

Mirosław GROCHOWSKI  
Marek PIENIĄŻEK

## PROCESY ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO A SUBURBANIZACJA

### 1. Wprowadzenie

Województwo mazowieckie jest regionem o największych w Polsce zróżnicowaniach przestrzennych rozwoju społeczno-gospodarczego. Zróżnicowania te są efektem polaryzacji rozwoju i jednocześnie czynnikiem wzmacniającym tę polaryzację. Struktura gospodarek obszarów peryferyjnych i struktura zatrudnienia nie mają charakteru rozwojowego, co czyni je mało atrakcyjnymi dla Warszawy, która jest biegunem wzrostu regionu. Region charakteryzuje też mała spójność terytorialna, gospodarcza i społeczna. W badaniach nad rozwojem województwa mazowieckiego pojawia się zawsze kwestia dualności jego rozwoju. Dynamicznie rozwija się Warszawa, znacznie wolniej pozostałe obszary. Wydaje się, że procesy rozwojowe w ostatnich 20. latach doprowadziły do powstania nowej, bardziej złożonej sytuacji. Wykształcił się bowiem Obszar Metropolitalny Warszawy (OMW), który wyraźnie wyróżnia się na tle całego województwa. Dlatego też w prezentowanym opracowaniu dualność ta pojawia się również, ale w układzie: OMW a pozostała część województwa<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> W badaniach zastosowano delimitację OMW przygotowaną przez Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego (MBPR). Delimitacja ta była częścią prac nad „Planem

W pracy wykorzystano wyniki badań prowadzonych przez zespół Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN w ramach VI PR UE PLUREL Peri-Urban Land Use Relationships – Strategies and Sustainability Assessment Tools for Urban-Rural Linkages<sup>2</sup>. Badania te dotyczyły dynamiki procesów rozwoju funkcjonalnych obszarów miejskich (w tym terenów metropolitalnych), ich skutków oraz możliwości zarządzania rozwojem tych obszarów. Szczególna uwaga koncentrowała się na tzw. obszarach *peri-urban*, czyli strefach styku terenów zurbanizowanych z obszarami o typowo wiejskim charakterze.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie zróżnicowania rozwoju województwa mazowieckiego i jego wpływu na procesy suburbanizacji. Przyjęto, że główną przyczyną zachodzących wspólnie procesów rozwoju przestrzennego są dynamiczne zmiany społeczne. Zmiany systemowe, jakie zaszły w Polsce począwszy od roku 1990 doprowadziły do wzrostu mobilności przestrzennej ludności, jej przedsiębiorczości, wzrostu zamożności, potrzeb i aspiracji. Miejsca niepozwalające realizować ambicji i planów są opuszczane jako nieatrakcyjne. Obszary stagnacji gospodarczej to obszary emigracji. Intensywna migracja na tereny otaczające Warszawę powoduje nasilenie ruchu budowlanego (budowa mieszkań, obiektów usługowych, infrastruktury), co pociąga za sobą przemiany w sferze gospodarczej i w użytkowaniu ziemi.

Podstawowym materiałem badawczym były dane z Banku Danych Regionalnych GUS. W badaniach wykorzystano najnowsze dostępne informacje. Do badań terenów zabudowanych wykorzystano dane z programu CORINE, przedstawiające sytuację z 2000 roku.

---

zagospodarowania przestrzennego OMW”. Projekt „Planu” został przygotowany na początku 2007 roku przez zespół kierowany przez Głównego Projektanta Planu Tomasza Sławińskiego.

<sup>2</sup> Zespołem IGiPZ PAN kierował prof. dr hab. Piotr Korcelli. W ramach Programu PLUREL prowadzone były badania w siedmiu funkcjonalnych obszarach miejskich Koper (Słowenia), Montpellier (Francja), Haaglanden (Holandia), Manchester (Anglia), Lipsk (Niemcy), Hangzough (Chiny) i OMW.

## 2. Suburbanizacja, *urban sprawl* i peryurbanizacja

W rozwoju metropolii charakterystyczne jest „rozlewanie się” miasta. Przybiera ono różne formy, zazwyczaj jest to suburbanizacja. W ujęciach makrospołecznym, podażowym i ekonomicznym jest ona wynikiem zmian w obiegu kapitału firm. Kapitał przyciąga do strefy poza miastem potencjalny większy zysk, korzystniejsze warunki prowadzenia działalności gospodarczej w porównaniu z centralnym miastem (ceny gruntów, ulgi podatkowe, dostępność transportowa). W ujęciach mikrospołecznym, popytowym i konsumpcyjnym przyczyn suburbanizacji szuka się w indywidualnych decyzjach osób poszukujących określonego środowiska miejsca zamieszkania. Może być ona postrzegana jako forma ucieczki przed zdegradowanym środowiskiem miejskim. W przypadku decyzji jednostkowych nie zysk, ale przede wszystkim wartości i preferencje, poparte możliwościami finansowymi, są siłą sprawczą migracji poza miasto (SANT, SIMON 1993). Kiedy miasto staje się dysfunkcjonalne i „nieprzyjazne” z powodu zatłoczenia, hałasu, zanieczyszczeń, trudności komunikacyjnych, cen nieruchomości, cen i jakości usług, skali problemów społecznych itp. traci ono na atrakcyjności, a zainteresowanie zamieszkaniem w strefie podmiejskiej czy przeniesieniem firmy poza miasto wzrasta. Kwestie te, jako kluczowe dla procesów suburbanizacji, wskazali MIESZKOWSKI i MILLS (1993) proponując dwie komplementarne koncepcje wyjaśniające proces suburbanizacji: a) problemy finansowe i społeczne centralnego miasta metropolii, b) teorię naturalnej ewolucji miasta. Koncepcje te mogą być uzupełnione stwierdzeniem, że poza problemami, które „wypychają” ludność z miasta (czynniki *push*) są czynniki przyciągające (*pull*) ją do obszarów poza miastem. Oprócz subiektywnie postrzeganych walorów tych obszarów jest to zwiększona mobilność przestrzenna osób i firm poparta siłą nabywczą, umożliwiającą lokalizowanie się w preferowanym środowisku.

Rozlewanie się miasta przybiera także formę *urban sprawl*, określanego też jako rozproszona suburbanizacja. Zabudowa o charakterze podmiejskim pojawia się punktowo, w dużym oddaleniu od miasta centralnego i strefy podmiejskiej. Jest to zabudowa nieciągła. Przyczyny *urban sprawl* są takie same jak w przypadku suburba-

nizacji, z jednym wyjątkiem: *urban sprawl* może być też skutkiem pojawienia się w strefach podmiejskich bardziej zwartych przestrzennie zjawisk typowych dla miast centralnych<sup>3</sup>. Rozproszoną suburbanizację można więc uznać za przejaw spontanicznej adaptacji osób poszukujących miejsca do zamieszkania do przemian strukturalnych w miastach i w strefach podmiejskich w sytuacji ewidentnej niemocy władz lokalnych i regionalnych do kierowania rozwojem miast (BOGART 2006).

Termin „perurbanizacja” odnosi się do procesów urbanizacji w specyficznej sytuacji styku obszarów miejskich i wiejskich. Strefa perurbanizacji to swoista strefa przejściowa, szczególnie ważna z punktu widzenia rozwoju zrównoważonego. Problemy perurbanizacji są szczególnie istotne z punktu widzenia funkcjonalnych obszarów zurbanizowanych, gdyż wielkość tych stref i sposób ich zagospodarowania wpływają na jakość środowiska przyrodniczego (funkcjonowanie systemów przyrodniczych), walory krajobrazowe i zróżnicowanie funkcjonalne całego obszaru.

### 3. Poziom rozwoju a intensywność procesów suburbanizacji

Do określenia związków między poziomem rozwoju a intensywnością procesów urbanizacji posłużyła analiza zmian społeczno-demograficznych, gospodarczych i zmian w użytkowaniu ziemi.

#### 3.1. Zróżnicowania demograficzne

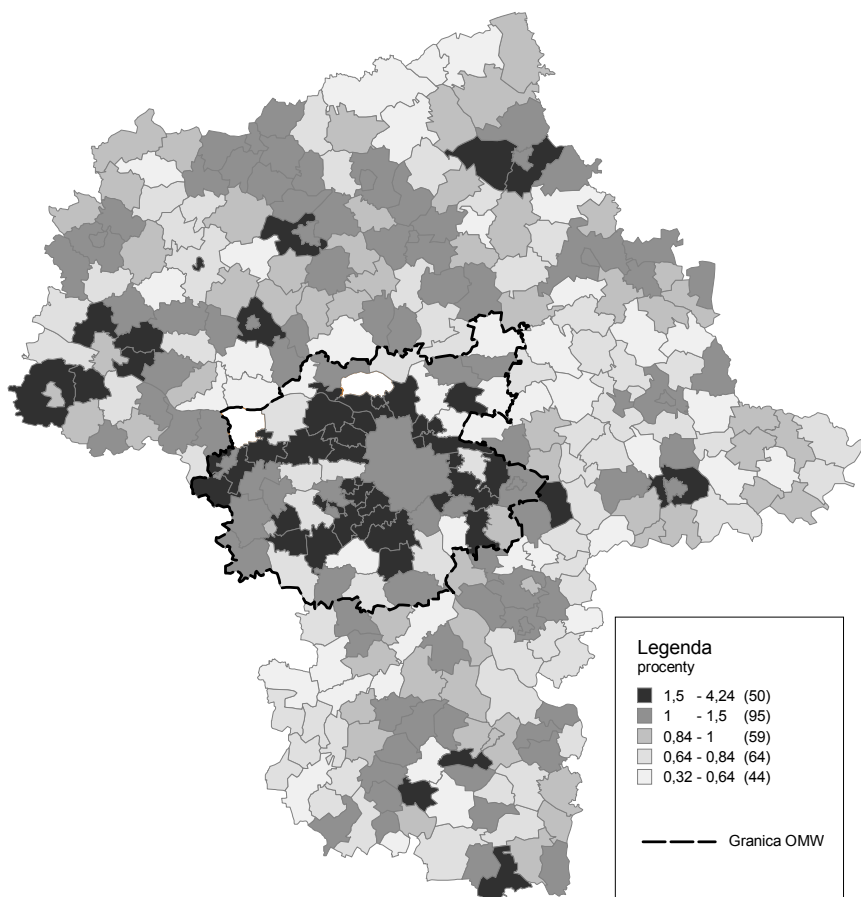
Analizy napływu migrantów dokonano określając odsetek, jaki stanowiła grupa ludności napływowej w stosunku do mieszkańców gminy w okresie 1995–2005 rok (rys. 1).

W województwie mazowieckim można wyznaczyć kilka obszarów, na których migranci stanowią powyżej 1% ludności. Największy taki obszar znajduje się w OMW. Poza nim zdecydowanie wzrasta udział migrantów w okolicach Płocka. Również w gminach

---

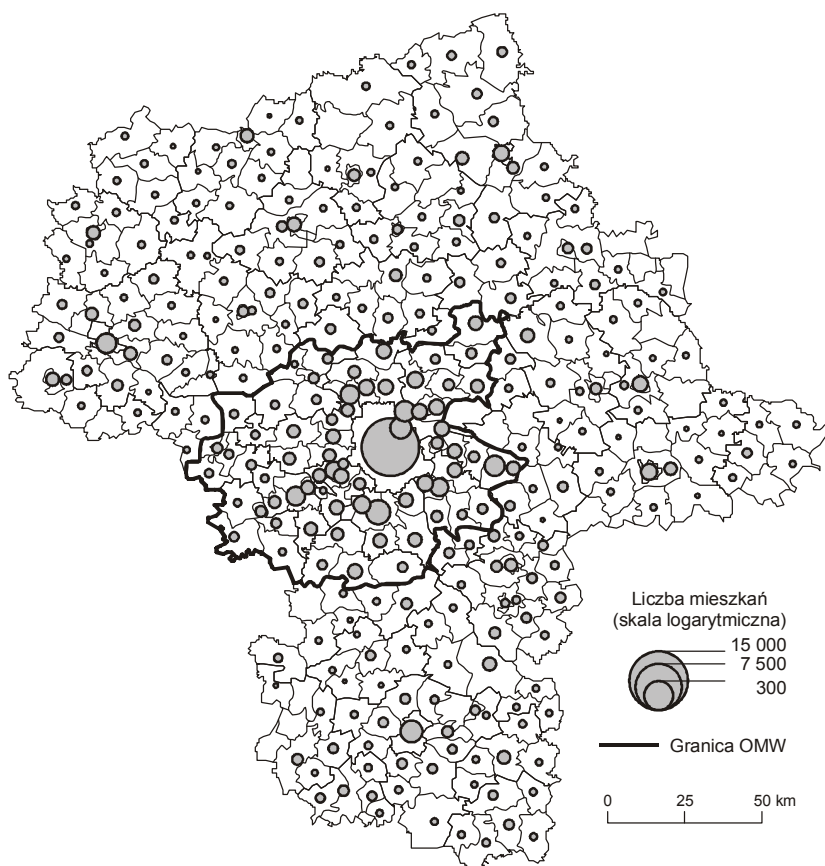
<sup>3</sup> W suburbiach obszarów metropolitalnych Stanów Zjednoczonych mieszka więcej ludzi żyjących w ubóstwie niż w samych miastach centralnych.

sąsiadujących z dawnymi miastami wojewódzkimi (ośrodkami subregionalnymi) – Ciechanowem, Ostrołęką, Siedlcami i Radomiem, można zaobserwować podobne tendencje. Regułą jest znacznie większy przyrost udziału migrantów w gminach wiejskich i wiejsko-miejskich w pobliżu największych ośrodków miejskich. W OMW gminy o większym przyroście ulokowane są wzdłuż ważniejszych szlaków komunikacyjnych – szczególnie w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim, co w przybliżeniu odpowiada pasmom rozwoju Warszawy.



Rys. 1. Przyrost migrantów w latach 1995–2005 w województwie mazowieckim  
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

Charakterystycznym trendem w przemianach demograficznych województwa jest stopniowy ubytek liczby ludności w miejscowościach położonych na peryferiach i jej sukcesywny wzrost w jednostkach osadniczych OMW. W pierwszej połowie obecnej dekady najsilniejsze przyrosty liczby ludności odnotowano w podwarszawskich miastach (np. w Ząbkach 35,5%, Piasecznie 32,7%). W ośrodkach subregionalnych, z wyjątkiem Siedlec, obserwowano ubytek ludności, który najsilniej zaznaczał się w podregionie radomskim. Zmiany liczby ludności gmin w województwie mazowieckim następują głównie pod wpływem migracji, gdyż przyrost naturalny w regionie należy do najniższych w kraju (+0,13‰ w 2006 roku, BDR GUS).

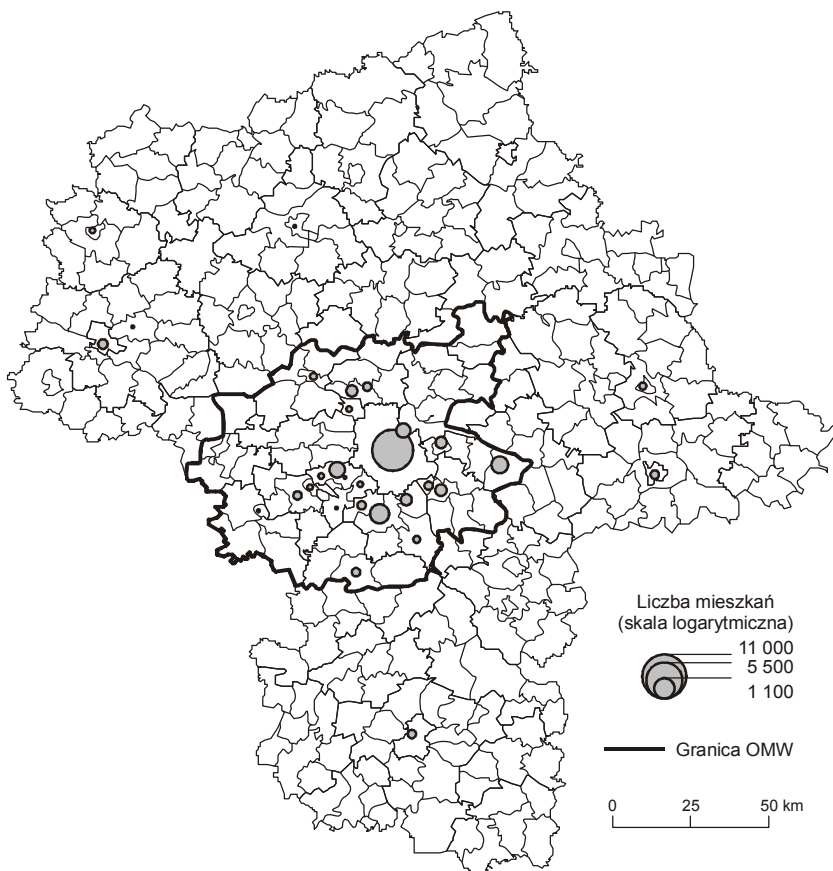


Rys. 2. Mieszkania oddane do użytku ogółem w 2005 roku w województwie mazowieckim

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

### 3.2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Rynek mieszkaniowy modyfikuje skalę i kierunki przepływu ludności. Wobec występujących różnic cen mieszkań w Warszawie i w gminach sąsiednich często wybierany jest model pracy w stolicy i zamieszkania poza nią. Z porównania cen ofertowych nowych mieszkań w Warszawie z kosztami gruntów i budowy domu w strefie podmiejskiej wynika, że za kwotę potrzebną do zakupu mieszkania o powierzchni 100 m<sup>2</sup> można zostać posiadaczem domu o dwukrotnie większej powierzchni.



Rys. 3. Mieszkania na sprzedaż oddane do użytku w 2005 roku  
w województwie mazowieckim

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

Warszawa jest zdecydowanym liderem pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku (rys. 2). Poza tym zdecydowanie większa liczba nowych mieszkań pojawia się w gminach sąsiadujących ze stolicą i w gminach, przez które przebiegają ważniejsze szlaki komunikacyjne prowadzące do Warszawy. W skali województwa wyróżniają się także ośrodki subregionalne.

Teza o zdecydowanie silniejszym ruchu budowlanym wokół Warszawy znajduje potwierdzenie w rozmieszczeniu oddanych do użytku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż (rys. 3). Poza Warszawą i sąsiadującymi z nią gminami mieszkań takich buduje się bardzo mało. Fakt ten potwierdza utrzymywanie się wokół stolicy strefy napływu ludności. Rozmieszczenie nowych mieszkań jest uzależnione w dużej mierze od działań deweloperów. Mimo że większość nowych mieszkań powstaje w gminach miejskich, to taki ruch budowlany można dostrzec także w sąsiadujących z Warszawą gminach wiejskich, co potwierdzają badania MANTEY (2009).

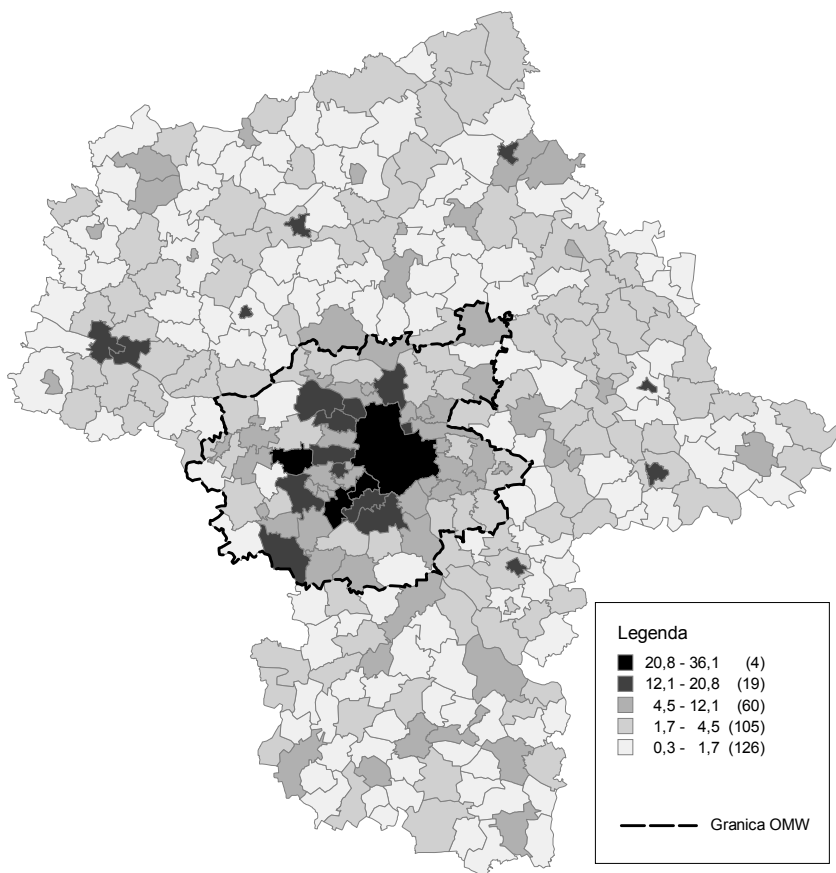
### 3.3. Sytuacja na rynku pracy

Badanie rynku pracy przeprowadzono na podstawie liczby pracujących według głównego miejsca pracy. Na zróżnicowanie rynku pracy w województwie mazowieckim wpływa przede wszystkim zmiana udziału pracujących w sektorze przemysłu i usług rynkowych. W okresie 1995–2003 rok w granicach OMW postępował systematyczny spadek liczby pracujących w przemyśle. Wyjątkiem jest kilka gmin, przez które przebiegają najważniejsze szlaki komunikacyjne z Warszawy. W tych miejscach lokują się od lat 90. XX w. nowe zakłady produkcyjne. Wzrost zatrudnienia w przemyśle jest widoczny w gminach w promieniu 50–100 km od Warszawy.

Liczba pracujących w sektorze usług rynkowych najsilniej rosła w Warszawie i w centralnej części OMW. Warto zaznaczyć, że wzrost ten był najsilniejszy na lewym brzegu Wisły. W części prawobrzeżnej obserwowano nawet spadek tej wartości w latach 1995–2003. W roku 2003 obserwowano największą liczbę pracujących w tym sektorze w gminach OMW (rys. 4). Można także zauważyć znaczący wpływ sieci komunikacyjnej na rozmieszczenie pracujących w usługach rynkowych – w gminach, przez które przebiegają



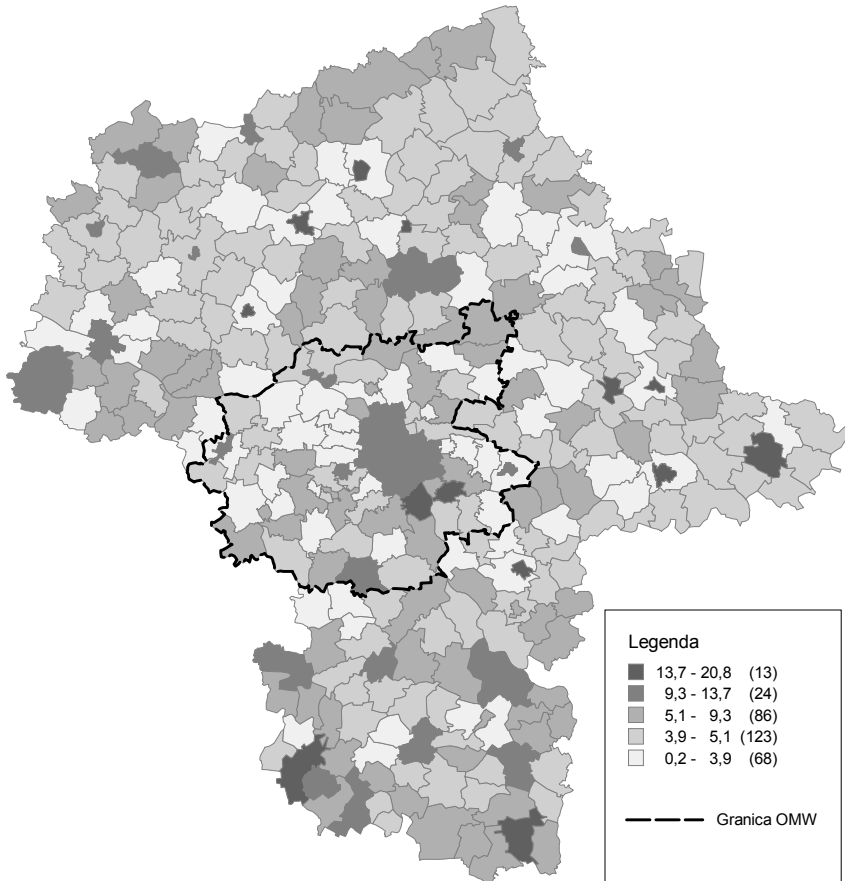
szlaki komunikacyjne liczba takich osób jest większa. Warszawa pozostaje więc głównym centrum świadczenia usług, ale część przedsiębiorstw przemieszcza się lub powstaje w strefie podmiejskiej, w gminach, przez które przebiegają ważne szlaki komunikacyjne.



Rys. 4. Odsetek pracujących w usługach rynkowych w 2003 roku w województwie mazowieckim

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

Taki wzorec rozmieszczenia nie występuje w przypadku pracujących w usługach nierynkowych (rys. 5). Prawdopodobnie wynika to ze specyfiki tych usług. Wyższe wartości występują w ośrodkach subregionalnych i w siedzibach powiatów.



Rys. 5. Odsetek pracujących w usługach nierynkowych w 2003 roku  
w województwie mazowieckim

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

### 3.4. Zmiany w liczbie podmiotów gospodarczych

W okresie 1995–2006 rok największy przyrost liczby podmiotów gospodarczych nastąpił w północnej i zachodniej części województwa. Jest to wynik relatywnie niewielkiej liczby przedsiębiorstw w tych regionach. Dużą część tej liczby stanowią małe przedsiębiorstwa rodzinne. Natomiast największą liczbę podmiotów gospodarczych notuje się w gminach OMW. W ścisłym sąsiedztwie Warszawy

liczba podmiotów gospodarczych przekracza 120 na 1000 mieszkańców.

### 3.5. Użytkowanie ziemi i jego zmiany

Analiza użytkowania ziemi w województwie została przeprowadzona w dwóch etapach:

- klasyfikacja użytkowania ziemi w oparciu o dane dla jednostek NUTS -5 uzyskane z Głównego Urzędu Statystycznego;
- określenie rozmieszczenia terenów zabudowanych na podstawie danych z obrazów satelitarnych, opracowanych w ramach programu CORINE 2000.

W klasyfikacji użytkowania ziemi posłużono się formami stosowanymi przez GUS: grunty orne, sady, łąki, pastwiska, lasy, grunty pozostałe - w tym tereny zurbanizowane, tereny wyłączone z produkcji rolnej. Doświadczalnie stwierdzono, że w przypadku województwa mazowieckiego najlepsze wyniki klasyfikacji uzyskuje się stosując metodę analizy skupień Warda, przy zastosowaniu sześciu klas (tab. 1).

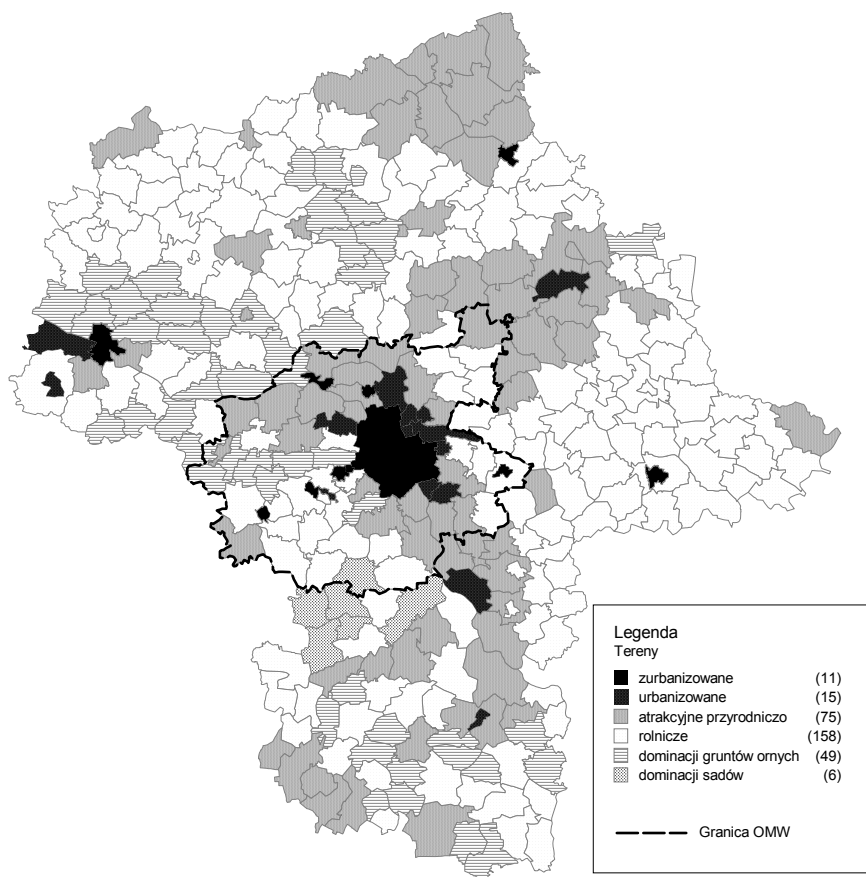
Tabela 1. Charakterystyka form użytkowania ziemi w województwie mazowieckim

Nazwa	Najważniejsza składowa
Zurbanizowane	grunty pozostałe - przede wszystkim zurbanizowane (60-70%)
Urbanizowane	grunty pozostałe (18-40%)
Atrakcyjne przyrodniczo	lasy (25-40%), grunty pozostałe (10-19%), łąki (5-14%)
Rolnicze	grunty orne (48-60%), łąki (7-15%), pastwiska (4-8%)
Dominacji gruntów ornych	grunty orne (68-75%)
Dominacji sadów	sady (38-45%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS.

Centralna część regionu jest zdominowana przez tereny zurbanizowane Warszawy i miast satelitarnych aglomeracji warszawskiej (rys. 6). Zaznaczają się tam gminy podlegające silnej presji urbanizacji; przez takie jednostki przebiegają zwykle ważne szlaki komunikacyjne. Wiele gmin sąsiadujących ze stolicą odznacza się również

bardzo wysokim udziałem gruntów pozostałych, czyli wyłączonych spod produkcji rolnej. Warto zauważyć, że w tych gminach stale zwiększa się powierzchnia gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.



Rys. 6. Klasyfikacja użytkowania ziemi w województwie mazowieckim w 2005 roku.  
Metoda Warda

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

Klasę terenów atrakcyjnych przyrodniczo wyznaczono na podstawie znacznego udziału lasów i terenów pozostałych. Są to często gminy miejsko-wiejskie, w których kompleksy leśne i tereny rolnicze sąsiadują z zabudową o różnym stopniu intensywności. W klasie tej

znalazło się także wiele gmin miejskich (np. Radom i Ciechanów). Jednostki zaliczone do tej klasy rozciągają się na osi NW–SE od Warszawy. Występowanie zwartych kompleksów leśnych, takich jak Puszcza Kampinoska, jest często uwarunkowane niską jakością gleb.

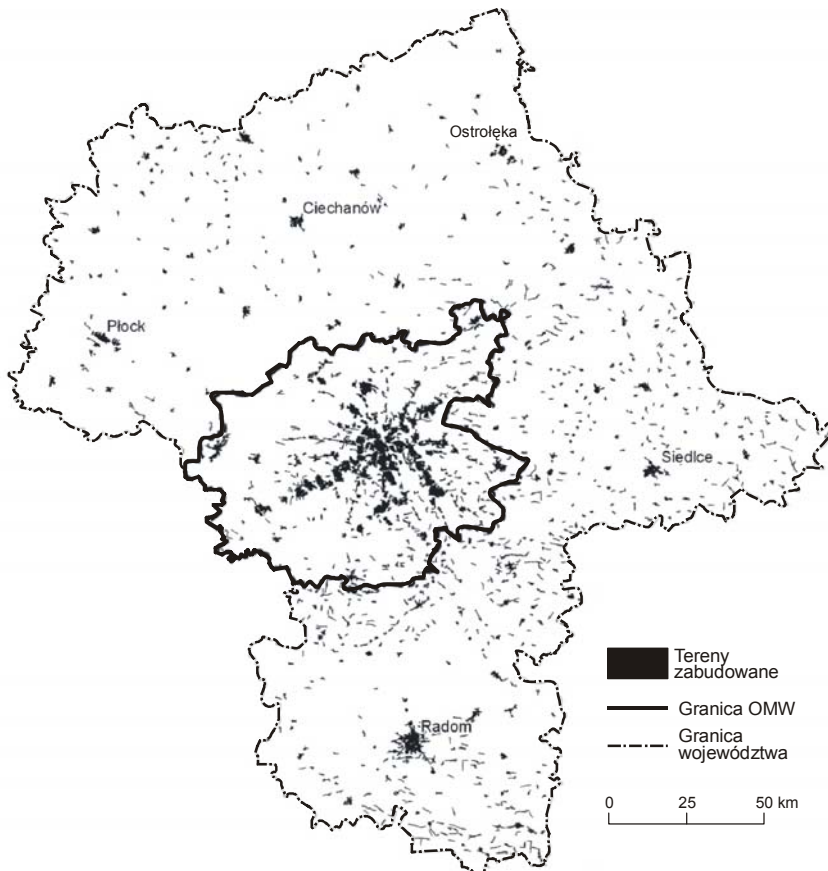
Znaczna liczba gmin w województwie mazowieckim została zaliczona do terenów rolniczych i terenów o dominacji gruntów ornych. Czynnikiem różnicującym był udział gruntów ornych, znacznie większy na obszarach występowania gleb wyższych klas bonitacyjnych. Obrazu dopełnia występowanie w południowej części województwa gmin z dominacją sadów.

Największe tempo zmian użytkowania ziemi można zaobserwować w bezpośredniej bliskości stolicy. Warto podkreślić, że struktura użytkowania ziemi była w XX wieku bardzo stabilna. Zmiany zostały zapoczątkowane dopiero w okresie transformacji. Tereny położone w bezpośredniej bliskości Warszawy podlegają bardzo silnej presji urbanizacyjnej. Stale rosnące ceny gruntów skłaniają rolników do sprzedaży gospodarstw deweloperom, firmom produkcyjnym i ewentualnie inwestorom indywidualnym.

Tereny zabudowane w województwie mazowieckim nie tworzą zwartych obszarów (rys. 7). Ich rozmieszczenie jest związane z układem sieci komunikacyjnej, tworzą pasma osadnicze (rys. 8).

Sieć osadnicza na obszarach wiejskich cechuje się stosunkowo silnym rozdrobnieniem. Dominują w niej miejscowości małe, często odznaczające się słabą dostępnością komunikacyjną (średnia liczba mieszkańców we wsi mazowieckiej wynosi 199, zaś średnia w kraju 260).

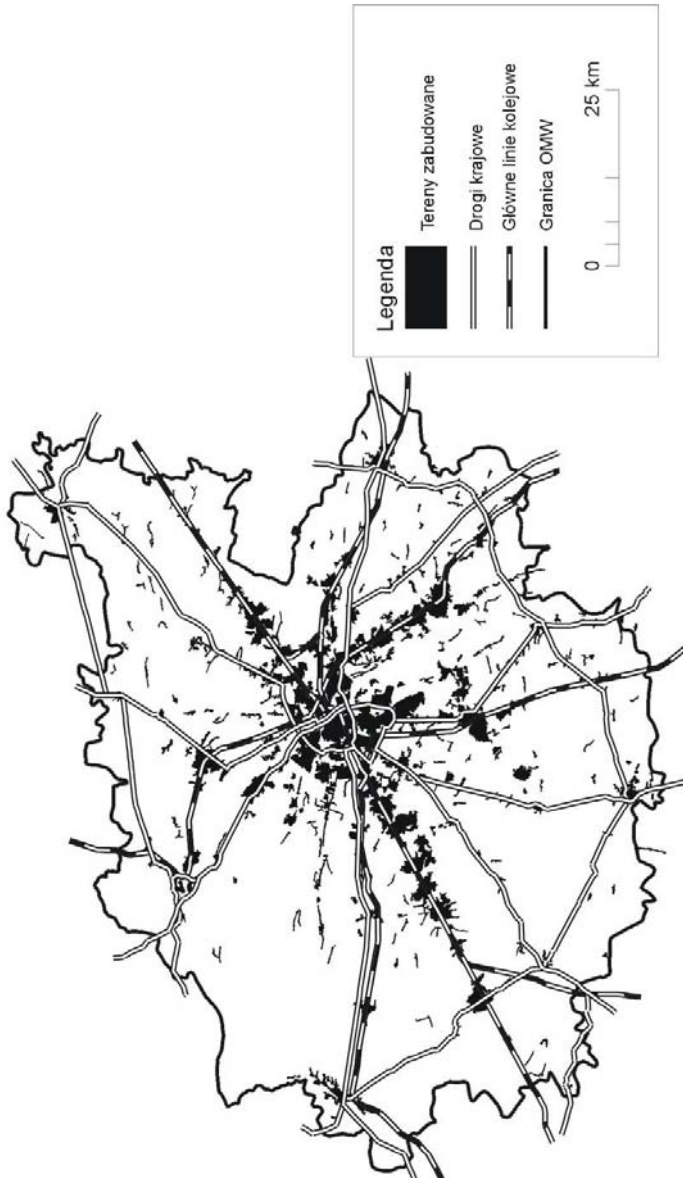
Obserwuje się coraz szybszy rozwój zabudowy mieszkalnej na terenach wiejskich OMW na skutek stopniowego podziału i sprzedaży użytków rolnych. Na dynamikę procesów suburbanizacji ma wpływ bardzo szybki wzrost cen gruntów i wzrastająca z każdym rokiem dostępność samochodów osobowych. Procesy przemian w OMW można także określać mianem peryurbanizacji, gdyż jest to bardzo intensywne, żywiołowe wkraczanie nowej zabudowy na tereny stosunkowo odległe od miasta (ponad 30 km) i wykorzystywane do niedawna do produkcji rolnej. Podobnej presji doświadczają obszary leśne. Można przypuszczać, że opisywane procesy zachodziłyby na tych terenach jeszcze szybciej, gdyby nie prawne formy ochrony tych obszarów.



Rys. 7. Tereny zabudowane w województwie mazowieckim w 2000 roku  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CORINE Land Cover 2000

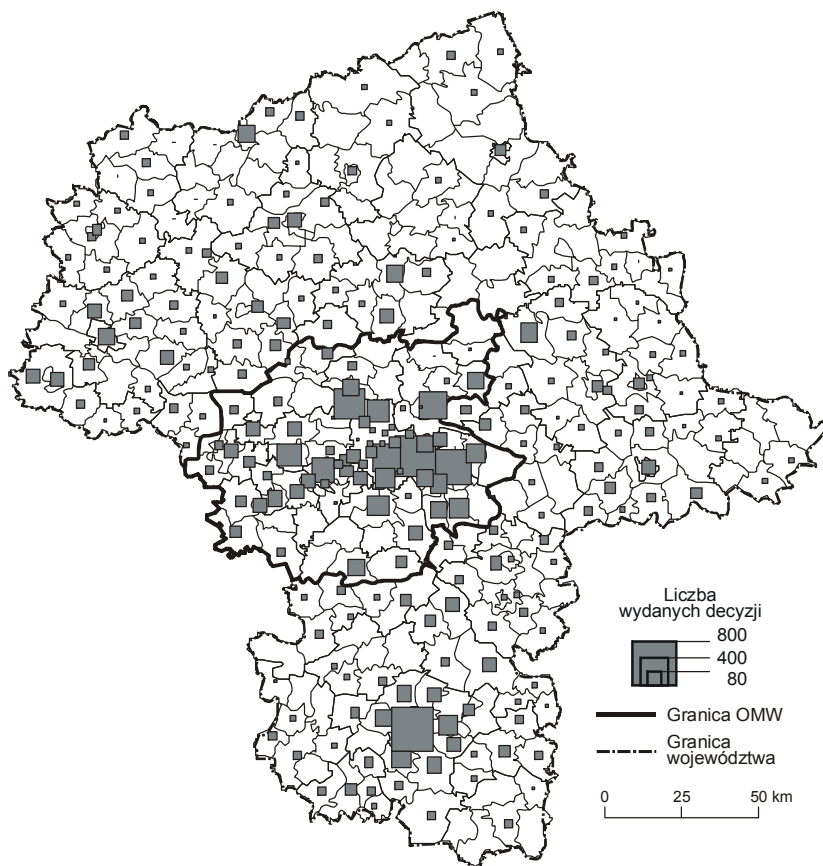
Forma i natężenie procesów suburbanizacji w gminach otaczających ośrodki subregionalne wynikają z ich wielkości i uwarunkowań historycznych. Zjawiska zachodzą tam znacznie słabiej niż w przypadku OMW, ograniczając się do sąsiednich gmin – najsilniej są one obserwowane w okolicach Płocka.

Zmiany użytkowania ziemi wywołane przez procesy suburbanizacji wokół Warszawy są specyficzne i trudne do uchwycenia na poziomie gmin. Przeznaczenie zmieniają pojedyncze działki o niewielkich powierzchniach. Deweloperzy i inwestorzy indywidualni pozyskują grunty orne i leśne, a następnie przekształcają je w działki



Rys. 8. Tereny zabudowane w granicach Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) w 2000 roku  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CORINE Land Cover 2000

budowlane. Powierzchnia takich działek jest stosunkowo niewielka, mniejsza od wydziełów przyjętych w CORINE Land Cover<sup>4</sup>. Z tego powodu wyniki badań nie ukazują dużych zmian w pokryciu terenu. W rzeczywistości funkcje terenów wokół Warszawy stopniowo przekształcają się z rolniczych w mieszkaniowe, ale nie następuje to poprzez rozrost istniejących miejscowości, tylko przez tworzenie nowych skupisk zabudowy, co potwierdzają badania MANTEY (2009). Badania tego zjawiska należy więc prowadzić poprzez analizy studiów przypadku.



Rys. 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla budownictwa indywidualnego w 2007 roku w województwie mazowieckim

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDR GUS

<sup>4</sup> Najmniejsze przyjęte wydzielenie – 5 ha.



O skali spontanicznych przemian może świadczyć liczba wydawanych dla inwestycji budownictwa indywidualnego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (rys. 9). Dokument ten jest niezbędny do wydania pozwolenia na budowę na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego<sup>5</sup>. Stan zaawansowania prac planistycznych w OMW wydaje się stosunkowo dobry. W końcu 2005 roku w strefie podmiejskiej Warszawy 43,2% terenu było pokryte planami miejscowymi (ŚLESZYŃSKI i in. 2007, s. 64). Mimo to w gminach sąsiadujących z Warszawą wydano w 2007 roku nawet kilkaset takich decyzji.

Porównując sytuację OMW i innych obszarów badanych w ramach VI PR UE PLUREL: Peri-Urban Land Use Relationships – Strategies and Sustainability Assessment Tools for Urban-Rural Linkages można stwierdzić, że występuje wiele podobieństw w przyczynach i skutkach procesów rozwoju tych obszarów. Presja urbanizacyjna generowana przez procesy rozwojowe miasta centralnego prowadzi do intensywnego procesu suburbanizacji i *urban sprawl*, a szczególnie zagrożone są obszary typu *peri-urban*. Zmiany społeczne i wynikające z nich migracje są kluczowe dla zmian w przestrzeni: jej funkcjach i sposobie zagospodarowania. Zabudowa mieszkaniowa wkracza na tereny atrakcyjne przyrodniczo, rolnicze i inne tereny otwarte. Dynamika procesów rozwojowych jest coraz większa, a środowisko przyrodnicze funkcjonalnych obszarów zurbanizowanych znajduje się pod presją agresywnej kolonizacji. Przykłady z badanych obszarów wskazują, że kluczowa dla zachowania ładu przestrzennego (wymiaru którego jest funkcjonalność układu przestrzennego) jest odpowiednia polityka szczególnie w stosunku do obszarów typu *peri-urban*. Formułowanie takiej polityki wiąże się z koncepcją zielonej infrastruktury (*green infrastructure*), która to koncepcja może być podstawą formułowania zasad lokalizacji funkcji i zagospodarowania przestrzennego. W ramach badań wyróżniono cztery typy przestrzeni otwartych, które mogą stać się elementem zielonej infrastruktury: przestrzeń wewnątrz miasta (*urban open space*), przestrzeń na granicach miasta (*urban edge*), przestrzeń pierścienia bezpośrednio graniczącego z miastem (*inner ring*) i przestrzeń strefy zewnętrznej (*outer*

---

<sup>5</sup> Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., 2003.80.717).

*fringe*) (RAVETZ 2008). Ich racjonalne wykorzystanie powinno prowadzić do zapewnienia spokojnego otoczenia miejsca zamieszkania, poprawiania dostępu do infrastruktury miejskiej, skutecznej ochrony walorów i zasobów środowiska naturalnego, zapewnienia dostępu do dużych terenów otwartych, zachowania dziedzictwa kulturowego, ochrony bioróżnorodności oraz symbiotycznej integracji miasta z terenami wiejskimi.

#### 4. Podsumowanie

Związki między procesami rozwoju a suburbanizacją są oczywiste. Skala suburbanizacji i jej skutki nie są jednak tylko funkcją dynamiki procesów rozwoju. Rozwój województwa jako całości i jego części (w tym OMW) zależy od wielu czynników. Wśród nich jest polityka rozwoju regionu formułowana przez jego władze samorządowe. Zasadą obowiązującą przy formułowaniu polityki rozwoju powinna być zasada partnerstwa. W polityce rozwoju są obszary działań, w których interesy różnych podmiotów są rozbieżne. Są też takie tereny, gdzie interesy są, a przynajmniej powinny być, zbieżne. W obszarach metropolitalnych kwestia ustalenia i realizacji wspólnych interesów jest kluczowa dla rozwoju i gmin i całego obszaru.

Gminy z obszaru metropolitalnego znajdują się pod wpływem Warszawy - miasta centralnego. Prowadzą jednak także własną politykę rozwojową, która sprzyja procesom suburbanizacji i może wpływać na procesy i zjawiska zachodzące w Warszawie. Nieuwzględnianie tych zależności w planach i strategiach stawia pod znakiem zapytania możliwość rozwoju zrównoważonego OMW, gdyż zazwyczaj prowadzi to do pogłębiania się irracjonalności układów funkcjonalno-przestrzennych, rosnących dysproporcji między rozwojem zabudowy a rozwojem infrastruktury technicznej, niedorozwoju usług i dewastacji krajobrazu. Skutkiem jest utrata otwartej przestrzeni, terenów użytkowanych rolniczo, wartości przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i rekreacyjnych oraz wzrost wydatków publicznych na infrastrukturę, transport czy funkcjonowanie administracji publicznej.

Badania OMW wskazują na konieczność zmian w polityce rozwoju tego obszaru, gdyż osiągnięty stopień rozwoju społeczno-gospodarczego przewyższa sposób organizacji przestrzeni. OMW wymaga inwestycji infrastrukturalnych, ale przede wszystkim działań organizacyjnych, gdyż rozwój funkcjonalnego obszaru miejskiego wymaga koordynacji. Zabudowa mieszkaniowa pojawia się praktycznie wszędzie, gdy tylko znajdzie się chętny inwestor/developer, niezależnie od tego, czy teren przygotowany jest infrastrukturalnie do takiej zabudowy czy nie (GROCHOWSKI, PIENIAŻEK 2008). Zaniepokojenie może budzić forma zabudowy na terenach otwartych: budowane osiedla mieszkaniowe dostosowywane są wielkością i kształtem do działek nabytych przez inwestorów i całkowicie pomijają kontekst przestrzenny. Zabudowa taka to także skutek licznych nieskoordynowanych decyzji władz lokalnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niebezpieczne jest tworzenie układów zabudowy w oparciu o siatkę podziałów działek, których kształt nie pozwala na harmonijne kształtowanie zabudowy w odniesieniu do już istniejącej infrastruktury. Obszary wiejskie terenów podmiejskich zamieniają się w osiedla mieszkaniowe domów jedno- lub wielorodzinnych bez usług i z koniecznością dojazdu do miasta z powodu lokalizacji miejsc pracy i innych usług (SZULCZEWSKA 2009). W ten sposób tereny atrakcyjne osiedleńczo tracą swą atrakcyjność, a suburbanizacja staje się przyczyną licznych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

### Bibliografia

- BOGART W.T., 2006, *Don't call it sprawl. Metropolitan structure in the twenty-first century*, Cambridge University Press, New York.
- GROCHOWSKI M., PIENIAŻEK M., 2008, *Analysis of regional spatial planning and decision making strategies and their impact on land use in the urban fringe. Case study: Warsaw Metropolitan Area, Poland*, Raport roboczy, VI PR UE: *Peri-Urban Land Use Relationships - Strategies And Sustainability Assessment Tools For Urban-Rural Linkages, Integrated Project*, Warszawa.
- MANTEY D., 2009, *Żywiotowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, mpis pracy doktorskiej, WEDŁUGiSR UW.
- MIESZKOWSKI P., MILLS E.S., 1993, *The causes of metropolitan suburbanization*, „Journal of Economic Perspectives”, No. 73, s. 135-147.

- RAVETZ J., 2008, *Analysis of regional spatial planning and decision making strategies and their impact on land use in the urban fringe. Case study: Manchester, England*, Raport roboczy, VI PR UE: *Peri-Urban Land Use Relationships – Strategies And Sustainability Assessment Tools For Urban-Rural Linkages, Integrated Project*, Manchester.
- SANT M., SIMON P., 1993, *The conceptual basis for counterurbanisation: critique and development*, „Australian Geographical Studies”, vol. 31, No. 2, s. 113–123.
- ŚLESZYŃSKI P., BANSKI J., DEGÓRSKI M., KOMORNICKI K., WIĘCKOWSKI M., 2007, *Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach*, „Prace Geograficzne”, nr 211, IGiPZ PAN, Warszawa.
- SZULCZEWSKA B., 2009, *Zielone metropolie – punkt widzenia przyrodnika*, [w:] K. Kamieniecki (red.), *Jak zapewnić rozwój zrównoważony terenów zurbanizowanych? Metropolie*, Instytut na Rzecz Ekorozwoju, Warszawa, s. 15–20.