

# PRZEMYSŁAW ŚLESZYŃSKI

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania  
im. S. Leszczyckiego PAN w Warszawie

## TRANSFORMACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ WARSZAWY W LATACH 1990-1999 NA PRZYKŁADZIE ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM\*

**Abstract:** The main target of this elaboration was identification and analysis of the processes having place in city centre area during transformation phase (1990-1999). The presumption was that transformation processes have aimed at tendency of singling out an explicit centre in agglomeration area. This area owns characteristic features of the city centre in market economy. It was also attempted to construct the model of spatial transformation in large city centre.

It was confirmed that the most important factor, which decided about location choosing is place in the spatial structure of the city (the most often it means a distance from centre). This dependence has an exponential character. The features of sociality-spatial structure have secondary meaning.

It was showed that the property questions have a particular role for investment location. Deindustrialization process it was confirmed in industrial function domain, in trade sphere – elemental evolution of the markt trade. This kind of trade is pushed out gradually (i.a. office building and high standard flats), in sphere of housing function – revitalization and gentrification, in sphere of culture function – investment debility and culture dysfunctional in the West area of Warsaw centre. The biggest changes take place in sphere of decisive function. It was formed a managing area, in which at end of 90's, the decisive functions were concentrated. These functions were connected with significant

---

<sup>1</sup> Opracowanie na podstawie pracy doktorskiej autora wykonanej w IGiPZ PAN pod kierunkiem prof. dr hab. G. Węclawowicza (w ramach promotorskiego projektu badawczego KBN nr 6 PO4 E 021 19 w latach 2000-2002 pod tym samym tytułem) i obronionej w maju 2003 r. Zmodyfikowana do celów wydawniczych wersja ukaże się w 195. tomie Prac Geograficznych.

meaning the incomes of the biggest Warsaw companies, particularly at finance sector. This decisive function evolution was connected with office investments.

At the end, the transformation stages were marked out (invasion, expansion and consolidation phase) and series of the practical conclusions connected i.a. with spatial planning at the central city areas.

## 1. Cele pracy i metody badań

Centrum jest kluczowym obszarem miasta i aglomeracji, zaś jego rozwój wpływa w dużym stopniu na przeobrażenia pozostałych części struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przemiany centrów i śródmieście w Polsce po 1989 r. są przede wszystkim efektem przywrócenia rynkowych mechanizmów kształtowania przestrzeni. Pewne znaczenie mają także procesy związane z globalizacją oraz integracją Polski ze strukturami Unii Europejskiej, warunkujące m.in. większy rozwój funkcji metropolitalnych. Istotna jest również popularyzacja koncepcji tzw. zrównoważonego rozwoju, mająca wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej. Szybkie i intensywne procesy transformacji prowadzą do wielkich przeobrażeń struktury centrów miast i warunkują zupełnie odmienne, a często konfliktogenne sposoby i możliwości realizacji własnych potrzeb mieszkańców, przedsiębiorców oraz inwestorów. Identyfikacja i wyjaśnienie zjawisk i procesów zachodzących w centrach miast są szczególnie ważne, gdyż pozwalają zrozumieć funkcjonowanie tych struktur, a więc i ich przewidywalność, niezwykle pomocną ze względów urbanistyczno-planistycznych.

Głównym celem pracy była identyfikacja i analiza procesów zachodzących w centrum Warszawy w okresie transformacji (1990-1999). Termin transformacja, rozumiany jest – według koncepcji prof. Antoniego Kuklińskiego, najogólniej jako kwalifikowane zmiany strukturalne, w których obiekt przemiany, po przejściu przez kolejne stadia transformacji uzyska nową treść. W Warszawie jest to w najprostszym rozumieniu proces dostosowawczy struktury przestrzennej do gospodarki rynkowej. W pracy podjęto również próbę konstrukcji modelu transformacji przestrzennej centrum dużego miasta.

Przyjęto założenie, że proces transformacji wymusza określone zmiany zróżnicowań struktur funkcjonalnych. Wyjaśnienia zróżnicowań istniejących w centrum miasta nie ograniczono do analizy samej struktury przestrzennej, ale zwrócono także uwagę na procesy społeczne i ekonomiczne.

**Założono, że proces przejścia struktury przestrzennej miasta socjalistycznego do miasta kształtowanego w warunkach gospodarki rynkowej dokonuje się przede wszystkim w obrębie zmian funkcji miejskich w centralnych częściach miasta. Zmiany występują w obrębie funkcji gospodarczych (usługowej i przemysłowej) oraz funkcji społecznych (mieszkaniowej i kulturowej). Zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zacierają w kierunku wyodrębnienia się wyraźnego centrum przestrzeni aglomeracji, które ma cechy charakterystyczne dla centrum miasta w gospodarce rynkowej. Współczesne centrum Warszawy kształtowane jest przez wzrost znaczenia funkcji usługowych, związanych w szczególności z zarządzaniem (funkcje decyzyjne, czyli kontrolne), wzrost znaczenia funkcji kultury oraz spadek znaczenia funkcji przemysłowej i mieszkaniowej.**

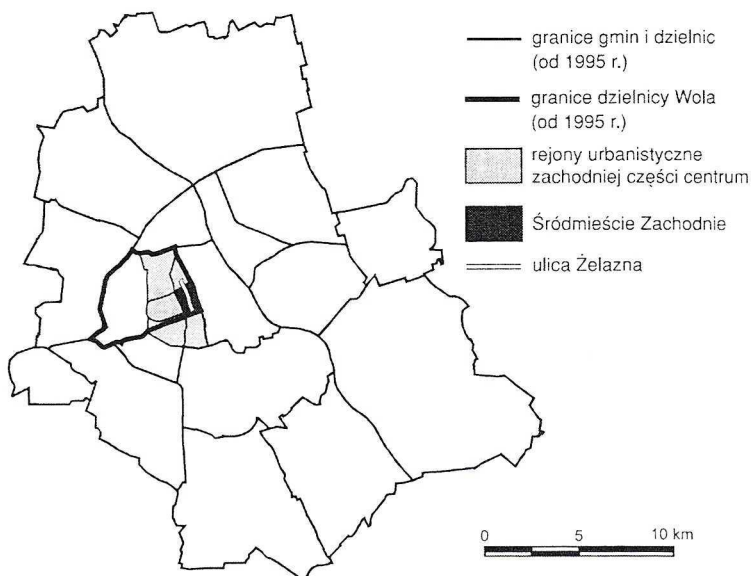
## **2. Materiały źródłowe**

Ze względu na szczegółowość i kompleksowość badań wykorzystano różnorodne materiały źródłowe:

- a) dane pochodzące z Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r., charakteryzujące stan przed rozpoczęciem procesów transformacji;
- b) statystyka mieszkaniowo-ludnościowa prowadzona corocznie w rejonach i obwodach spisowych przez Urząd Statystyczny w Warszawie (liczba mieszkań);
- c) materiały dotyczące planowania przestrzennego Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju i Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, m.in. Mapa Użytkowania Terenu;
- d) charakterystyka podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej (rejestr podmiotów gospodarczych KRUPGN-REGON), prowadzona przez Urząd Statystyczny w Warszawie;
- e) dane Urzędu Dzielnicowego Wola, dotyczące Rejestru Pozwoleń na Budowę;
- f) dane z bazy Hoppenstedt Bonnier, dotyczące lokalizacji, rodzaju działalności i przychodów największych przedsiębiorstw w Warszawie według głównych siedzib;
- g) baza artykułów prasowych dziennika „Rzeczpospolita”, zawierająca opis większości najważniejszych inwestycji, a także raporty, porównania, plany inwestycyjne, itp.;

- h) raporty agencji nieruchomości, m.in. Jones Lang LaSalle, Coriollis, Healey&Baker, King Sturge, Reas i in., wydawnictwa okazjonalne oraz publikacje z informacjami o inwestycjach;
- i) strony internetowe inwestorów oraz inwestycji (np. Daewoo, Skanska, i in.);
- j) materiały pozyskane na podstawie własnych badań terenowych (m.in. lokalizacja inwestycji);
- k) roczniki i publikacje GUS i Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Należy podkreślić, że istotnym problemem okazało się wykorzystanie materiałów statystycznych. Istniejące bazy danych nie obejmują bowiem całości zjawisk, zwłaszcza zadowalającej z dezagregacji przestrzennej. Ze względu na sposób rejestracji niemożliwe są np. do uzyskania takie podstawowe dane, jak liczba i struktura pracujących w zakładach poniżej 5 lub 10 osób, struktura działalności gospodarczej w podziale na mniejsze niż dzielnice jednostki, kubatura i powierzchnia budynków oraz wiele innych. Nie wykorzystano także danych z ostatniego spisu powszechnego, gdyż były one jeszcze w końcu 2003 r. niedostępne w podziale na jednostki spisowe.



Ryc. 1. Zasięg przestrzenny badań

### 3. Zakres terytorialny i czasowy badań

Zachodnią część centrum Warszawy wyznaczono arbitralnie jako obszar 6 rejonów urbanistycznych: Śródmieście Zachodnie, Muranów Zachodni, Młynów, Czyste, Ochota-Centrum, Pole Mokotowskie, a także wschodnią część PKP-Wola (ryc. 1). W zakresie szczegółowym przedstawiono przykłady transformacji na obszarach mniejszych, np. jednego rejonu urbanistycznego (Śródmieście Zachodnie) lub ulicy (ul. Żelazna). W celach porównawczych zjawiska i procesy zachodzące w zachodniej części centrum odnoszono także do innych obszarów, dzielnic oraz całej Warszawy w granicach administracyjnych.

Zakres czasowy obejmował głównie lata 90. XX w. (1990-1999), przy czym w miarę dostępności materiałów wykorzystano materiały najnowsze (do połowy 2002 r.).

### 4. Rozwój obszarów centralnych Warszawy do 1989 r. oraz znaczenie ich zachodnich części w przededniu transformacji

Odbudowa centrum Warszawy po 1945 r. była zdeterminowana dwoma sprzecznymi tendencjami. Odbudowywano miasto wraz z najcenniejszym dziedzictwem narodowym (choć odtworzenie Zamku Królewskiego w 1974 r. związane było z dużym naciskiem społecznym), ale także starano się, aby miastu nadać cechy miasta socjalistycznego, wprowadzając elementy ideologiczne (np. Pałac Kultury i Nauki z przyległym Placem Defilad). Odbudowa i przebudowa Warszawy, co było zresztą charakterystyczne nie tylko dla Polski, ale również i dla innych krajów socjalistycznych, następowała w zasadzie zgodnie z planami, przy czym największe znaczenie dla zagospodarowania obszarów centralnych miał Plan Sześcioletni (1950–1955).

W rezultacie obszary centralne Warszawy w przededniu transformacji miały następujące cechy:

1. **Ekstensywne zagospodarowanie** (puste przestrzenie: wielkie place, tereny komunikacyjne, składowe, itd. – szczególnie na zachód od obecnej Alei Jana Pawła II, w rejonie Dworca Warszawa Główna, i in.).
2. **Chaotyczna, przemieszana struktura przestrzenna.**
3. **Bardzo silna funkcja mieszkaniowa** (osiedla MDM, Za Żelazną Bramą).
4. **Silna funkcja przemysłowa, głównie w zachodniej części** (Zachodnia Dzielnica Przemysłowa).

5. **Zachowanie w wielu miejscach przedwojennej struktury społeczno-przestrzennej**, m.in. istnienie obszarów zacofanych, o infrastrukturze w większości jeszcze sprzed II wojny światowej (np. tzw. Dziki Zachód).
6. **Ukształtowanie się dwóch centrów**: a) związanego ze Starówką, Krakowskim Przedmieściem (Uniwersytet) i Nowym Światem („patriotycznego”), b) Pałacem Kultury i Nauki z Placem Defilad oraz przyległymi Dworcem Centralnym i Ścianą Wschodnią („komunistycznego”).
7. **Przemieszana struktura społeczno-przestrzenna**, zarówno w obrębie poszczególnych kwartałów ulic, jak i poszczególnych bloków (ale także istniejące, choć w dość niewielkiej skali obszary „lepsze” – np. MDM i „gorsze”, zróżnicowanie zawodowe, m.in. zachowanie rzemiosła).
8. **Słaba mobilność ludności** (m.in. silne ograniczenia meldunkowe, choć istniało zjawisko zamieszkania i migracji bez meldowania się) i powolne starzenie się ludności.
9. **Słabe wykształcenie się i znaczenie centrum w strukturze funkcjonalnej miasta i aglomeracji**.

## 5. Ewolucja zachodniej części centrum Warszawy w okresie transformacji

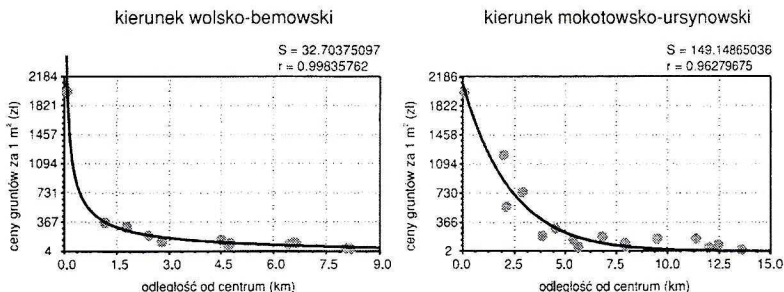
### 5.1. Powrót znaczenia renty gruntowej i problemy własnościowe

W Warszawie władze miejskie są obecnie głównym decydentem w procesie zmian własnościowych gruntów. Posiadanie lub możliwość wpływania na obrót cennymi obszarami położonymi na obszarach centralnych w oczywisty sposób kształtuje politykę inwestycyjną. Rynek powierzchni gruntowych jest sztucznie zaniżany przez specyficzną strukturę własności, w której głównym dysponentem pozostaje samorząd. **Nieuregulowane sprawy własnościowe powodują, że samorząd lokalny pozostaje w mniej lub bardziej jawnym konflikcie z byłymi właścicielami lub ich spadkobiercami**, gdyż miasto na ogół nie może przekazać gruntów i budynków (zajętych np. przez budynki użyteczności publicznej) lub nie ma środków na odszkodowania. Rewindykacje natomiast hamują skutecznie obrót nieruchomościami.

**Rola własności wydaje się zatem mieć szczególnie istotne znaczenie w transformacji obszarów centralnych.** Nieuporządkowane sprawy włas-

nościowe powodują powstawanie konfliktów między dawnymi właścicielami, samorządem lokalnym i inwestorami, a także mieszkańcami miasta.

Należy jednak zauważyć, że mimo skomplikowanej sytuacji własnościowej, rozkład cen gruntów nawiązuje do klasycznego modelu cen gruntów w mieście. W modelu tym osiągają one najwyższe wartości w centrum, zaś rozkład ma charakter wykładniczy (ryc. 2).



Ryc. 2. Rozkład cen gruntów w Warszawie według 2 wybranych kierunków (z 6 wyznaczonych na podstawie układu komunikacyjnego i struktury przestrzennej Warszawy)

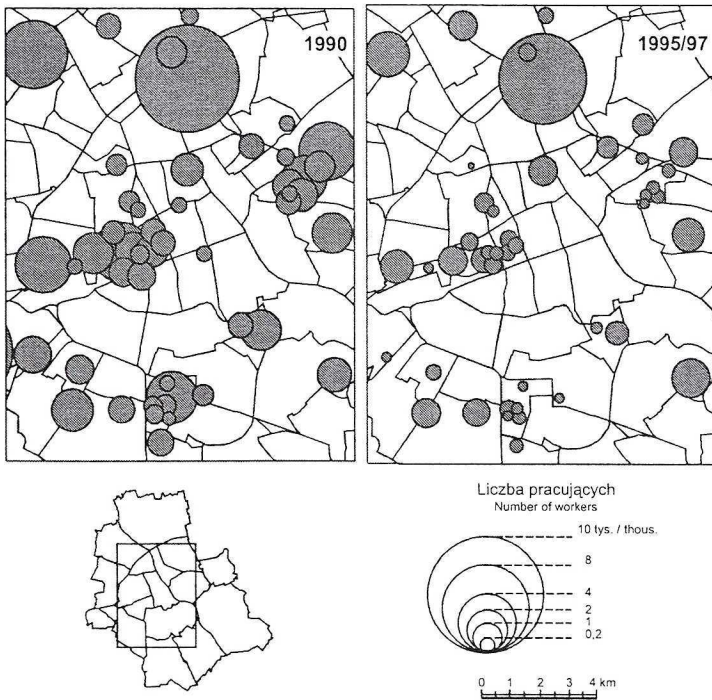
## 5.2. Deindustrializacja

Zaobserwowano trzy charakterystyczne procesy związane ze zmianami funkcji przemysłowej w zachodniej części centrum. Po pierwsze, nastąpił **ogólny spadek znaczenia funkcji przemysłowej**. Polegał on przede wszystkim na upadku największych zakładów przemysłowych z powodów ogólnoeconomicznych (utrata tradycyjnych rynków zbytu w krajach RWPG, przestarzałość produkcji – jej pracochłonność i energochłonność oraz niedostosowanie oferty do nowych potrzeb rynkowych, niekonkurencyjność wyrobów przy zniesieniu ograniczeń celnych). W zachodniej części centrum pracowało 40,3% stanu z 1985 r. (ryc. 3). Spadek w zatrudnieniu w największych zakładach był jeszcze większy: z 18,3 do 6,9 tys. pracujących (37,7%).

W dalszej kolejności powstałe **tereny poprzemysłowe zostały wykorzystane głównie pod funkcje handlowe i biurowe**, a także wtórnie pod funkcje magazynowo-składowe. Najbardziej znanym przykładem jest zaadaptowanie terenów poprzemysłowych byłych Zakładów Radiowych i fabryki Polam (rejon ul. Prostej, Kasprzaka, Karolkowej i Towarowej) na obiekty biurowe, a także terenów przy ul. Towarowej i Miedzia-

nej na funkcje handlowe (centrum handlowe Jupiter). Zmiany ominęły produkcję strategiczną (zakłady Mennicy Państwowej przy ul. Żelaznej).

Na ulicy Żelaznej, wśród małych zakładów, utożsamianych z rzemiosłem, następowały zmiany ilościowe i jakościowe. Mimo pewnego wzrostu liczby małych podmiotów przemysłowych, spadał ich udział w ogólnej liczbie jednostek. Następowaly także **zmiany strukturalne**: zmniejszanie znaczenia branży elektromaszynowej (m.in. zakłady ślusarskie i metalowe), przy szybkim wzroście branży poligraficzno-wydawniczej. Ogólnie można przyjąć, że zmiany zachodziły w kierunku większej nowoczesności powstających podmiotów.



Ryc. 3. Zmiany funkcji przemysłowej na obszarach centralnych Warszawy w latach 1990-1995 na przykładzie zatrudnienia w zakładach największych pod względem liczby pracujących

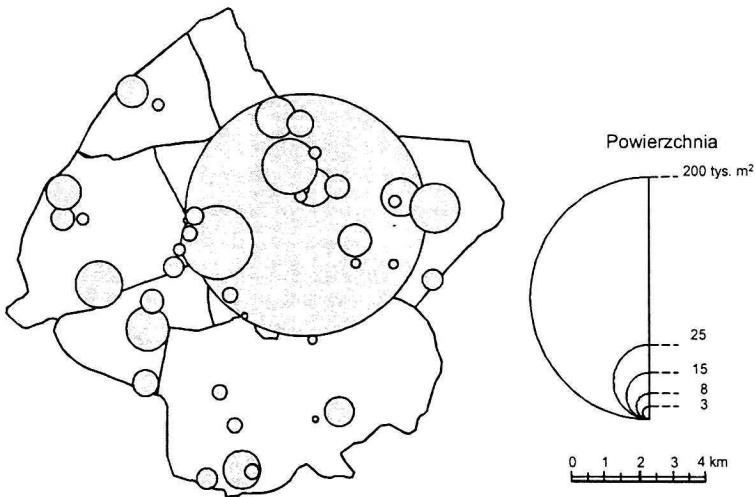
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w pracy: S. Misztal, 1998, *Przekształcenia struktury przemysłu Warszawy*, Atlas Warszawy, 6, IGiPZ PAN, Warszawa oraz innych materiałów (m.in. baza Hoppenstedt Bonnien)

### 5.3. Ewolucja funkcji handlowej

W rozwoju sieci handlowej można wyróżnić trzy okresy. Pierwszy, obejmował lata 1989-1995, charakteryzował się **żywiółowym i chaotycznym rozwojem sieci handlowej** związanej z handlem targowiskowym. Lokalizacje uwarunkowane były najczęściej dobrym skomunikowaniem (teren wokół dworców kolejowych, skrzyżowania głównych ulic). Rozwój handlu targowiskowego wykorzystywał dotychczasowe miejsca handlu. W zachodniej części centrum nie powstał w tym czasie żaden nowy obiekt targowiskowy. Nastąpił także wyraźny rozwój liczby tradycyjnych sklepów zlokalizowanych najczęściej wzdłuż głównych ulic. Choć dzięki tradycyjnym sklepom znacznie poprawiła się estetyka otoczenia, bardzo negatywny wpływ miał jednak handel targowiskowy. W okresie tym nastąpiło również **przystosowanie obiektów, najczęściej przemysłowych i magazynowych** do funkcji handlowych, wymagających dużych powierzchni (sprzedaż mebli, artykułów wykończenia i wyposażenia wnętrz, itp.). Doszło do przekształceń sieci WSS Spółem, których obiekty na ogół oddawano w dzierżawę. W 1991 r. powstał supermarket z artykułami wyposażenia wnętrz Ikea na rogu ulic Żelaznej i Alej Jerozolimskich.

Drugi okres, który obejmował lata 1996-1999, wiązał się z porządkowaniem sieci handlowej, szczególnie w zakresie handlu targowiskowego (ryc. 4). Było to możliwe dzięki przyjęciu odpowiedniej uchwały Rady gminy Warszawa-Centrum. W okresie tym nie następowało intensywne powstawanie nowych sklepów, lecz bardziej ich przemieszczanie oraz specjalizacja asortymentowa. W omawianym okresie nastąpił rozwój sieci sklepów średniopowierzchniowych (400-4000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej). Rozwój ten zbiegł się w czasie z powstaniem pierwszych hipermarketów.

Trzeci okres rozpoczął się ok. 1999 r. i charakteryzuje się **silnymi przekształceniami w zakresie organizacji handlu targowiskowego oraz powstaniem nowych form handlu detalicznego**. Handel targowiskowy, ze względu na zakończone sukcesem naciski na jego ograniczenie, był zmuszony do zmiany lokalizacji i znacznego podniesienia standardu. W ten sposób powstały kompleksy targowiskowe zlokalizowane w specjalnie do tego celu zbudowanych (lub zaadaptowanych) halach (np. Hala Polska). Podniesienie standardu było związane także ze wzrostem wymagań konsumenckich oraz rozwojem handlu wielkopowierzchniowego i centrów handlowo-usługowych w innych częściach miasta. Na początku okresu powstało najnowocześniejsze wówczas centrum handlowe



Ryc. 4. Lokalizacja targowisk w gminie Warszawa-Centrum w 1995 r.  
 Źródło: Uchwała nr 193/XXII/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z 7.09.1995 r.  
 w sprawie lokalizacji targowisk na terenie Gminy Warszawa-Centrum  
 i regulaminów ich funkcjonowania; uzupełnione.

w Warszawie „Klif”. Obserwowano także gruntowną aranżację dotychczasowych obiektów bazujących na szybko przystosowanych halach magazynowych (Centrum Handlowe Jupiter). Było to związane m.in. z powstaniem obiektów konkurencyjnych o wyższym standardzie (oprócz wspomnianego Centrum Handlowego Klif, także Galeria Mokotów oraz przekształcenia Domów Towarowych Centrum). W Warszawie przejawem decentralizacji handlu było także przeniesienie na obrzeża miasta supermarketu z artykułami wyposażenia wnętrz Ikea. Ulokowano tam sklep Decorador o zbliżonym asortymencie towarów.

#### 5.4. Ewolucja funkcji mieszkaniowej

W zachodniej części centrum Warszawy w końcu lat 90. istniało ponad 20 osiedli mieszkaniowych. Tereny mieszkaniowe układały się w charakterystyczny kształt odwróconej litery „C” i w przeważającej części były to inwestycje powojenne. Ogółem na obszarze analizowanych 6 rejonów urbanistycznych w 1988 r. było 60,5 tys. mieszkań, z czego 3,1 tys. znajdowało się w budynkach postawionych przed 1918 r., 11,1 tys. – w latach 1918-1944, 42,7 tys. – 1945-1970 i 3,2 tys. – 1971-1988. Szczegółowa

analiza warunków mieszkaniowych ujawniła duże dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje techniczne, które odbiegało od przeciętnych w wybranych dzielnicach i całej Warszawie.

Charakterystyczną cechą obiektów mieszkaniowych w zachodniej części centrum jest względnie duży udział budynków wybudowanych przed 1945 r. Obiekty te cechują się nadal dość niskim standardem technicznym i w większości nie są remontowane. Część z nich ulega wyburzeniu, ale jeszcze większa pozostaje niezamieszкана.

Na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Warszawie o nieużytkowanych mieszkaniach, skonfrontowanych z obserwacjami terenowymi, liczbę pustych mieszkań w zdekapitalizowanych budynkach w 6 analizowanych rejonach urbanistycznych należy ocenić na ok. 150. Rejon Śródmieścia Zachodniego jest natomiast prawdopodobnie największym warszawskim miejscem koncentracji mieszkań przeznaczonych do likwidacji.



Rys. 5. Lokalizacja i struktura inwestycji mieszkaniowych w latach 1989-2002 w zachodniej części centrum Warszawy. Zestawienie obejmuje także rozbudowy istniejących obiektów

Na podstawie niepublikowanych danych otrzymanych w Urzędzie Statystycznym w Warszawie stwierdzono w obrębie Śródmieścia Zachodniego bardzo duże zmiany liczby mieszkań (od -26% do +54%). Tak duże różnice wynikały z postawienia nowych budynków mieszkalnych (ul. Łucka, Miedziana/Srebrna), jak i wyburzeń (rejon ul. Miedzianej i Towarowej).

W zachodniej części Warszawy w latach 1989-2001 zlokalizowano 51 inwestycji dotyczących budowy nowych lub rozbudowy istniejących osiedli mieszkaniowych (ryc. 5). Spośród wymienionych inwestycji stwierdzono co najmniej 16 o wysokim standardzie (przeważająca część mieszkań typu apartamentowego).

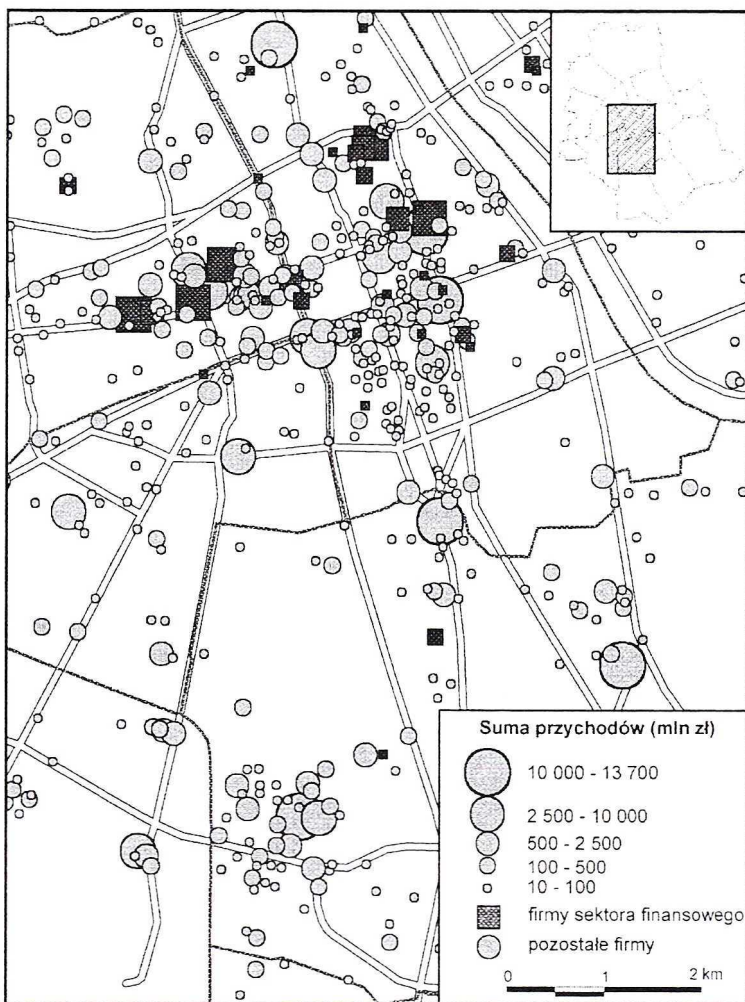
Rola budownictwa apartamentowego jest jednak większa, niż wynikałoby to z udziału w liczbie mieszkań, przede wszystkim ze względu na często reprezentacyjne położenie obiektów. Osiedla apartamentowe były położone w miejscach eksponowanych, dobrze skomunikowanych, zazwyczaj przy ważniejszych ulicach (Cotton House, Centrum Żelazna, osiedle przy Alei Jana Pawła II). W ten sposób obiekty apartamentowe, stają się ważnym elementem kształtującym strukturę przestrzenną, wpływając istotnie na **proces rewitalizacji**, a prawdopodobnie także i **gentryfikacji**.

### 5.5. Kształtowanie się przestrzeni zarządzania

Na obszarze zachodniej części centrum Warszawy od początku lat 90. był obserwowany proces koncentracji funkcji decyzyjnych (ryc. 6). W jego wyniku powstała przestrzeń, którą – analogicznie do innych przestrzeni geograficznych można nazwać „przestrzenią zarządzania”. Definicję tego pojęcia można sformułować w następujący sposób: przestrzeń zarządzania jest całokształtem stosunków zachodzących między istniejącymi ośrodkami decyzyjnymi (kontrolnymi), tj. ich wzajemnym rozmieszczeniem, strukturą oraz występowaniem w czasie. Z kolei ośrodki decyzyjne należy rozumieć jako miejsca istniejące w przestrzeni i czasie, w których zachodzi koncentracja wyborów działania w sferze gospodarczej, mających najważniejszy wpływ na danym poziomie organizacyjnym i strukturalnym. Wybory działania obejmują m.in. tworzenie, kontrolę oraz dostosowywanie reguł postępowania (norm, planów, instrukcji, itp.).

Na tle całego centrum część zachodnia wyróżnia się pod kilkoma względami. Po pierwsze, charakterystyczny jest duży udział przedsiębiorstw największych, które zdecydowały o wysokim udziale tej części

pod względem kontrolowanych dochodów. Lokalizacja siedzib największych przedsiębiorstw związana jest najczęściej z nowymi obiektami biurowymi. Drugim charakterystycznym elementem jest duży



Ryc. 6. Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w centrum Warszawy i na obszarze na pd. (w tym Służewiec Przemysłowy) w 1999 r. Przychody przedsiębiorstw o siedzibach pod tym samym adresem zsumowano

udział przedsiębiorstw zagranicznych, co również świadczy o określonych preferencjach lokalizacyjnych. Firmy zagraniczne także zajmowały najczęściej nowe budynki biurowe.

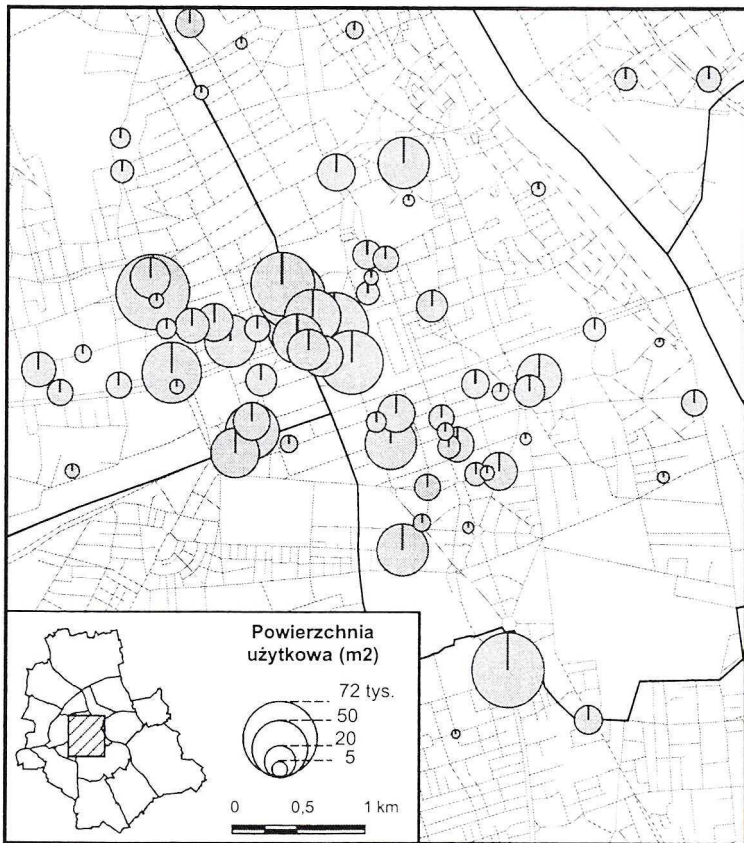
W zachodniej części centrum, zdefiniowanej jako rejon urbanistyczne Śródmieście Zachodnie, Muranów Zachodni, Młynów, Czyste, Ochota Centrum i Pole Mokotowskie mieściły się siedziby 179 przedsiębiorstw (spośród analizowanych 1310 największych warszawskich firm), najwięcej w Śródmieściu Zachodnim – 69 siedzib, Czystem – 49 oraz Ochocie Centrum – 21.

## 5.6. Rozwój funkcji biurowej

Budowa i adaptacja obiektów na potrzeby biurowo-administracyjne po 1989 r. była w oczywisty sposób związana z powstaniem dużej liczby przedsiębiorstw, głównie o własności prywatnej. Na koniec 1989 r. według danych GUS w Warszawie było ok. 8 tys. przedsiębiorstw, w 1993 – już 134 tys., zaś w 2000 r. – 249 tys. Zapotrzebowanie na biura w początkowym okresie kreowane było przede wszystkim przez firmy duże oraz zagraniczne, zaś popyt był skierowany głównie na obiekty o wysokim standardzie, których dotychczas w ogóle nie było. Z kolei mniejsze firmy lokowały się zazwyczaj w wynajmowanych mieszkaniach. Istniała wprawdzie względnie duża powierzchnia biurowa związana z dotychczasową administracją publiczną, partyjną, itp., lecz w praktyce odznaczała się bardzo niskim standardem technicznym, a ponadto została szybko wykorzystana przez rozrastającą się administrację publiczną. W latach 1990-2001 w Warszawie wzniesiono ok. 120 budynków o funkcji w większości lub całości biurowej. Łączną powierzchnię użytkową w połowie 2002 r. należy szacować na 1,8-2,1 mln m<sup>2</sup>.

Analiza rozmieszczenia obiektów biurowych wzniesionych w latach 1989-2001 wskazuje, że szczególną koncentracją charakteryzował się obszar leżący na pograniczu Śródmieścia i Woli, na zachód od Pałacu Kultury i Nauki (ryc. 7). Z kolei najwyższa gęstość charakteryzowała rejon urbanistyczny Śródmieście Zachodnie (259 tys. m<sup>2</sup> na km<sup>2</sup>).

Cechą charakterystyczną lokalizacji nowych obiektów w zachodniej części centrum jest ich względnie duży rozrzut przestrzenny. Niektóre lokalizacje oddalone były dość daleko od tradycyjnego śródmieścia (obiekty budowane wzdłuż Alej Jerozolimskich na Ochocie, budynek Warsaw Trade Tower przy ulicach Chłodnej i Towarowej). Powodem bezpośrednim były najprawdopodobniej problemy związane z nieuregulowanym statusem własnościowym terenów w dzielnicy Śródmieście.



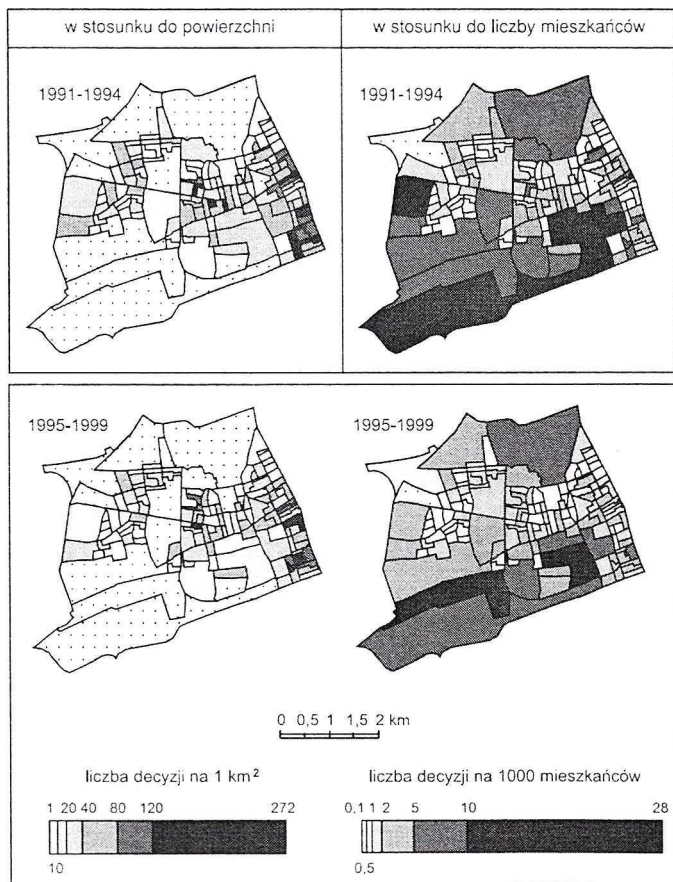
Ryc. 7. Nowoczesna powierzchnia biurowa o charakterze komercyjnym w centrum Warszawy w obiektach wzniesionych w latach 1989-2001

Tymczasem w zachodniej części centrum istniały dość łatwe do przejścia tereny poprzemysłowe, odmiennie niż w Śródmieściu, gdzie nie potrafią przygotować m.in. spójnej polityki inwestycyjnej.

### 5.7. Kształtowanie się przestrzeni kulturowej

Na obszarze zachodniej części centrum w 1989 r. istniało zaledwie kilkanaście obiektów, mieszczących się w pojęciu funkcji kulturowych i mających znaczenie ogólnomiejskie lub ponadmiejskie (m.in. teatry:

na Woli i Ochoty). Po 1989 r. zachodnia część centrum była obszarem wyjątkowo ubogim w inwestycje o znaczeniu kulturowym. W latach 1989-1999 wybudowano (lub zorganizowano) tylko 2 większe obiekty o znaczeniu edukacyjno-naukowym, 3 – o znaczeniu kulturalnym, 1 rekreacyjno-wypoczynkowym oraz 1 wystawienniczym (m.in. kompleks budynków Uniwersytetu Warszawskiego w rejonie ul. Banacha, Żwirki i Wigury, budynek PAN przy ul. Twardej, utworzenie teatru Scena Prezentacje w obrębie kompleksu byłych Zakładów Norblina).



Ryc. 8. Gęstość i natężenie wydanych pozwoleń na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1991 r.) w latach 1991-1999

Ponadto na analizowanym obszarze w 2001 r. działało zaledwie 5 spośród ponad 120 warszawskich galerii, nie było żadnej sali koncertowej (spośród 11). Poza „Proximą”, a także w pewnym stopniu klubem „Dekada”, nie było innych bardziej znanych klubów studenckich i muzycznych (gdzie m.in. organizowane byłyby duże imprezy, w tym koncerty i przeglądy muzyczne), zaś obszar w porównaniu do tradycyjnego śródmieścia Warszawy był względnie słabo wyposażony w restauracje, kawiarnie, pizzerie, puby, itp.

Ponieważ funkcje kultury są istotnym spoiwem kształtującym centrum miasta, ubogie wyposażenie we wspomniane funkcje można określić jako dysfunkcjonalność kulturową zachodniej części centrum.

## **6. Przemiany struktury przestrzennej dzielnicy Wola w świetle rejestru pozwoleń na budowę**

W celu rozpoznania działalności inwestycyjnej w dzielnicy Wola wykorzystano dane z dziennika Rejestru Pozwoleń na Budowę. Ogółem w latach 1991-1999 w dzielnicy Wola (w granicach z 1999 r.) stwierdzono ponad 2,8 tys. wpisów. Poszczególne wpisy zlokalizowano na planie adresowym Warszawy z dokładnością do numeru domu. Dokonano także klasyfikacji poszczególnych wpisów.

Spośród 2808 wydanych decyzji najlichnějšíą grupę stanowiły decyzje dotyczące różnego rodzaju przeróbek (remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, adaptacje) – 37,5%. Decyzji dotyczących nowych obiektów było 28,8%, zaś usunięć – 4,8%. Ogółem, nowe obiekty, przeróbki oraz usunięcia obiektów stanowiły łącznie 71,1% wszystkich wydanych decyzji, a pomijając decyzje inne i nieustalone – 74,2%. Dość liczną grupę stanowiły decyzje związane z instalacjami – 18,9%, wśród których najlichnější reprezentowane były instalacje gazowe (remonty sieci, przeniesienia kurka gazowego, itp.).

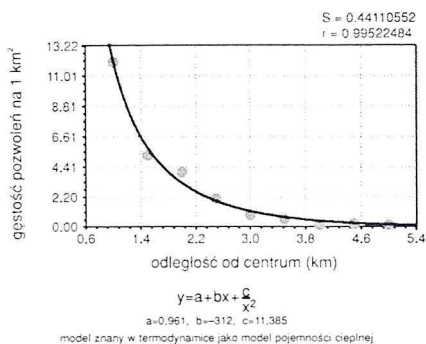
Najwięcej decyzji było związanych ze wschodnią częścią rejonu urbanistycznego Śródmieście Zachodnie – między ulicą Żelazną (na zachód) a Aleją Jana Pawła II (na wschód). Szczególnie dużo decyzji wydawano wzdłuż ulic Złotej i Twardej (ryc. 8). Struktura rodzajowa wydanych decyzji nie była równomierna. Ogólnie, pozwolenia na budowę związane z nowymi obiektami częściej wydawano dla południowej części dzielnicy. Różnego rodzaju przeróbki dotyczyły głównie obszarów gęsto i licznie zaludnionych, m.in. Śródmieścia Zachodniego, Muranowa Zachodniego oraz Młynowa, zaś w mniejszym stopniu Czystego i Koła.

W dalszej kolejności liczbę pozwoleń na budowę odniesiono do 4 rodzajów powierzchni: 1) pierścieni o szerokości 0,5 km oraz 2) stref sektorowo-koncentrycznych powstałych przez podział pierścieni na wycinki kół o kącie rozwarcia 10; z kolei pierścienie i strefy liczone: a) od skrzyżowania Alej Jerolimskich z ul. Marszałkowską (centralny punkt miasta) oraz b) od Alei Jana Pawła II. Analiza miała na celu m.in. wykazać, czy w lokalizacji inwestycji ważniejsza jest odległość od głównej ulicy, czy też od centralnego punktu miasta. Ogółem wykonano ponad 600 regresji z natężeniem poszczególnych rodzajów inwestycji i różnych okresów.

Najważniejszą wykrytą powtarzalną zależnością jest funkcyjny charakter intensywności działalności inwestycyjnej ogółem i wśród większości badanych zjawisk szczegółowych. Zmienia się on wprost proporcjonalnie od odległości od centrum Warszawy, zaś przebieg funkcji ma zwykle charakter wykładniczy, o różnym stopniu wygięcia krzywej.

Rozkład działalności inwestycyjnej był zatem przede wszystkim funkcją odległości od centrum, w dużo mniejszym stopniu zależał od gęstości zaludnienia i liczby ludności. Może to świadczyć o nadrzędnej roli przestrzeni (lokalizacji) w zmianach zachodzących na obszarze badań.

W dalszej kolejności lepsze efekty dała także analiza rozkładów liczonych od centrum zdefiniowanego na skrzyżowaniu Alej Jerolimskich i ul. Marszałkowskiej, niż od Alei Jana Pawła II na odcinku granicznym dzielnic Wola i Śródmieście. Świadczyć to może o nadrzędności struktury przestrzennej nad strukturą dostępności komunikacyjnej, choć analiza szczegółowa (lokalna) wykazała, że większość pozwoleń na budowę dotyczyła obszarów leżących przy głównych szlakach komunika-



Rys. 9. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z budową obiektów reklamowych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)

cyjnych. Tak więc z punktu widzenia struktury przestrzennej całego miasta najbardziej istotna jest odległość od centrum, zaś przy szczegółowej lokalizacji decydują czynniki lokalne.

Spośród grup rodzajowych pozwoleń na budowę szczególnie interesujących obserwacji dostarcza analiza udziału reklam. Ogólnie, we wszystkich przypadkach stwierdzono bardzo wysokie współczynniki dopasowania (w strefach pierścieniowych powyżej 0,9) i niskie wartości odchyleń standardowych (ryc. 9).

Analiza korelacji przeprowadzona dla cech społeczno-mieszkaniowych opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. i rejestru pozwoleń na budowę nie stwierdza wyraźnych współwystępowañ. Może to świadczyć o braku zdecydowanych zależności pomiędzy strukturą społeczną a działalnością inwestycyjną na obszarach centralnych Warszawy.

## **7. Kierunki przemian struktury podmiotów gospodarczych na przykładzie ulicy Żelaznej**

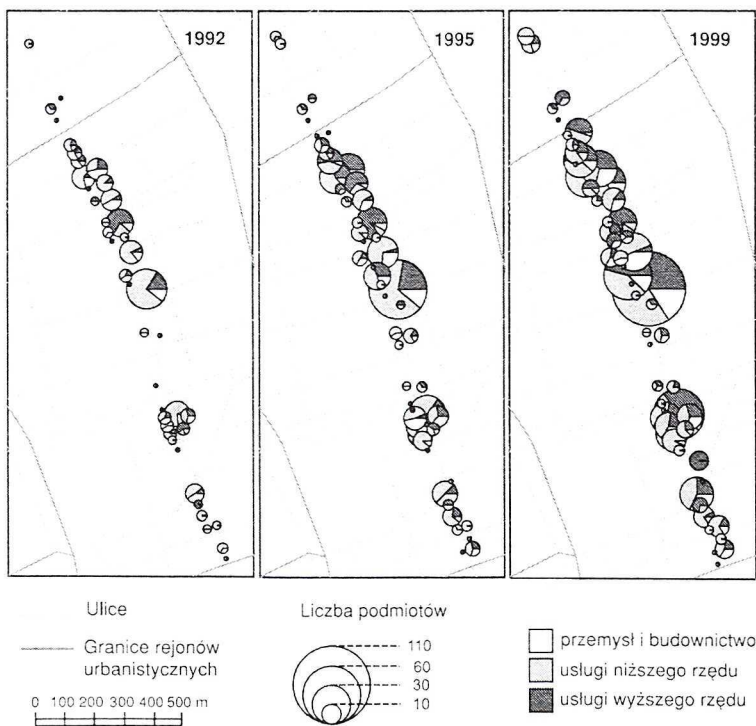
W celu identyfikacji szczegółowych zmian w zakresie działalności gospodarczej, przeanalizowano rejestr podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej. W latach 1992-1999 było tam zarejestrowanych od 233 do 759 wpisów rocznie. Po zsumowaniu wszystkich lat daje to liczbę 4076 wpisów dotyczących 1077 różnych podmiotów.

Wśród podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej nastąpiły zmiany strukturalne polegające na wzroście udziału sektora usługowego i spadku sektora produkcyjnego (ryc. 10). Tendencja ta jest zgodna z występującą ogólnie w Warszawie i jej aglomeracji, choć skala przemian jest odmienna. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej (1,65 raza w latach 1995-1999) był najwyższy spośród wszystkich analizowanych jednostek, najbardziej w stosunku do dzielnicy Śródmieście (1,26), najmniej – w stosunku do byłego woj. warszawskiego (1,50) i dzielnicy Wola (1,61). Niski przyrost podmiotów gospodarczych w dzielnicy Śródmieście może być tłumaczony względnie szybkim wzrostem liczby podmiotów przed 1995 r. i nasyceniem się tego obszaru. Natomiast rejon ulicy Żelaznej w porównaniu z całą Warszawą był mniej aktywny pod względem społeczno-ekonomicznym w całym analizowanym okresie (1992-1999), gdyż przyrost był dużo niższy (w latach 1992-1999 odpowiednio 3,26 dla ulicy Żelaznej i 3,73 dla Warszawy).

Wśród podmiotów sektora usługowego charakterystyczny był trwający do 1993 r. niewielki wzrost lub stagnacja udziału sektora usług niższego rzędu przy braku dynamiki wzrostu usług wyższych. Od 1993 r. tendencje uległy odwróceniu.

Dowiedziano związku intensywności i tendencji rozwoju struktury podmiotów gospodarczych z charakterem struktury przestrzennie-mieszkaniowej. Zaobserwowano, że przyrost nowych podmiotów spada wraz z wiekiem budynków (ściślej: w poszczególnych grupach budynków wyróżnionych na podstawie ich powstania).

Nowym zjawiskiem jest budowa nowych i znaczna przebudowa oraz adaptacja istniejących obiektów. Obiekty takie w 1999 r. koncentrowały 5,0% wszystkich podmiotów, lecz wśród noworejestrowanych jednostek gospodarczych udział ten wyniósł 11,4%.



Ryc. 10. Struktura rodzajowa podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999

## Podsumowanie

### Przesłanki budowy modelu transformacji centrum Warszawy

Przeprowadzona analiza umożliwiła uzyskanie przesłanek do konstrukcji modelu transformacji centrum Warszawy:

1. Nastąpił (następuje) wzrost znaczenia centrum w układzie całego miasta i aglomeracji, związany z gospodarką rynkową, powodujący także wzrost przestrzenny obszaru zajmowanego przez funkcje centrotwórcze – głównie stołeczne i metropolitalne.
2. O wyborze lokalizacji inwestycji, w tym o znaczeniu stołecznym i metropolitalnym przede wszystkim decyduje odległość od centrum. Cechy struktury przestrzennej (zróżnicowania społeczne i mieszkaniowe) w działalności inwestycyjnej na obszarze centrum mają drugorzędne znaczenie.
3. Zbieżność modeli renty gruntowej i działalności inwestycyjnej związanej z lokalizacją funkcji centrotwórczych, określają wspólne mechanizmy kształtowania się. Najważniejszym czynnikiem lokalizacji pozostają możliwości zwrotu inwestycji i czerpania korzyści z położenia w określonym miejscu.
4. Mimo że tradycyjne śródmieście odznacza się względnie ekstensywnym zagospodarowaniem, głównym problemem dla inwestowania i zagęszczania struktury przestrzennej jest nieuporządkowana i niejasna sytuacja własnościowa gruntów. Mniejsze znaczenie mają pozostałe problemy prawne, ochrony konserwatorskiej i komunikacyjne.
5. W efekcie następuje dyspersja (rozproszenie) funkcji charakterystycznych dla centrum (funkcje biurowe, zarządzania, itp.). Część nowych inwestycji powstaje w zamierzonej dużej odległości od centrum, część szuka możliwie najbliższej centralnej (w znaczeniu centrum miasta) lokalizacji.
6. Po 1989 r. nastąpiło także wyraźne rozszerzenie się centrum w kierunku zachodnim. Kierunek zachodni wynika z deindustrializacji i powstania dość rozległych obszarów poprzemysłowych, łatwych do zagospodarowania i przejęcia przez nowe funkcje. Dość istotną rolę odegrała także rola władz lokalnych, zainteresowanych inwestycjami.
7. W transformacji zachodniej części centrum można wyróżnić etapy inwazji, ekspansji i konsolidacji. Ich stopień zaawansowania jest różny dla różnych części centrum. Podane etapy nie oznaczają także zamkniętego cyklu.

W fazie **inwazji** (1989-1994) nastąpiło gwałtowne i chaotyczne wprowadzenie mechanizmów rynkowych związanych przede wszystkim z działaniem renty gruntowej. Miało miejsce zawłaszczenie przez różne grupy interesów poszczególnych „wolnych” obszarów centrum miasta na własne potrzeby. Równolegle zachodziła adaptacja infrastruktury i zasobów ludzkich do nowych potrzeb. Aktywność gospodarcza w dużej części miała niekontrolowany charakter, np. w postaci żywiłowego handlu ulicznego, powodując kształtowanie się pierwszych biegunów aktywności.

W drugiej fazie – **ekspansji** (1995-1999), pojawiły się pierwsze rzeczywiste próby porządkowania mechanizmów rynkowych, np. wprowadzono nowy podział kompetencji administracyjnych związany z powstaniem 11 gmin warszawskich. Lokalizacja pierwszych wielkich inwestycji zagranicznych oraz pierwszych mieszkań o wysokim standardzie spowodowała bardzo szybki przyrost miejsc pracy oraz zapoczątkowała zmianę składu społecznego obszaru (gentryfikację). Pojawiły się także pierwsze konflikty przestrzenne i konflikty interesów związane m.in. z reprivatyzacją. Wzrost intensywności i rodzajów użytkowania powodował dekompozycję dotychczasowej struktury przestrzennej.

Trzecia faza – **konsolidacji** (po 1999 r.), charakteryzuje się spowolnieniem procesów inwestycyjnych oraz wprowadzeniem w życie pierwszych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Mimo to, następowało dalsze rozprzestrzenianie się biegunów aktywności, narastanie konfliktów przestrzennych, ograniczenie funkcji mieszkaniowej oraz polaryzacja społeczno-przestrzenna, przez kształtowanie się ostrych granic. Jednocześnie zapoczątkowany został proces poprawy estetyki otoczenia.

### **Bariery i zagrożenia rozwoju zachodniej części centrum**

Praca umożliwiła sprecyzowanie wielu wskazówek o charakterze praktycznym.

W dotychczasowych opracowaniach planistycznych granice centrum funkcjonalnego są wyraźnie niedoszacowane. Centrum rozumiane jest przede wszystkim jako obszar administracyjny dzielnicy Śródmieście. Przeprowadzona delimitacja i związane z nią analizy wskazują wyraźnie na znaczne rozszerzenie się centrum funkcjonalnego w stosunku do określonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warszawa-Centrum* przede wszystkim

w kierunku zachodnim, a także południowym. Obserwujemy powstawanie wyraźnego wyspecjalizowanego centrum funkcjonalnego, podobnego w zasadzie do CBD (Central Business District). Decyzje lokalizacyjne przedsiębiorstw i inwestorów, a nie planiści przesądziły, gdzie powstanie nowoczesne centrum miasta. Natomiast od decyzji planistów i urzędników zależy, czy będzie to rozwój zharmonizowany, czy też pogłębi się chaos przestrzenny tej części Warszawy. Kształtowanie się „centralnej dzielnicy interesów” w zachodniej części centrum powinno przyczynić się do powstania nowych urbanistyczno-planistycznych wizji dotyczące całej Warszawy i jej aglomeracji.

Przestrzeń zarządzania w Warszawie będzie kształtowana pod wpływem dwóch głównych procesów. Po pierwsze, będą następowały dalsze przemieszczenia i powstawanie siedzib przedsiębiorstw, związane z nowymi inwestycjami infrastrukturalnymi, a także wynikające ze spodziewanego napływu kapitału zagranicznego. Po drugie możliwa jest dekoncentracja przestrzeni zarządzania związana z powstaniem w ostatnich latach konkurencyjnych ośrodków poza tradycyjnym obszarem centrum (np. Południowy Służewiec). Procesy te w oczywisty sposób wpłyną na obraz centrum i śródmieścia Warszawy. Otwarte pozostaje zatem pytanie, czy polityka planistyczno-administracyjna powinna sprzyjać koncentracji inwestycji na wymienionych obszarach, czy też miasto jest bardziej zainteresowane powstawaniem konkurencyjnych ośrodków w dalszej odległości od tradycyjnego śródmieścia.

Przesuwanie się środka ciężkości centrum w kierunku zachodnim będzie miało negatywne konsekwencje dla koncepcji śródmieścia zwróconego do Wisły. Jeśli nie stworzy się warunków do lokalizowania inwestycji o charakterze metropolitalnym (w szczególności związanych z kulturą) wzdluż koryta rzeki, będzie to obszar nadal ekstensywnie zagospodarowany i opustoszały.

Należy na nowo przemyśleć znaczenie funkcji mieszkaniowej we współczesnym śródmieściu i centrum. Wprowadzenie silnej funkcji mieszkaniowej do centrum w czasach PRL, spełniało ważne funkcje ideologiczne, zgodnie z bierutowską wizją wyrażoną efektywnie w wierszu Adama Ważyka *Lud wejdzie do śródmieścia*. Obecnie znaczna część bloków mieszkaniowych pełni *de facto* funkcje biurowe, zaś część stała się *quasi*-slumsami. Klasycznymi slumsami jest wiele przedwojennych kamienic na obszarze tzw. Dzikiego Zachodu. Zachodzi proces marginalizacji starej zabudowy mieszkaniowej, położonej na obszarach centralnych. Jednocześnie narasta problem starzenia się ludności oraz odpływu młodszych i bogatszych mieszkańców na peryferia. Równno-

legle rozszerzają się enklawy luksusowego budownictwa mieszkaniowego, powodując polaryzację społeczno-przestrzenną centrum.

Potrzebne jest opracowanie koncepcji i programu rewaloryzacji terenów na zachód od Alei Jana Pawła. Bez rewitalizacji połowa centrum miasta będzie jego wstydliwą wizytówką. Tym bardziej, że to najpierw do siedzib wielkich firm pośród zdekapitalizowanej zabudowy udadzą się przyjeżdżający z całego świata biznesmeni, a dopiero w następnej kolejności zwiedzą Stare Miasto i Trakt Królewski. Według ogłoszonego dokumentu władz miejskich pt. *7 priorytetów warszawskiej polityki*, słusznie stwierdza się, że „na podstawie wizerunku stołecznego city świat wyrabia sobie opinię o Warszawie i warszawiakach, o całej Polsce i Polakach”. Jednak dekapitalizacja zabudowy mieszkaniowej powiązana z wyludnianiem się centrum może spowodować, że będzie to obszar osiedlania się biedoty, środowisk patologicznych i niezamożnych, zapewne w części nielegalnych grup imigrantów zagranicznych.

Podsumowując, w aspekcie praktycznym nasuwa się kilka wniosków. Najważniejszym jest rozpatrywanie centrum i śródmieścia Warszawy (nie są to pojęcia tożsame) w układzie dużo szerszym, niż dla dzielnicy administracyjnej Śródmieście. Dla sprawniejszego zarządzania logiczne i zasadne wydaje się sporządzanie dokumentów prawno-planistycznych dla obszarów jednorodnych funkcjonalnie (centrum, dzielnice zewnętrzne, podmiejskie, itp.). Być może w dalszej perspektywie wskazane jest rozpoczęcie dyskusji nad nowym podziałem administracyjnym lub zmianą granic dzielnic. Drugi wniosek dotyczy pilnego zwrócenia uwagi na żywiołowy rozwój obszarów na zachód od Alei Jana Pawła II. Ostatnia uwaga wiąże się z potrzebą dyskusji na temat funkcji mieszkaniowej we współczesnym centrum.