogą być do siebie zbliżone ([www.sprawlcity.org](http://www.sprawlcity.org)).

Beck i Kolankiewicz (2001) podają listę czynników, które w przypadku miast amerykańskich sprzyjają coraz większej ekspansji ludności na tereny podmiejskie. Dzielą je na cztery grupy: rozwój, transport, środowisko społeczne i cechy gospodarstwa domowego. W każdej z nich poddają jeszcze kilka zmiennych.

Rozwój mierzony jest za pomocą następujących zmiennych:

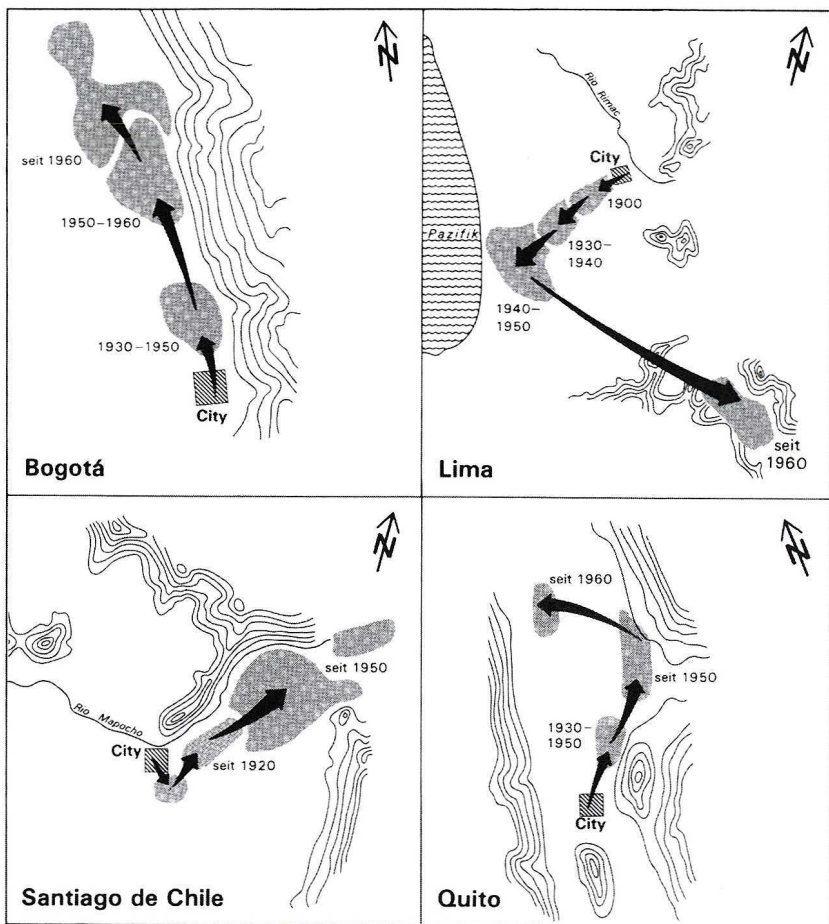
- preferencji konsumentów dotyczących wielkości domów i wielkości działek budowlanych;
- preferencji deweloperów, którzy najchętniej budują domy mieszkalne, biura i centra handlowe;
- wielkości subsydiów rządowych oraz podatków w danym regionie;
- jakości planowania miejskiego (określa się liczbę nowatorskich rozwiązań w terenie);
- poziomu zamożności społeczeństwa (preferencji konsumentów).

W celu określenia ekspansji transportu duże znaczenie mają:

- subsydia rządowe i programy rozwoju autostrad i masowego tranzytu;
- preferencje konsumentów;
- ceny benzyny.

Do istotnych cech społecznych z punktu widzenia procesu ekspansji zabudowy miejskiej zaliczają:

- standard nauczania w miejscowych szkołach;
- percepcję przestępczości i bezpieczeństwa;
- obecność napięć na tle kulturowym i etnicznym lub ich brak;
- operatywność władz lokalnych;
- ofertę miejsc pracy na rynku lokalnym;



Ryc. 1. Przesunięcia dzielnic zamieszkałych przez warstwę wyższą w wybranych miastach Ameryki Południowej

Źródło: Wilhelmy, Borsdorf 1984, s. 144 za Amato 1970.

- poziom zanieczyszczeń (wody i powietrza);
- jakość infrastruktury i obecność parków, lasów i łąk.

Wreszcie wśród cech gospodarstwa domowego wymienia się:

- współczynnik zawierania małżeństw i średnią wieku nowożeńców w regionie;
- współczynnik rozwodów;

- aktualny wskaźnik dzietności;
- poziom samodzielności ludzi młodych;
- poziom dochodów ludzi młodych, którzy rozpoczynają samodzielne życie (Czerny 2004 za Beck, Kolankiewicz 2001).

Proces rozlewania się miasta oceniany jest najczęściej, zarówno przez planistów miejskich i regionalnych, jak i polityków, negatywnie. Podaje się wiele argumentów, które mają potwierdzać taką tezę. Wśród nich następujące:

- następuje wyludnianie się dzielnic centralnych w mieście;
- wokół miasta zmniejsza się obszar zajęty przez intensywne rolnictwo;
- następuje wzrost zużycia energii elektrycznej ogółem i na 1 mieszkańca;
- mieszkańcy odległych od centrum obszarów, uzależnieni są od jednego środka komunikacji – własnego samochodu;
- powstaje konieczność podniesienia podatków lokalnych;
- następuje rozpad tradycyjnych więzi sąsiedzkich w centrum;
- następuje wzrost przestępczości w dzielnicach centralnych miasta;
- następuje wzrost zanieczyszczenia wody i powietrza w strefie ekspansji (Lopez, Hynes 2003).

Jak twierdzą Lopez i Hynes (2003) ta lista nie jest kompletna, ale pokazuje, że większość autorów widzi w procesie rozlewania się miasta przyczyny niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych i kulturowych zarówno w centrum, skąd ludność odpływa, jak i na terenach wiejskich otaczających miasta, dokąd przybywa.

Protesty przeciwko budowie nowego centrum handlowego, budowa nowych osiedli mieszkaniowych, nowe inwestycje w dziedzinie infrastruktury postrzegane są także jako zagrożenie dla terenów niezabudowanych lub ziem rolnych (Beaumont 1997). Tego typu argumenty pojawiają się często także w przypadku analizy planów zagospodarowania przestrzennego miast europejskich.

Jakkolwiek można spotkać też wiele argumentów przemawiających na korzyść procesu rozlewania się miasta (Hayward 1998). Te korzystne efekty dotyczą zarówno starej tkanki miejskiej, jak i terenów zajmowanych przez miejskie formy użytkowania ziemi poza miastem. Wśród nich wymieniane są najczęściej:

- zmiana struktury użytkowania ziemi w centrum – zmniejszanie się powierzchni mieszkaniowej i zwiększanie usługowej w centrum;
- większe możliwości wpływania na proces zagospodarowania przestrzeni w mieście;
- pewne uporządkowanie struktury przestrzennej w mieście;

- umożliwienie mieszkańcom aglomeracji miejskiej dokonywania swobodnego wyboru miejsca zamieszkania (środowiska, w jakim chcą żyć);
- rozwój infrastruktury, na terenach wcześniej słabo powiązanych z miastem;
- dywersyfikację funkcji obszarów wiejskich.

## 2. Czy *sprawl* dotyka Warszawę?

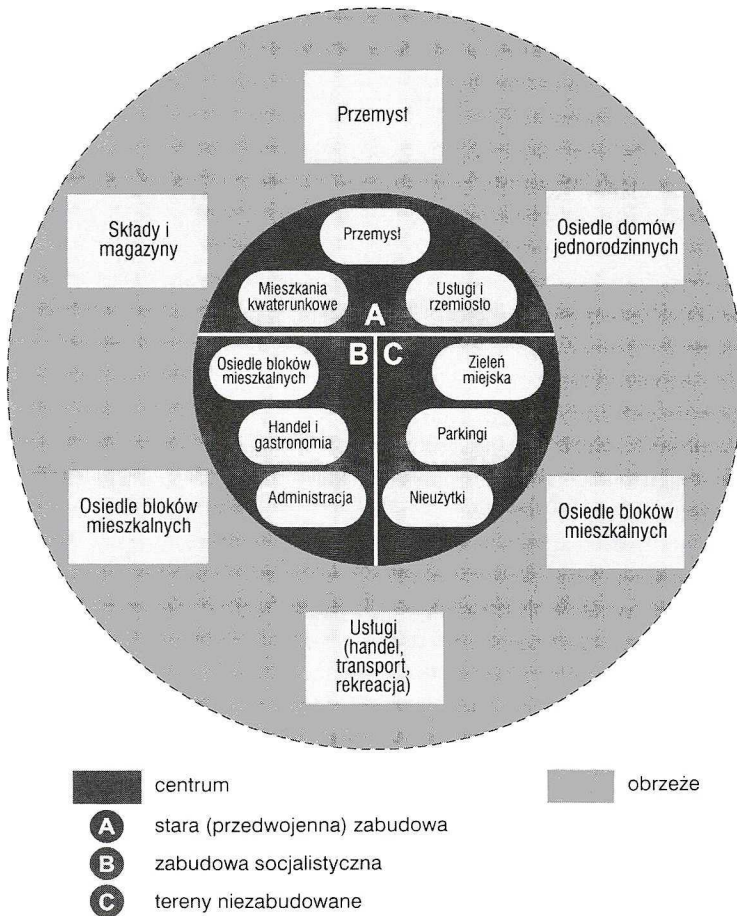
Trudno jest dziś jednoznacznie stwierdzić, czy proces rozlewania się zabudowy miejskiej zachodzi w regionie warszawskim, a tym bardziej czy przypomina ten, który zachodzi w miastach amerykańskich. Trudności analizy wynikają z braku danych statystycznych, które można by było odnieść do wymienionych powyżej cech procesu *urban sprawl*. Poniżej zostaną przedstawione raczej refleksje, a nie udokumentowane wnioski, na podstawie analizy map okolic Warszawy, które ukazały się w ostatnich latach. Wcześniej jednak należy ustalić, jaka była typowa struktura przestrzeni miejskiej w dużym mieście socjalistycznym. W tym celu zamieszczono schematyczny model takiego miasta (ryc. 2).

W przestrzeni miasta charakterystyczny był podział na strefę centralną, najczęściej rozległą, która obejmowała znacznie większy obszar niż typowe *city* w miastach zachodnich. Drugą strefą miasta socjalistycznego były jego obrzeża.

W centralnej strefie miasta, obok starej, przedwojennej zabudowy (w przypadku Warszawy można mówić wręcz o szczytkowej zabudowie przedwojennej) powstała zabudowa socjalistyczna. Charakterystyczną jej cechą była obecność bloków wielorodzinnych o dość niskim standardzie mieszkań. Bloki takie wnoszono nawet w samym centrum miasta. W latach 50. były jeszcze budowane z cegły, natomiast od końca lat 60. dominowała wielka płyta.

Zabudowa miejska miała charakter ekstensywny. Między nowymi budynkami, szczególnie blokami mieszkaniowymi, pozostawały duże tereny nieużytków. W planach urbanistycznych zakładano, że będą tam powstawać lokale usługowe, ale ze względu na ciągły brak funduszy państwowych (państwo było wtedy inwestorem), tereny te pozostały niezagospodarowane. Wewnątrz strefy centralnej przemysł, usługi, budownictwo mieszkaniowe były ze sobą wymieszane i trudno było wyznaczyć dzielnice jednofunkcyjne.

Także obrzeża miasta (świadomie nie użyto tu terminu suburbia, ze względu na ich odmienne cechy od typowych dla miast zachodnich – (głównie ich chaos funkcjonalno-planistyczny) były wielofunkcyjne i urbanistycznie słabo zintegrowane z centrum. Mowa bowiem o terenach, które leżały wewnątrz granic administracyjnych miasta i które stopniowo z półwiejskich lub wiejskich były wchłaniane przez zabudowę miejską. Zakładano tam też wielkie osiedla mieszkaniowe lub lo-



Ryc. 2. Model polskiego dużego miasta socjalistycznego

Źródło: Opracowanie własne.

kalizowano wielkie zakłady przemysłowe, najczęściej przemysłu uciążliwego dla środowiska naturalnego. W przypadku Warszawy była to np. huta „Warszawa” położona na północnych obrzeżach miasta, z którą sąsiadowało ogromne osiedle mieszkaniowe wielkich bloków.

Ten model miasta socjalistycznego ulega obecnie transformacji pod wpływem działania sił rynkowych oraz rozwoju funkcji, które wcześniej były bardzo słabo rozwinięte lub ich brakowało. Jednocześnie na zmiany struktury przestrzennej Warszawy znaczny wpływ mają przemiany demograficzne. Na początku lat 90. XX w. zakładano, że liczba ludności stolicy będzie rosła i osiągnie w najbliższych latach 3 mln ludności. (Korcelli 2002). Prognozy wskazywały na nasilenie się ruchów migracyjnych do miasta i ich masowy charakter. Takie założenie wynikało z przekonania, raczej intuicyjnego, że Warszawa stając się atrakcyjnym rynkiem pracy (o bardzo niskiej stopie bezrobocia w porównaniu z resztą kraju w całym okresie transformacji, które wahało się od 1,5% do 6%), będzie przyciągać coraz więcej osób z innych regionów Polski. Jak jednak zauważono „...nie dokonano w tym zakresie żadnych analiz dotyczących ekonomicznych i społecznych uwarunkowań migracji, nie wskazano także, z jakich obszarów źródłowych mieliby pochodzić migranci” (Korcelli 2002, s. 14). Lisowski pokazuje, jak spadało tempo wzrostu ludności Warszawy w ostatnim półwieczu. Wyróżnił przy tym obszar metropolitalny, *central city* i ring. W pracy (Lisowski 2002) Autor pokazuje, że tempo wzrostu ludności zarówno całej *metropolitan area*, jak i *central city* spadło w latach 1950-2000 z 3,16% do 1,31% w przypadku całej aglomeracji oraz z 3,35% do 1,32% w przypadku *central city* (Lisowski 2002, s. 8).

Z danych przedstawionych przez Lisowskiego wyraźnie wynika, że liczba ludności Warszawy w najbliższych latach będzie spadać. Do tego należy dodać, że szybko rośnie liczba mieszkańców, którzy ukończyli 65 lat, czyli są w wieku nieprodukcyjnym. Takie miasto „...ma niewielkie szanse awansowania z zajmowanej przez nie pozycji peryferyjnej, regionalnej stolicy w Europie Środkowej” (Korcelli 2002, s. 14).

W dalszej kolejności na proces kształtowania się obrazu przestrzennego miasta wpływają decyzje o lokalizacji działalności gospodarczej. Skutki przestrzenne decyzji podejmowanych w gospodarce rynkowej są inne od tych, które były podejmowane w gospodarce centralnie planowanej. Na decyzje lokalizacyjne nowych firm, zarówno krajowych, jak i zagranicznych miało wpływ wiele czynników, których waga od 1990 r. do chwili obecnej zmieniała się. Można więc było zaobserwować, dla tak krótkiego czasu, dość ciekawe zjawisko zmian preferencji lokalizacyjnych.

1. W pierwszym okresie transformacji preferowana była lokalizacja w centrum miasta. Było to związane z łatwym dostępem do urzędów centralnych i partnerów biznesowych. Dotyczyło to szczególnie banków (przede wszystkim zagranicznych), firm prawniczych, biur turystycznych. Brak wystarczającej liczby telefonów (w pierwszych latach transformacji), trudności w komunikowaniu się między firmami, itp. sprawiły, że lokalizacja w centrum miasta wydawała się najkorzystniejsza.
2. Po kilku latach nastąpiła zmiana preferencji lokalizacyjnych. Zaczęły powstawać duże centra handlowe, które zaczęły powstawać poza granicami gminy centrum. Początkowo powstawały tam tylko sklepy, a obecnie są to ogromne centra o bardzo zróżnicowanych usługach. W ślad bowiem za handlem w ich pobliżu zaczęły lokalizować się także usługi bardziej specjalistyczne i usługi wyższego rzędu. Nastąpił proces rozszerzania się funkcji typowych dla centrum na obrzeża strefy zurbanizowanej, szczególnie w kierunku zachodnim. Temu procesowi sprzyjały istniejące wcześniej formy zagospodarowania terenów miejskich: duże działki niezabudowane oraz tereny przemysłowe i pomagazynowe istniejące w tej części miasta, które łatwo było zagospodarować i przerobić na inne formy użytkowania. Został więc zapoczątkowany proces kształtowania się nowych osi rozwoju w przestrzeni miejskiej. Obecnie taką pierwszą osią usługowo-biznesową jest arteria miejska wychodząca z centrum na zachód, do Piaseczna. Inną ciągłą oś stanowią nowe kompleksy usługowo-mieszkaniowe powstałe na osi centrum – północ miasta. Ten odcinek jest jednak krótszy i o mniejszym natężeniu usług.

Według Nowosielskiej, w latach 1992-1998 „gospodarkę aglomeracji warszawskiej w pierwszych latach transformacji charakteryzowały, podobnie jak gospodarkę kraju, następujące zjawiska: masowe powstawanie nowych firm i wzrost liczby zatrudnionych, zmiany struktury gospodarki, zmiany struktury własnościowej oraz strukturalne zróżnicowanie dynamiki” (Nowosielska 2002, s. 197).

Jeśli rzeczywiście tak było i wymienione przez Nowosielską zjawiska dalej występują, można twierdzić, że zmiany strukturalne i funkcjonalne w Warszawie w przeciągu ostatnich 15 lat były tak głębokie, że musiały spowodować radykalne przeobrażenia w organizacji przestrzeni miejskiej. Pierwsze lata transformacji przyniosły upadek wielkich zakładów przemysłowych z epoki socjalistycznej. Gwałtownie wzrosło więc bezrobocie. Jednak w przypadku Warszawy było ono względnie słabo odczuwalne ze względu na pojawienie się wielu no-

wych firm i wraz z nimi nowych miejsc pracy. „W latach 1992-1997 liczba firm w aglomeracji warszawskiej zwiększyła się ponad trzykrotnie, bardziej w sektorze usług niż w sektorze przemysłu” (Nowosielska 2002, s. 197). Nastąpił proces, typowy dla miast Europy Zachodniej, ciągłego spadku zatrudnienia w przemyśle i wzrostu zatrudnienia w usługach. Proces ten był niejako „wymuszony” procesem transformacji. Jeśli upadł stary, socjalistyczny przemysł to na jego miejscu nie odrodził się raczej „nowy” przemysł, ale przede wszystkim usługi. Po 1995 r. znacznie wzrosła liczba firm usługowych o wyższej specjalizacji: banków, obsługi nieruchomości, edukacji, ubezpieczeń, biur podróży. Nastąpił także liczebny wzrost niektórych tradycyjnych usług, co przede wszystkim związane było ze zmianami w organizacji pracy i tym samym wzrostu popytu na nie. Mowa jest głównie o wszelkiego typu usługach gastronomicznych (restauracjach, kawiarniach, barach, *etc.*). Nowosielska podaje, że np. w latach 1992-1998 zatrudnienie w handlu wzrosło z 68 tys. do 237 tys., w obsłudze nieruchomości i firm z 80 tys. do 157 tys., w pośrednictwie finansowym z 26 tys. do 57 tys. (Nowosielska 2002, s. 199). Spośród wymienionych usług najdynamiczniej rośnie sektor bankowy. W 2004 r. np. w Warszawie zarejestrowane były 32 banki handlu zagranicznego i 25 towarzystw pożyczkowych; do tej liczby należy dodać ponad 20 lokalnych państwowych banków komercyjnych ([www.mazowieckie.pl](http://www.mazowieckie.pl)). Aglomeracja warszawska jest na pierwszym miejscu w kraju pod względem wielkości inwestycji zagranicznych, jak i liczby lokalizacji. Do końca 2001 r. działało tu 425 inwestorów zagranicznych (najwięcej z Niemiec). Potwierdzają się przytoczone wcześniej dane, że inwestorzy ci preferują sektor bankowy, pośrednictwo finansowe i handel ([www.mazowieckie.pl](http://www.mazowieckie.pl)).

Na początku 2004 r. w Warszawie zarejestrowanych było ok. 278 tys. różnego typu firm, z czego 98,6% w sektorze prywatnym. Jeśli przypomnieć, że jeszcze w 1989 r. ponad 90% firm warszawskich znajdowało się w rękach państwa świadczy to o ogromnej zmianie systemowej, jaka zaszła. Struktura liczebna wszystkich przedsiębiorstw warszawskich w marcu 2004 r. kształtowała się następująco: przemysł 9,8%, budownictwo 8,7%, handel i naprawy 30,5%, transport i magazyny 8,7%, hotele i restauracje 2,0%, pośrednictwo finansowe 3,9%, obsługa nieruchomości, firm oraz nauka 22,9%, edukacja 2,1%, ochrona zdrowia i opieka społeczna 3,5% oraz pozostałe 7,9% ([www.mazowieckie.pl](http://www.mazowieckie.pl)). W sumie, w sektorze: handel i naprawy zarejestrowanych było 84,7 tys. firm, a w drugim pod względem liczby firm sektorze: obsługa nieruchomości i firm oraz nauka 63,5 tys.

Dane świadczą nie tylko o tym, że Warszawa staje się atrakcyjnym ośrodkiem inwestowania, ale też pośrednio wskazują na to, że nowe przedsiębiorstwa mogą mieć określone preferencje co do lokalizacji w przestrzeni miejskiej i tak jest w rzeczywistości. Obserwuje się proces kształtowania się, odmiennego od dotychczasowego, modelu struktury przestrzennej miasta.

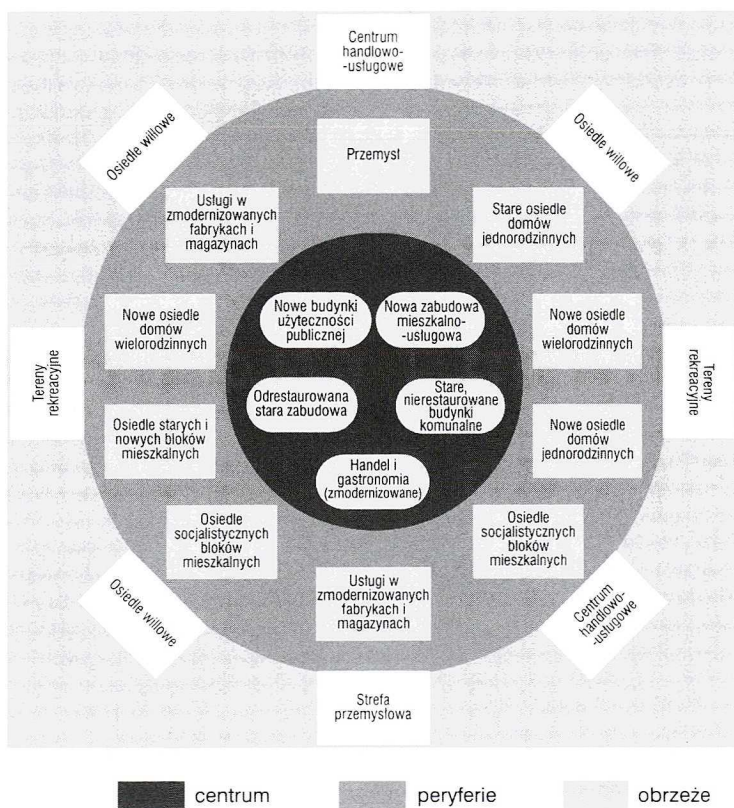
Wraz z decyzjami o lokalizacji przedsiębiorstw idą w parze decyzje o wyborze miejsca zamieszkania. Nowy ustrój polityczny przyczynił się także do powstania nowych, naturalnych zjawisk, różnicowania się i segregacji przestrzennej społeczeństwa. W okresie socjalistycznym nie istniały duże różnice w dochodach indywidualnych ludności, a wybór miejsca zamieszkania był ograniczony administracyjnie. Tak więc np. w jednym bloku mieszkalnym otrzymywali mieszkania przedstawiciele różnych warstw społecznych (np. robotnicy, nauczyciele, urzędnicy państwowi, lekarze), a ich dochody były podobne.

W systemie wolnorynkowym oczywiście taka sytuacja nie istnieje i wybór miejsca zamieszkania związany jest m.in. z wysokością dochodów. Ten proces różnicowania się dzielnic (osiedli) związany z różnymi dochodami, rozpoczął się dopiero w latach 90. Jednak oprócz prostych czynników ekonomicznych, które wpływają na nasze wybory dotyczące miejsca zamieszkania, środka przemieszczania się, miejsca robienia zakupów, *etc.*, ważną rolę w procesie ekspansji budownictwa, głównie mieszkaniowego, ale także biur i usług prywatnych, odgrywają coraz silniej inni aktorzy. W przypadku Warszawy jest ich przynajmniej dwóch: polityka i decyzje władz lokalnych dotyczące gospodarki gruntami oraz plany inwestycyjne deweloperów (krajowych i zagranicznych), którzy do tej pory są największymi inwestorami w sektorze mieszkalnictwa. To głównie ich decyzje sprawiają, że wokół starej tkanki miejskiej Warszawy (miasta socjalistycznego), zaczął powstawać i kształtować się pierścień nowych osiedli mieszkaniowych, głównie domów wielorodzinnych. Należy do tego dodać preferencje indywidualne ludzi zamożnych, którzy mają tendencję do zamykania się w enklawach daleko za miastem.

Ponad dziesięć ostatnich lat charakteryzowało się w Polsce, a szczególnie w Warszawie, ogromną aktywnością deweloperów. Oni zajęli miejsca dawnych socjalistycznych spółdzielni mieszkaniowych i zaczęli stopniowo wykupywać od spółdzielni grunty, przyznane im przez państwo socjalistyczne. Najpierw zaczęli inwestować na obrzeżach dotychczasowej zabudowy miejskiej, na skraju miasta, ale stopniowo zaczęli też wykupywać (głównie właśnie od spółdzielni mieszkaniowych) wolne

działki na osiedlach zbudowanych przez te spółdzielnie, gdzie eksten-  
 sywna zabudowa pozwala na zagęszczenie tych działek nowymi do-  
 mami. Na terenach wewnątrz osiedli, na których w okresie socjalistycz-  
 nym miały powstać kompleksy usługowe zaczęły wyrastać nowe domy  
 o znacznie wyższym standardzie, niż z wcześniejszych dekad. Postępuje  
 więc proces zagęszczania zabudowy miejskiej, a poszczególne osiedla  
 zaczęły też nabierać cech bardziej „miejskich” – z pasażami handlowymi,  
 usługami i o zróżnicowanych formach architektonicznych.

Jak wcześniej wspomniano, zmiana struktury wielkości dochodów  
 sprawiła także, że zaczęły powstawać luksusowe osiedla mieszka-



Ryc. 3. Model polskiego miasta postsocjalistycznego

Źródło: Opracowanie własne.

niowe, willi i ogromnych rezydencji w miejscowościach podwarszawskich, które położone są w zaciszu, wśród zieleni, często otoczone lasami. One jeszcze nie tworzą ciągu zabudowy z miastem. Dojazd do nich jest możliwy tylko samochodem osobowym. Jednak coraz wyraźniej w ich kierunku przesuwana się lokalizacja nowych kompleksów biur i centrów handlowych.

Opisane najważniejsze tendencje w rozwoju przestrzennym Warszawy w ostatnim dziesięcioleciu obrazuje model graficzny miasta postsocjalistycznego (ryc. 3).

Wyróżniono w nim trzy najważniejsze strefy miasta: centrum, peryferie i obrzeża. Dawne obrzeża (wyróżnione w modelu miasta socjalistycznego – patrz ryc. 2) teraz stanowią peryferię miasta, o bardziej „miejskich” cechach niż jeszcze 15 lat temu.

Każda z tych trzech przestrzeni jest silnie wewnętrznie zróżnicowana i poddawana ciągłym zmianom. Wprawdzie w przestrzeni każdego miasta mamy do czynienia z permanentnymi zmianami, jednak Warszawa wyróżnia się ze względu na ich skalę, zasięg i dynamikę.

Pierwszą cechą tego modelu w porównaniu z wcześniejszym jest zacieranie się wyraźnego podziału centrum na trzy sektory (A, B i C na ryc. 2). Nowe gmachy: siedziby banków, urzędów, apartamenty, wewnątrzmiejskie centra handlowe, kina – są lokalizowane na całym terenie wewnątrz centrum; zarówno na wolnych do tej pory działkach, jak i w miejscach gdzie wyburza się domy wzniesione w okresie socjalistycznym. Poza tym odrestaurowywane są nieliczne pozostałe stare gmachy i domy mieszkalne, których przez lata nie odnawiano. Niektóre, chociaż nieliczne gmachy odbudowują się, np. dawny ratusz został odbudowany przez jeden z banków i stał się główną siedzibą tego banku. W centrum bardzo szybko rośnie ilość usług, szczególnie gastronomicznych i handlowych. To także sprzyja modernizacji domów.

Dawne obrzeża miasta, do których dziś można zaliczyć dawną strefę peryferyjną, najszybciej zmieniają swoje oblicze. Pierwszym symptomem tych zmian jest zagęszczanie zabudowy na terenach dotychczas wykorzystywanych w sposób ekstensywny. W strefie tej powstają nowe domy mieszkalne o średnim i wysokim standardzie. Jeśli np. średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w starym bloku z czasów socjalistycznych waha się od 40 euro do 70 euro (w zależności od dzielnicy) to w nowych domach wielorodzinnych od ok. 70 euro do 2000-2500 euro za m<sup>2</sup>. Im bliżej centrum tym standard i ceny mieszkań są wyższe.

W tej samej strefie, istnieją duże tereny pofabryczne, na których pozostały dawne budynki. Te budynki są modernizowane i przeznaczone

czane do innych celów, najczęściej usługowych. Jest znamienne, że wiele dawnych fabryk przejęły i zmodernizowały, powstałe w latach 90. liczne wyższe szkoły prywatne. W tej strefie wyróżnia się także stare osiedla domów wielorodzinnych, które są teraz modernizowane. Powstają tu także osiedla domów jednorodzinnych, często szeregowych. Budowane są często przez deweloperów, którzy obok nowych domów wielorodzinnych budują też często osiedla domów jednorodzinnych. Ceny ich są niższe niż willi i domów wolnostojących poza miastem.

Wreszcie trzeci krąg, najszerszy, okalający miasto od zewnątrz, to nowa strefa półmiejska lub jak ją nazywa Wood (Wood 2003) *post-suburbio* (dzisiejsze obrzeże). Jej rozwój sprzyja dalszej ekspansji terytorialnej miasta i sprawia, że Warszawa nabiera charakteru miasta europejskiego o zróżnicowanych przestrzeniach funkcjonalnych i urbanistycznych. Dzisiejsze obrzeża to przede wszystkim osiedla willowe wąskiej, ale bardzo zamożnej grupy społecznej, nowe centra handlowe, bardziej kameralne i wysublimowane w swojej formie architektonicznej, niż te w drugiej strefie, rozległe tereny zielone – także nowe tereny sportowe, których wcześniej nie było oraz nowe zakłady przemysłowe, lokalizowane w dalekiej strefie podmiejskiej, którą to lokalizację można porównać z *green fields*.

## Podsumowanie

Analiza zamieszczonych dwóch modeli dużego miasta polskiego obrazuje skalę zmian funkcjonalno-przestrzennych, które zaszły w przeciągu ostatnich 15 lat. Świadczy też o ogromnej dynamice tych zmian i o tym, że proces przeobrażeń nie zakończył się jeszcze. Wydaje się też, że proces suburbanizacji oraz dekoncentracji zatrudnienia (szczególnie w usługach) stanowią najważniejsze cechy zachodzących zmian w przestrzeni miasta polskiego, w tym przypadku Warszawy. Zaczęły pojawiać się też problemy, wcześniej wymieniane w przypadku miast amerykańskich: wzrost kosztów transportu, dominacja transportu prywatnego, pogarszający się stan infrastruktury, szczególnie drogowej na skutek wzmożonego ruchu samochodowego i braku wystarczająco gęstej sieci dróg dojazdowych, brak wystarczających środków w gminach na poprawę infrastruktury komunalnej, postępująca fragmentacja dzielnic mieszkaniowych wynikająca z silnej polaryzacji dochodów.

Można też zastanawiać się, w jakim stopniu wielkość gmin sąsiadujących z Warszawą wpływa na szybkość i natężenie procesu prze-

kształcania terenów rolniczych w inny typ użytkowania. Zwrócili na tę kwestię uwagę ci, którzy badali związek między stopniem fragmentacji jednostek administracyjnych a intensywnością *urban sprawl*. Twierdzą oni, że istnieje pewne podobieństwo między procesami ekspansji miast w końcu XIX w. i obecnie. Zarówno w XIX w., jak i obecnie rozwój przestrzenny następuje od centrum ku peryferiom miast i ma nierównomierny w czasie i w przestrzeni charakter. Najważniejszym narzędziem w XIX w. i jak się wydaje możliwym do zastosowania dzisiaj, które mogłoby zapobiec dalszemu „rozlewaniu się” miasta jest konsolidacja sfragmentaryzowanego systemu zarządzania terenami wokół miast (Razin, Rosentraub 2000). Istnienie wielu ośrodków władzy lokalnej wspiera proces rozlewania się miasta, co wiąże się z trudnościami skoordynowania i zintegrowania planów i polityk rozwoju. Potwierdzeniem tej tezy jest studium Downs’a (1998), z którego wynika, że *suburban sprawl* jest efektem fragmentacji władzy i dużych różnic w lokalnych systemach fiskalnych między poszczególnymi jednostkami terenowymi. Z bardzo pobieżnych obserwacji wynika, że cele rozwoju poszczególnych gmin w strefie podmiejskiej mogą być różne, gminy konkurują ze sobą o przyciąganie inwestorów, brak jest wspólnej polityki gospodarki gruntami wokół miast, a władza jest przychylna raczej inwestycjom gospodarczym o charakterze nierolniczym, niż odwrotnie.

## Literatura

- Amato P. W., 1970, *Elitism and Settlement Patterns in the Latin American Cities*. Journal of American Institute of Planners 26, s. 96-105.
- Anthony J., 2004, *Do State Growth Management Regulations Reduce Sprawl?* Urban Affairs Review, Vol. 39, No. 3, January, s. 376-397.
- Beaumont C., 1997, *How Superstore Sprawl Can Harm Communities: and what Citizens Can Do about It*. Washington, DC. National Trust for Historic Preservation.
- Beck R., Kolankiewicz L., 2001, *Weighing Sprawl Factors In Large U.S. Cities*. ([www.sprawlcity.org](http://www.sprawlcity.org)).
- Borsdorf A., 2003, *Hacia Ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Vol. VII, no. 146 (122). 1 de agosto.
- Carruthers J. I., Ulfarsson G. F., 2002, *Fragmentation and Sprawl: Evidence from Interregional Analysis*. Growth and Change, Vol. 33, s. 312-340.
- Czerny M., 2004, *Urban Sprawl – Investigations Problems*. Maszynopis WGSU UW, Projekt URBS PANDENS, EC.

- Downs A., 1998, *The Big Picture, How America's Cities are Growing*. The Brookings Review, 16 (3), s. 8-12.
- Gorenstein S., Bustos Cara R. (red.), 1998, *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Bahía Blanca.
- Garreau J., 1991, *Edge City*. Anchor Books, New York.
- Hayward S., 1998, *Legends of the Sprawl*. Policy Review, 91, s. 26-32.
- Heitmeyer W., Dollase R., Backes O. (red.), 1998, *Die Krise der Städte*. Frankfurt a. Main.
- Johnson M., 2001, *Environmental Impacts of Urban Sprawl: A Survey of the Literature and Proposed Research Agenda*. Environment and Planning, No. 33, s. 717-35.
- Kaplan D. H., Wheeler J. O., Holloway S. R., 2004, *Urban Geography*. Wiley & Sons, Inc.
- Korcelli P., 2002, *Studia nad transformacją i rozwojem Warszawy w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, G. Węclawowicz (red.). IGiPZ PAN, Warszawa.
- Lisowski A., 2002, *Urban Sprawl: European Patterns, Environmental Degradation and Sustainability*. Paper URBS PANDENS, Ljubljana meeting.
- Lopez R., Hynes H. P., 2003, *Sprawl in the 1990s. Measurement, Distribution, and Trends*. Urban Affairs Review, Vo. 38, No. 3, January, s. 325-355.
- Nelson A., 1992, *Preserving prime farmland in the face of urbanization: lessons from Oregon*. Journal of the American Planning Association, Vol. 58, No. 4, s. 467-488.
- Nowosielska E., 2002, *Sektor usług w aglomeracji warszawskiej w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] *Warszawa jako przedmiot...*, op. cit.
- Razin E., Rosentraub M., 2000, *Are Fragmentation and Sprawl Interlinked? North American Evidence*. Urban Affairs Review, Vol. 36, no. 6, s. 821-836.
- Sinclair D. J., Clayton K. M. (red.), 1964, *Guide to London Excursions*. (Twentieth International Geographical Union Conference), London.
- Wilhelmy H., Borsdorf A., 1984, *Die Städte Südamerikas. Teil 1. Wesen und Wandel*, Gebrüder Borntraeger, Berlin, Stuttgart.
- Wood G., 2003., *Die postmoderne Stadt: neue Formen der Urbanität im Übergang vom zweiten ins dritte Jahrtausend*, [w:] *Kulturgeographie. Aktuelle Ansätze und Entwicklungen*. Spektrum, H. Gebhardt, P. Reuber, G. Wolkersdorfer (red.). Akademischer Verlag. Heidelberg.