

Uniwersytet Warszawski
Wydział Filozofii i Socjologii
Instytut Socjologii

MICHAŁ WOŹNIAK

AGLOMERACJA WARSZAWSKA
PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE STREFY PODMIEJSKIEJ

**Rozprawa doktorska napisana pod kierunkiem:
prof. dr hab. Jana Węgleńskiego**

Warszawa 2015

SPIS TREŚCI

Wstęp	4
Rozdział 1	
Powstanie i rozwój warszawskiej strefy podmiejskiej na tle procesów światowych	8
1.1 Decentralizacja obszarów metropolitalnych	9
1.2 Tworzenie i rozwój warszawskiej strefy podmiejskiej	25
1.3 Cel i metoda badań	34
Rozdział 2	
Delimitacja warszawskiej strefy podmiejskiej i zróżnicowanie jej rozwoju	41
2.1 Metoda delimitacji strefy podmiejskiej	41
2.2 Delimitacja strefy podmiejskiej	50
2.3 Dynamika rozwoju ludnościowego	55
Rozdział 3	
Zróżnicowanie przestrzenne w warszawskiej strefie podmiejskiej	65
3.1 Zróżnicowanie typu realizowanej zabudowy	66
3.2 Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej	68
3.3 Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej.....	78
3.4 Obraz zróżnicowania przestrzennego strefy podmiejskiej	93
Rozdział 4	
Cztery gminy – studia przypadków	98
4.1 Izabelin	99
4.2 Prażmów	112
4.3 Józefów.....	129
4.4 Marki	144
Podsumowanie.	159

Literatura	182
Artykuły prasowe	189
Źródła internetowe	190
Akty prawne	191
Spis map	192
Aneks Nr 1 Tabele	194
Aneks Nr 2 Zdjęcia	202

Wstęp

Podjęcie tematu suburbanizacji aglomeracji warszawskiej i zróżnicowania jej strefy podmiejskiej, jest efektem moich codziennych obserwacji. Patrząc na ten obszar od środka, poruszając się po nim, zwróciłem uwagę na zachodzące procesy, korespondujące ze zjawiskami, mającymi miejsce w światowych metropoliach.

Warszawa, wraz z otaczającymi ją miejscowościami, to dziś najszybciej rozwijająca się część Polski. Rozwój ten jest wielowymiarowy: demograficzny, społeczny, gospodarczy, kulturalny, przestrzenny. Ten ostatni aspekt jest szczególnie widoczny, a poruszając się po aglomeracji warszawskiej, nie sposób nie zauważyć, jak wielkie zmiany w jej przestrzeni nastąpiły w ostatnich latach. Widać, jak zabudowywane są liczne, dotychczas puste, tereny: pola uprawne, łąki, czy nieużytki. Budownictwo mieszkaniowe wkracza bardzo często na obszary, na których do tej pory funkcjonował przemysł.

Procesy te mają miejsce nie tylko w samej Warszawie, ale również w otaczającym ją pasie gmin podmiejskich. Według oficjalnych danych statystycznych, to właśnie w strefie podmiejskiej przemiany są dużo dynamiczniejsze, co przejawia się szybszym przyrostem ludności, niż w centrum.¹ Zdaje się to dobrze wpisywać w procesy decentralizacji obszarów metropolitalnych, które od dziesięcioleci mają miejsce w Ameryce Północnej, czy Europie Zachodniej. Hamowany w czasach PRL naturalny rozwój ludnościowy Warszawy i jej aglomeracji, mógł nabrać tempa dopiero po zmianach w latach dziewięćdziesiątych XX wieku, gdy zniknęła większość barier natury administracyjnej, prawnej, meldunkowej, zaczęła poszerzać się grupa osób zamożnych i średnio zamożnych, a miasto przyciągało coraz więcej ludzi napływających z różnych rejonów kraju.

¹ Według publikacji GUS, w latach 1995-2012, liczba ludności w Warszawie (według faktycznego miejsca zamieszkania) wzrosła o 3,5%, z 1.635.112 do 1.692.252 osób, podczas gdy w tym samym okresie, liczba ludności (również według faktycznego miejsca zamieszkania) dziewięciu powiatów otaczających Warszawę (legionowski, nowodworski, wołomiński, miński, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, grodziski i warszawski zachodni) wzrosła o 24,5% z 969,987 do 1.207.656 osób (zarówno z danych dla Warszawy, jak i powiatu mińskiego, wyłączono gminę Wesoła, która w 2002 roku stała się dzielnicą Warszawy).

Do przytoczonych liczb należy podchodzić z dużą rezerwą, gdyż oficjalne statystyki nie obejmują wielu faktycznych mieszkańców poszczególnych terenów, jednak już nawet z tych okrojonych danych wyłania się silna dysproporcja dynamiki rozwoju ludnościowego Warszawy i otaczających ją powiatów.

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Warto zwrócić uwagę, że wspomniane zjawiska decentralizacji obszarów metropolitalnych, dokładnie zdefiniowane i opisane w innych krajach, w Polsce do tej pory nie doczekały się zbyt wielu opracowań. W szczególności trudno dotrzeć do badań, podejmujących interesujące mnie kwestie zróżnicowania przestrzennego, demograficznego i społecznego w strefie podmiejskiej. To właśnie kwestie zróżnicowania, obok problemu nasilenia zjawiska suburbanizacji, uważam za kluczowe w badaniach nad warszawską strefą podmiejską. Należy zauważyć, iż coraz częściej badacze dochodzą do wniosku, że we współczesnych aglomeracjach, nie mamy już do czynienia, jedynie z klasycznymi relacjami pomiędzy centrum, a poszczególnymi suburbiami, ale jest to cały zespół relacji, pomiędzy poszczególnymi częściami całego obszaru metropolitalnego. Jak pisze W. T. Bogart „Współczesny obszar metropolitalny nie jest zbiorem wysp - centrum, otoczenia, miasta brzegowego, *empowerment zone*² - które mogą być starannie oddzielone i analizowane. Raczej, jest to złożona sieć relacji pomiędzy tymi różnorodnymi miejscami. (...) Raczej zamiast skupiać się wąsko, na dwustronnej wymianie pomiędzy sypialnianymi suburbiami, a centrum, jesteśmy dziś zmuszeni rozważać skomplikowaną sieć wymiany towarów i usług pomiędzy wieloma gospodarkami wewnątrz obszaru metropolitalnego.”

³ To właśnie zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi częściami w obrębie obszaru metropolitalnego napędza te wzajemne relacje i poszerza ich wielowymiarowość.

Moje zainteresowanie wzbudziły po pierwsze, dynamika i skala zmian – czy są one zróżnicowane, czy też jednakowe w całej warszawskiej strefie podmiejskiej. Przede wszystkim jednak, chciałem odpowiedzieć na pytanie, jak bardzo zróżnicowana jest zabudowa powstająca na poszczególnych obszarach i czy niesie to za sobą konsekwencje społeczne.

Mając to wszystko na uwadze, doszedłem do wniosku, że warto podjąć takie badania, nakreślić obraz zróżnicowania warszawskiej strefy podmiejskiej i wskazać jego wymiar społeczny. Taka analiza może pomóc lepiej zrozumieć, jakie procesy społeczne mają tak naprawdę miejsce w strefie podmiejskiej, w jakim kierunku, bądź kierunkach, zmierza ten obszar i jakie mogą być tego konsekwencje dla całej aglomeracji.

Analiza naukowych prób systematyzacji wiedzy o polskich obszarach metropolitalnych, a także problemy, jakie powstają na szczeblu władz państwowych ze

² *Empowerment zone* to obszar, o wysokim poziomie ubóstwa i bezrobocia, w którym firmy korzystają z ulg podatkowych.

Źródło: http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/hudprograms/empowerment_zones - dostęp 15.10.2014.

³ Bogart B.T., *Don't Call it Sprawl. Metropolitan Structure in Twenty-First Century*, Cambridge University Press, New York 2006, s. 4-11.

zdefiniowaniem i określeniem pojęcia obszaru metropolitalnego, sprawiają, że tym bardziej potrzebne jest poszerzanie wiedzy na ten temat. Stworzone przeze mnie opracowanie, może dostarczyć wielu informacji, istotnych zarówno przy formułowaniu definicji, nakreśleniu granic, jak również określeniu relacji w obrębie samego obszaru metropolitalnego, pomiędzy centrum, a jego otoczeniem oraz poszczególnymi fragmentami strefy podmiejskiej. Jest to o tyle istotne, że doświadczenia światowe każą sądzić, iż także polskie obszary metropolitalne, istniejące i potencjalne, będą tymi miejscami, których potencjał ekonomiczny i społeczny będzie stale rósł, a one same będą nabierały na znaczeniu, nie tylko w relacjach z pozostałymi, otaczającymi je rejonami kraju, ale także przede wszystkim z innymi, mniej lub bardziej kluczowymi obszarami metropolitalnymi na mapie Europy i świata.⁴

Praca ta ma zatem przynieść odpowiedź na pytania o skalę suburbanizacji w aglomeracji warszawskiej, dynamiki tych procesów, a w szczególności o zróżnicowanie ich wymiaru przestrzennego. Jako socjologa interesować mnie będzie jednak również analiza społecznych konsekwencji opisywanych zjawisk, to, czy przekształceniom ulega struktura społeczna, czy postępuje integracja, w jakiego rodzaju relacje wchodzi grupy społeczne na badanych terenach, a także jakie są motywacje migracji w obrębie aglomeracji.

Pierwszy rozdział pracy poświęcę na przybliżenie, jak przebiegała decentralizacja obszarów metropolitalnych w świecie, jakie czynniki ją warunkowały oraz jakie procesy zachodzą tam obecnie. Na tym tle pokażę, w jaki sposób rozwijała się aglomeracja warszawska, a zwłaszcza jej strefa podmiejska, aż do początku lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku. Zaprezentuję również cel podjętych badań, a także wykorzystywane metody badawcze.

W drugim rozdziale nakreślę granice dzisiejszej warszawskiej strefy podmiejskiej, a także przedstawię zróżnicowanie dynamiki rozwoju jej poszczególnych części. Chcę dotrzeć do czynników odpowiadających za to zróżnicowanie oraz tego jakie konsekwencje społeczne, demograficzne i przestrzenne ono niesie.

Rozdział trzeci poświęcę badaniom wybranych aspektów zróżnicowania przestrzennego w strefie podmiejskiej – typu i standardu zabudowy. Tym, co interesuje mnie przede wszystkim, to społeczny wymiar zachodzących zjawisk i procesów. W

⁴ Por: Castells M., *Spoleczeństwo sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 383-390 i Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006, s. 215-220.

szczegółności będę poszukiwał powtarzalnych modeli rozwoju dla poszczególnych obszarów, pozwalających usystematyzować wiedzę, jaką niosą ze sobą moje badania.

W czwartym, ostatnim rozdziale pracy, poddam pogłębionej analizie to, jak poszczególne modele rozwoju przestrzennego, oddziałują i przekładają się na sytuację społeczną. W tym celu zaprezentuję wyniki badań w czterech wybranych gminach warszawskiej strefy podmiejskiej, z których każda podąża inną ścieżką rozwoju. Będę starał się dotrzeć do specyficznych problemów każdego z obszarów i społeczności zamieszkujących je. Pozwoli to jeszcze silniej wyeksponować zróżnicowanie w warszawskiej strefie podmiejskiej oraz pokazać, jak poważne konsekwencje społeczne niesie ono ze sobą.

Rozdział 1

Powstanie i rozwój warszawskiej strefy podmiejskiej na tle procesów światowych

Problematyka wielkich miast i otaczających je obszarów od wielu lat podejmowana była w badaniach socjologów na całym świecie. Na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, również polscy badacze zajmowali się tematem aglomeracji. Opisywali oni zjawiska związane z rozwojem metropolii na świecie, ale przede wszystkim ich badania dotyczyły polskich miast. W szczególności, wiele analiz poświęconych zostało Warszawie i otaczającemu ją obszarowi.

Wśród socjologów publikujących w latach sześćdziesiątych XX wieku, należy wymienić Stefana Nowakowskiego, pod redakcją którego ukazały się „Socjologiczne problemy miasta polskiego” (1964) oraz „Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji” (1969), a który napisał takie książki, jak „Narodziny miasta” (1967), a nieco później „Jaka jesteś Warszawo?” (1972), czy też Janusza Ziółkowskiego, autora takich pozycji, jak opublikowana w 1965 roku „Urbanizacja, miasto, osiedle. Studia socjologiczne”. Wśród badaczy, którzy w tym samym okresie zajmowali się zagadnieniami miast i ich obszarów metropolitalnych i kontynuowali publikacje na ten temat przez następne dekady, warto wspomnieć Jana Turowskiego, który napisał „Wybrane zagadnienia socjologii miasta” (1968), czy „Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej” (1979) oraz Zygmunta Pióro, autora takich prac, jak „Ekologia społeczna w urbanistyce” (1962), „Procesy rozwojowe aglomeracji” (1977), czy też redaktora zbioru „Przestrzeń i społeczeństwo” (1982). W tym samym okresie publikował również Aleksander Wallis, a do jego najbardziej znanych dzieł należą „Socjologia wielkiego miasta” (1967), „Miasto i przestrzeń” (1977), czy też „Socjologia przestrzeni” (1990). Należy także wspomnieć o Pawle Rybickim, autorze między innymi wydanej w 1972 roku książki „Społeczeństwo miejskie”.

Wiele prac, podejmujących temat metropolii, powstało w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku, a wielu z publikujących wtedy badaczy, kontynuuje swoją pracę współcześnie. Wśród tych uczonych, należy wymienić Bohdana

Jałowieckiego autora między innymi książek „Metropolie” (1999) i „Społeczna przestrzeń metropolii” (2000), współautora „Obszary metropolitalne w Polsce: problem rozwojowe i delimitacja.” (2008) oraz, wraz z Markiem Szczepańskim, podręcznika „Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej” (pierwsze wydanie - 2002). Ten ostatni badacz, również ma w dorobku liczne pozycje dotyczące socjologii miasta, jak choćby „Miasto socjalistyczne i świat społeczny jego mieszkańców”, która ukazała się w 1991 roku. Należy wspomnieć również o publikacjach Jacka Wodza, redaktora wydanego w 1984 roku zbioru „Problemy socjologii miasta”, Krzysztofa Frysztackiego, autora książki „Miasta metropolitalne i ich przedmieścia. Z problematyki socjologii miasta oraz badań nad rzeczywistością krakowską.” (1997) oraz Andrzeja Majera, w którego dorobku znajdują się takie pozycje jak „Duże miasta Ameryki: „kryzys” i polityka odnowy.” (1997) i „Socjologia i przestrzeń miejska.” (2010).

Wszystkie wskazane pozycje, jak również wiele innych, niewymienionych tu, a wskazanych w bibliografii, miały wpływ na kształtowanie się mojego poglądu na badaną tematykę. Z uwagi na to, że praca ma przede wszystkim charakter empiryczny, a jej podstawowym celem jest pokazanie jednego z aspektów funkcjonowania warszawskiego obszaru metropolitalnego, a mianowicie zróżnicowania przestrzennego i kierunków rozwoju strefy podmiejskiej, nie będę szczegółowo omawiał poglądów wymienionych autorów. W tekście będę nawiązywał i wspierał się cytatami, jedynie z tych publikacji, których tematyka wiąże się bezpośrednio z omawianymi zagadnieniami.

1.1 Decentralizacja obszarów metropolitalnych

Warszawa, podobnie jak wielkie miasta w różnych rejonach świata, powiązana jest funkcjonalnie, ekonomicznie i społecznie z otaczającym ją obszarem. Powiązania te są na tyle silne, że nie sposób badać miast, opisywać zachodzących tam zjawisk i procesów, w oderwaniu od otoczenia. Aby móc dokonywać analiz osadzonych w dostatecznie szerokim kontekście, wprowadzono zatem pojęcie obszaru metropolitalnego, będące dostatecznie pojemną kategorią terytorialną.

Definicje obszarów metropolitalnych, jakimi posługują się zarówno badający je socjologowie, jak i ekonomiści, czy geografowie, u podstaw mają najczęściej klasyfikacje dokonywane przez oficjalne biura statystyczne. Ponieważ polskie urzędy statystyczne nie posługują się taką kategorią, dlatego warto odwołać się do regulacji funkcjonujących w innych krajach.

W Stanach Zjednoczonych U. S. Census Bureau operuje definicją stworzoną przez Biuro Zarządzania i Budżetu, uznającą za Metropolitan Statistical Area (*MSA*) obszary, które „posiadają co najmniej jeden obszar zurbanizowany (*urbanized area*), o populacji 50.000 lub więcej mieszkańców oraz przylegające terytorium, będące w wysokim stopniu zintegrowane społecznie i ekonomicznie z rdzeniem, poprzez codzienne dojazdy”⁵ *MSA* są częścią szerszej kategorii, jaką są Core Based Statistical Area (*CBSA*), a zatem obszary statystyczne powstałe wokół rdzenia. W skład *CBSA* wchodzi z jednej strony, centralny okręg (*county*), lub okręgi (*counties*), tereny, których większość ludności mieszka w obszarach zurbanizowanych (*urbanized area*) i które zachowują ciągłość przestrzenną z głównym obszarem zurbanizowanym *CBSA*, będąc potencjalnym celem codziennych dojazdów z i do okręgów zewnętrznych (*outlying counties*). Z drugiej strony do *CBSA* należą właśnie okręgi zewnętrzne, wobec których nie wymaga się ciągłości przestrzennej, których co najmniej 25 procent pracujących mieszkańców dojeżdża do okręgów centralnych, lub też co najmniej 25 procent zatrudnionych w okręgu zewnętrznych mieszka w okręgach centralnych.⁶

Francuskie biuro statystyczne INSEE, definiuje obszar metropolitalny (*grande aire urbaine*), jako „zbiór okręgów (*municipalities*), stanowiący jeden ciągły obszar, bez wyłączonych z niego enklaw, składający się z bieguna miejskiego (*pole urbain*), posiadającego co najmniej 5.000 miejsc pracy oraz terenów wiejskich lub jednostek miejskich, pierścienia podmiejskiego (*couronne périurbaine*), w których co najmniej 40% pracującej ludności zatrudnione jest w centrum (biegunie) lub innych obszarach podmiejskich, ciągnących ku centrum.”⁷

⁵ *Revised Delineations of Metropolitan Statistical Areas, Micropolitan Statistical Areas, and Combined Statistical Areas, and Guidance on Uses of the Delineations of These Areas*, OMB Bulletin No. 13-01, Executive Office of the President, Office of Management and Budget, Washington D.C. 20503, February 28, 2013, Appendix, s. 2.

⁶ Za: Federal Register, Vol. 75, No. 123, Monday, June 28, 2010, Office of the Federal Register, National Archives and Records Administration, s. 37249-37250.

⁷ Hoffmann-Martinot V., *Towards an Americanization of French Metropolitan Areas?*, Referat zaprezentowany w Department of Political Science and International Relations, Universidad Autónoma de Madrid, February 2004 oraz na spotkaniu programu International Metropolitan Observatory w Bordeaux, 9-10.01.2004, Pôle Universitaire de Bordeaux, s. 2.

Obszar metropolitalny, jako jednostkę statystyczną, definiuje również Eurostat, posługując się aktualnie pojęciem Larger Urban Zone (LUZ). Obszar taki składa się z miasta centralnego oraz otaczającej je strefy dojazdów (*commuting zone*) i musi liczyć co najmniej 250.000 mieszkańców. Co najmniej połowa mieszkańców powinna zamieszkiwać w mieście centralnym, a nie mniej niż 15% pracujących mieszkańców strefy dojazdów, powinna dojeżdżać do pracy w mieście centralnym.⁸ Na tej podstawie Eurostat wyróżnia i bada obszary metropolitalne na terenie Unii Europejskiej, w tym również Polski.

Warto zwrócić uwagę, że często skala kraju oddziałuje na metodę definiowania obszarów metropolitalnych. Census Commission w Indiach, za miasta metropolitalne uznaje te, których populacja przekracza 4 miliony mieszkańców, odnotowując istnienie ośmiu takich jednostek.⁹

Przytoczone definicje kładą zatem nacisk na dwie kwestie: 1. istnienia ośrodka centralnego (jedno lub więcej miast) spełniającego kryteria minimalnej liczebności populacji (bądź też minimalnej liczebności populacji całego obszaru centralnego), lub liczby miejsc pracy, 2. istnienia otaczającej go strefy zewnętrznej, powiązanej ekonomicznie i społecznie z centrum, w odpowiednim stopniu zurbanizowanej i zwartej przestrzennie. Obszar metropolitalny składa się zatem z centrum, rdzenia (który będzie również określany mianem metropolii) oraz otaczającej go strefy podmiejskiej (często, w zależności od przestrzennej bliskości centrum oraz stopnia nasilenia powiązań, dzielonej na bliższą - *suburbs* oraz dalszą - *exburbs*). Istnienie strefy podmiejskiej, jest zatem jednym z podstawowych warunków istnienia obszaru metropolitalnego.

Nietrudno zauważyć, że przyjęcie któregośkolwiek z opisanych podejść statystycznych, będzie skutkowało tym, iż w silnie zurbanizowanych krajach Europy Zachodniej, czy też Ameryki Północnej, wyodrębnionych zostanie bardzo wiele terenów spełniających kryteria obszarów metropolitalnych.¹⁰ Badający metropolie socjologowie, ekonomiści, czy geografowie, starają się zawęzić definicję, kładąc nacisk na kryteria

⁸ Por.: www.epp.eurostat.ec.europa.eu/eurostat - dostęp 27.09.2013.

⁹ Por.: <http://www.censusindia.gov.in> – dostęp 16.03.2014.

¹⁰ U. S. Census Bureau w 2013 roku wyodrębniło w Stanach Zjednoczonych 388 Metropolitan Statistical Areas (w tym 7 na obszarze Puerto Rico), natomiast Hoffmann-Martinot w swoim referacie wyróżnił na obszarze Francji 42 obszary metropolitalne, spełniające dodatkowe kryterium posiadania co najmniej 200.000 mieszkańców.

Źródło: *Revised Delineations of Metropolitan Statistical Areas, Micropolitan Statistical Areas, and Combined Statistical Areas, and Guidance on Uses of the Delineations of These Areas*, OMB Bulletin No. 13-01, Executive Office of the President, Office of Management and Budget, Washington D.C. 20503, February 28, 2013, Appendix, s. 2 oraz Hoffmann-Martinot V., *Towards an Americanization of French Metropolitan Areas?*, Referat zaprezentowany w Department of Political Science and International Relations, Universidad Autónoma de Madrid, February 2004 oraz na spotkaniu programu International Metropolitan Observatory w Bordeaux, 9-10.01.2004, Pôle Universitaire de Bordeaux, s.5.

jakościowe, przede wszystkim związane z relacjami i powiązaniem miasta w ramach globalnej sieci i hierarchii metropolii.¹¹ Z drugiej strony istnieje też silna tendencja do podwyższania minimalnego progu liczby ludności. W podejściu to wpisuje się między innymi definicja, stosowana przez organizację europejskich metropolii (obszarów metropolitalnych) „Eurocities”, przyjmującą w poczet swoich członków miasta „będące ważnym centrum regionalnym o wymiarze międzynarodowym, zwykle o populacji przekraczającej 250 000 mieszkańców”.¹²

Jak piszą w swoim opracowaniu M. Smętkowski, B. Jałowiecki i G. Gorzelak „Przyjmuje się dość powszechnie, że [metropolia – przyp. aut.] jest to miasto liczące milion i więcej mieszkańców. Próg ten w przypadku metropolii regionalnych obniża się zazwyczaj do 500.000. Obok tego ilościowego kryterium bierze się pod uwagę cechy morfologiczne i funkcjonalne. Struktura morfologiczna aglomeracji musi się składać z trzech komplementarnych obszarów: jądra miasta; przedmieść; i strefy podmiejskiej. W przypadku tej ostatniej nie istnieje ścisła delimitacja, toteż w zależności od wielkości obszaru zurbanizowanego strefa podmiejska może się rozciągać w promieniu od kilkunastu do kilkudziesięciu kilometrów. Metropolia – obok wielkości i morfologicznej złożoności – musi mieć także rozbudowane funkcje egzogeniczne powiązane w skali globalnej z innymi metropoliami.”¹³

Próby syntezy jakościowych kryteriów identyfikacji metropolii dokonał B. Jałowiecki, opierając je na cechach, związanych z doskonałością usług, instytucji i wyposażenia, potencjałem innowacyjnym oraz wyjątkowością i specyfiką miejsca, dodatkowo wyznaczając wielkość populacji aglomeracji na co najmniej 500.000 mieszkańców.¹⁴ Warszawa, przyjmując tę metodę, „nie spełnia wszystkich tych warunków. W stosunku do polskich miast należy wspomniane kryteria relatywizować zarówno, jeśli chodzi o cechy sieci osadniczej, jak i poziom rozwoju gospodarczego kraju i analizować jeszcze nie tyle stan, co proces metropolizacji.”¹⁵ Zdaniem autora, miasta polskie są opóźnione w stosunku do głównych miast europejskich, czego źródeł upatruje w zaszłościach historycznych, a także w złym zarządzaniu.

¹¹ Por. Jałowiecki B. *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Scholar, Warszawa, 2000, s. 17-35.

¹² Źródło: www.eurocities.org – dostęp 12.04.2010.

¹³ Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzelak G., *Obszary metropolitalne w Polsce: problem rozwojowe i delimitacja*, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG) Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2008, s. 4.

¹⁴ Jałowiecki B., *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Warszawa, Scholar 2000, s. 20-22.

¹⁵ *Ibidem*, s. 21.

Jakkolwiek, przedstawione jakościowe kryteria identyfikacji metropolii mają w dużej mierze charakter nieostry, co rodzi ryzyko uznaniowości, należy zgodzić się z wnioskami B. Jałowieckiego, dotyczącymi metropolitalności Warszawy. Miasto, wraz z otaczającą je strefą podmiejską, spełniając kryteria ilościowo-statystyczne, jest wciąż tworzącym się ośrodkiem metropolitalnym, w którym dopiero kształtuje się charakter metropolitalny.

Warszawa lokuje się stosunkowo nisko w hierarchii metropolii europejskich i światowych, a charakter jej powiązań i oddziaływania sprawia, że uznawana jest w większym stopniu za ośrodek o zasięgu krajowym, niż regionalnym. Jednocześnie dysponuje stosunkowo dużym potencjałem rozwojowym, który, obok wielkości miasta i aglomeracji, jak również dominującej pozycji wśród polskich miast, leżały bez wątpienia u podstaw przyjęcia Warszawy do światowej organizacji metropolii „Metropolis”. Niektóre rankingi światowych metropolii, lokują jednak Warszawę dość wysoko, biorąc pod uwagę, iż jest ona łącznikiem pomiędzy globalną siecią miast, a dużym, otaczającym ją obszarem ciężenia. W rankingu sporządzonym przez *Globalization and World Cities Research Network*, organizację skupiającą badaczy, zajmujących się relacjami pomiędzy światowymi miastami, Warszawa znalazła się w grupie miast Alfa-, definiowanych jako „bardzo ważne miasta, łączące główne regiony ekonomiczne i państwa ze światową gospodarką”¹⁶.

Widać zatem wyraźnie, że Warszawa postrzegana jest przede wszystkim w kontekście silnego powiązania z otaczającym ją obszarem. Z jednej strony, jest to obszar daleko wykraczający poza granice województwa mazowieckiego, dla którego Warszawa zapewnia dostęp do specjalistycznych usług, kapitału, rynku pracy, edukacji, jak również staje się węzłem zapewniającym łączność z rynkami globalnymi. Z drugiej strony jednak, Warszawa, będąc centrum obszaru metropolitalnego, otoczona jest dynamicznie rozwijającą się strefą podmiejską, która jest dla niej nie tylko naturalnym zapleczem, ale również jej naturalnym przestrzennym, społecznym i ekonomicznym dopełnieniem. Jest to niezwykle istotne z perspektywy badań podejmowanych w obszarze strefy podmiejskiej, dlatego też warto poświęcić więcej uwagi procesom tworzenia się i rozwoju tych terenów.

Choć miasta istnieją i rozwijają się w różnych częściach świata od czasów antycznych, to szczególne nasilenie procesów urbanizacyjnych, zwłaszcza w Europie i Ameryce, związane było z mającym miejsce w XIX i XX wieku rozwojem przemysłu. Wtedy to, ludność masowo zaczęła przenosić się ze wsi na obszary miejskie, oferujące coraz więcej miejsc pracy. Przejawiało się to zarówno bardzo intensywnym rozwojem

¹⁶ Źródło: *The World According to GaWC 2012*, GaWC. Retrieved 21 November 2012. <http://www.lboro.ac.uk/gawc/world2012t.html> - dostęp 04.06.2013.

największych metropolii (takich jak Londyn, Paryż, Nowy Jork, czy Chicago), jak również licznej rzeszy średnich miast oraz powstawaniem zupełnie nowych, ulokowanych najczęściej wokół zakładów przemysłowych.¹⁷ W efekcie, po okresie rewolucji przemysłowej, najbardziej rozwinięte kraje znalazły się w sytuacji, w której miasta skupiały większość populacji.

Z czasem, zaczęto zwracać uwagę, że procesy urbanizacyjne w obrębie obszarów miejskich ulegają przekształceniom przestrzennym i społecznym. Obok ośrodków miejskich, następował coraz intensywniejszy rozwój otaczającej je strefy podmiejskiej. Strefy podmiejskie wielu obszarów metropolitalnych, zaczęły rozwijać się ludnościowo dużo szybciej od centrów, a bardzo często wzrost liczby mieszkańców na tych terenach następował kosztem wyludniających się centrów. Procesy te, nazywane suburbanizacją, to jedno z najbardziej charakterystycznych zjawisk, kształtujących przestrzenie i społecznie współczesne metropolie.

Oczywistym jest, że miasta położone w różnych rejonach świata, a nawet w granicach tych samych państw, znajdują się na różnych etapach zaawansowania procesów suburbanizacyjnych. Pierwszymi, w których zaczęła następować decentralizacja, były miasta Ameryki Północnej (pomimo, że okres urbanizacji rozpoczął się tam z opóźnieniem w stosunku do miast europejskich). Nieco później proces ten rozpoczął się w krajach Europy Zachodniej, jeszcze później w Europie Wschodniej, gdzie dopiero współcześnie procesy suburbanizacji nabierają tempa i skali. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że na świecie istnieją obszary, gdzie ośrodki miejskie wciąż znajdują się w fazie centralizacji.

Na ile silny i trwały jest proces decentralizacji, mogą wskazywać dane Komisji Europejskiej na temat suburbanizacji we współczesnych europejskich metropoliach: „Dwie trzecie miast w UE odnotowało wzrost populacji w latach 1996–2001, z kolei w pozostałej części zaobserwowano spadek. Pojawiły się silne tendencje rozwoju przedmieść - suburbanizacja. W 90% aglomeracji miejskich przyrost ludności na przedmieściach był większy niż w rdzeniach miast. Jedyne w kilku przypadkach – Nikozja, Kopenhaga, Bruksela, Londyn i Lublana – przyrost ludności w rdzeniu przewyższył wzrost na przedmieściach, a w wielu miastach pomimo ogólnego przyrostu nastąpił spadek zaludnienia w rdzeniu. Ponadto nawet w miastach, w których nastąpił spadek liczby ludności, tylko w nielicznych przypadkach spadek odnotowano również na przedmieściach. Taka sytuacja miała jednak miejsce w wielu miastach drugorzędnych, w których istnieje

¹⁷ W wielu rejonach świata procesy urbanizacyjne, związane z uprzemysłowieniem, zaczęły się dużo później, często trwając do dziś.

lub istniał przemysł ciężki (np. Glasgow, Newcastle, Manchester, Liverpool, Sheffield i Birmingham w Zjednoczonym Królestwie, Brema w Niemczech, Łódź, Katowice i Bydgoszcz w Polsce, Ostrawa w Republice Czeskiej, Miskolc na Węgrzech, Lipawa na Łotwie, Maribor w Słowenii oraz Braiła, Sybin, Călărași, Giurgiu i Alba Iulia w Rumunii). Stosunkowemu spadkowi zaludnienia w rdzeniach miast towarzyszył znaczny przyrost ludności na przedmieściach w Dublinie, Lizbonie, Berlinie, Monachium, Wiedniu, Rzymie, Atenach, Pradze, Bratysławie, Budapeszcie i Warszawie.”¹⁸

Jak istotnym procesem jest suburbanizacja, świadczy skala tego zjawiska. O ile w 1910 roku, w Stanach Zjednoczonych, w osiedlach podmiejskich mieszkało jedynie 7,1% całej populacji (21,2% w centrach obszarów metropolitalnych), to w roku 1960 te proporcje wynosiły odpowiednio 30,9% i 32,3%, w 1970 już 37,6% i 31,4%, a w roku 1980 już 40% i 28%. W roku 2000 w amerykańskich suburbiach zamieszkiwało 50% populacji, a w miastach centralnych 30,3%.¹⁹ Widać zatem wyraźnie, że zdecydowanie wzrósł udział obszarów metropolitalnych, jako miejsca zamieszkania, a jednocześnie w tym czasie aż czterokrotnie zwiększył się udział suburbiów, w których obecnie zamieszkuje zdecydowanie więcej Amerykanów niż w centrach miast.

W związku z mającym miejsce zjawiskiem decentralizacji obszarów metropolitalnych, pojawia się pytanie o przyczyny takiego kierunku rozwoju przestrzennego i społecznego ośrodków miejskich. Bez wątpienia, u jego podstaw nie leży jeden, ale cały zespół różnych czynników, które w powiązaniu ze sobą tworzą warunki sprzyjające takim procesom, a często wręcz umożliwiające ich pojawienie się.

Jednym z najistotniejszych jest aspekt ekonomiczny - niższe ceny działek, a zatem także i mieszkań, na peryferiach aglomeracji. Wraz z rozwojem gospodarczym i ludnościowym miast, zdecydowanie wzrasta zapotrzebowanie na powierzchnie komercyjne, przede wszystkim biura, a także obiekty handlowe. Im bliżej centrum, w którym skupiała się większość przepływów ludzi, kapitału i handlu, tym większa presja na przekształcanie nieruchomości mieszkaniowych w komercyjne, a w konsekwencji coraz wyższe ich ceny. Większość ludności przestało zatem być stać na kupno, czy utrzymanie mieszkania w centrum, bądź też ponoszenie tak wysokich kosztów stawało się dla nich bezzasadne i nieracjonalne. To z kolei popychało do decyzji o przenosinach na obszary

¹⁸ *Rozwijające się regiony – rozwijająca się Europa. Czwarty raport na temat spójności gospodarczej i społecznej*, Komunikat Komisji maj 2007, Luxemburg: Urząd Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich, 2007, s. 50.

¹⁹ Źródło: Hobbs F., Stoobs N., U.S. Census Bureau, *Census 2000 Special Reports, Series CENSR-4 Demographic Trends in 20th Century*, U.S. Government Printing Office, Washington, DC 2002.

peryferyjne, gdzie ceny były znacząco niższe. Dodatkowo, bardzo istotnym czynnikiem odpływu ludności z mieszkań, znajdujących się w centrum, w starszych dzielnicach miasta, był zły stan większości budynków oraz brak nowoczesnych rozwiązań sanitarnych, czy technicznych. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy był fakt, że w wielu państwach, głównie w Europie, po II Wojnie Światowej państwo regulowało czynsze, ograniczając tym samym możliwości inwestycji w remonty i modernizacje.

Taka sytuacja niosła za sobą poważne konsekwencje. Na mieszkanie w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w centrum, stać było jedynie najbogatszych, czego efekty można zaobserwować dziś przede wszystkim w metropoliach Europy Zachodniej, w których istnieją centralnie położone dzielnice, zamieszkałe przez warstwy ze szczytu hierarchii społecznej. Jednocześnie stan większości mieszkań położonych w bezpośrednim otoczeniu centrum był na tyle zły, że niewiele osób chciało je zajmować. Doprowadziło to do tego, że utworzyła się strefa zamieszkała przez najniższe klasy społeczne (bezrobotnych, imigrantów), nazywana często strefą przejściową (*zone of transition*).

W XX wieku w Europie Zachodniej i Stanach Zjednoczonych, znacząco zaczęła powiększać się klasa średnia, która poszukiwała lepszych warunków życia, niż w dotychczas zamieszkiwanych dzielnicach centralnych. Strefa podmiejska oferowała czystsze powietrze, większy dostęp do zieleni i terenów rekreacyjnych, większe poczucie bezpieczeństwa, a jednocześnie więcej przestrzeni życiowej niż w centrum oraz atrakcyjne ceny nieruchomości. Dodatkowo, w metropoliach w Stanach Zjednoczonych, bardzo silna była również chęć odizolowania się od coraz większej społeczności imigrantów oraz ludności murzyńskiej, przybywającej z innych regionów kraju. W ten sposób suburbanizacji towarzyszyło nakładanie się na siebie segregacji przestrzennej i społecznej. Jak pisał M. Baldassare, najdalej od centrum położona strefa obszaru metropolitalnego, tzw. *commuters' zone*, była najbardziej atrakcyjna do zamieszkania i „oferowała najmniejsze zaludnienie, największy wybór mieszkań, najmniej ludzi biednych, największą ilość rodzin, najmniej dewiacji i problemów społecznych.”²⁰

W Stanach Zjednoczonych, rozwój suburbiów oparty był na zorganizowanym budownictwie osiedli domów jednorodzinnych z małymi ogrodami. Taki model budownictwa, pozwalał jeszcze bardziej zaakcentować atrakcyjność nowej lokalizacji, ze względu na wymienione wyżej cechy, pożądane przez przyszłych mieszkańców. A. Wallis zwraca uwagę także na psychologiczne aspekty związane z zamieszkaniem w tak

²⁰ Baldassare M., *Trouble in Paradise. The suburban transformation in America*, Columbia University Press, New York, 1986, s. 6.

skonstruowanym osiedlu podmiejskim, pisząc, że „mieszkaniec miasta, który dysponował w nim coraz mniejszą osobistą przestrzenią i był poddawany coraz większej kontroli społecznej, upatrywał w suburbiach szansę niezależności.”²¹ Niezwykle ważne było również to, iż „suburbia pozwalały zaspokoić potrzebę posiadania własnego domu i ogrodu na własnej działce. W społeczeństwie, w którym własność stała się formą społecznej religii, podstawą społecznego statusu i prestiżu – atrakcyjność własnej, nawet małej posiadłości musiała być niezwykle (...).”²²

Taki katalog subiektywnych przyczyn atrakcyjności amerykańskich suburbiów potwierdzają badania H. Gansa nad społecznością Levittown pod Filadelfią. Głównym powodem opuszczenia dotychczasowego miejsca zamieszkania dla 26% mieszkańców osiedla, była „potrzeba większej przestrzeni”. Inne znaczące odpowiedzi, oprócz związanych ze zmianą pracy, to „chęć posiadania własnego wolnostojącego domu” (18%) i „zbyt wysokie koszty utrzymania dotychczasowego domu, lub chęć posiadania nowego, nowoczesnego domu” (7%). Jako główną przyczynę osiedlenia się w Levittown, aż 48% respondentów podawało „wartość: najlepszy dom za takie pieniądze”, 16% „niską cenę”, a 11% nowoczesność i inne walory domu”. Gdy pytano o główne pragnienie, jakie towarzyszyło sprowadzeniu się do tego osiedla, uzyskano najczęściej odpowiedzi: „komfort i przestrzeń dla członków rodziny w nowym domu”, „prywatność i wolność we własnym domu”, „wywiązywanie się z prawidłowych ról w rodzinie, lepsze miejsce do wychowywania dzieci” oraz „lepsze życie społeczne: posiadanie nowych przyjaciół i dobrych towarzyskich sąsiadów”²³

Choć populacja suburbiów w Stanach Zjednoczonych bardzo szybko wzrastała, a one same rozwijały się bardzo intensywnie, to na początku pełniły jedynie funkcje mieszkaniowe, podczas gdy miejsca pracy, rozrywek, życia miejskiego, znajdowały się w centrum. Rozszerzanie się przestrzenne aglomeracji było zatem możliwe jedynie dzięki rozwojowi nowoczesnych środków komunikacji. W Stanach Zjednoczonych, w których najwcześniej, bo już w czasach przedwojennych, rozwinęła się na masową skalę motoryzacja, głównym środkiem dojazdów stał się samochód. Wokół miast centralnych powstawała gęsta sieć szerokich dróg dojazdowych, łączących je z osiedlami podmiejskimi. W metropoliach Europy, która fazę masowego upowszechnienia motoryzacji, przeżyła dopiero po wojnie, indywidualne dojazdy samochodowe również odgrywają wiodącą rolę,

²¹ Wallis A., *Ameryka-miasto*, Krajowa Agencja Wydawnicza, Warszawa 1987, s. 79.

²² Ibidem, s.78.

²³ Gans H., *The Levittowners*, Panteon Books, New York 1967, s. 22-41.

jednak duże znaczenie ma również transport publiczny. Obszary metropolitalne Europy Zachodniej, z uwagi na bardziej skupioną zabudowę, nie są aż tak rozproszone i rozległe, jak aglomeracje amerykańskie. Jednocześnie, z uwagi na silny rozwój kolei w XIX wieku, wiele europejskich obszarów podmiejskich miało dostęp do linii kolejowych, łączących je z centrum.

Potencjalne niedogodności większego rozproszenia obszarów podmiejskich, w dużym stopniu łagodził również rozwój telekomunikacji. Przy pomocy telefonu można było, nie tylko kontaktować się z partnerami w interesach, ale także załatwiać sprawy bez wychodzenia z położonego z dala od centrum domu.

Proces decentralizacji miast, był zatem efektem poszukiwania przez ludzi tańszych mieszkań, lepszych warunków życia i mniejszego zagęszczenia. Tym, co umożliwiło tak znaczący rozwój przestrzenny, było upowszechnienie się szybkich i nowoczesnych środków transportu i komunikacji.

Strefy podmiejskie amerykańskich i europejskich metropolii kształtowały się przez dziesiątki lat, przechodząc w tym czasie liczne poważne zmiany. O ile początkowo pełniły one przede wszystkim funkcje sypialniane i satelitarne, charakteryzując się dużą homogenicznością mieszkańców, a jeszcze w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, osiedlała się tam przede wszystkim klasa średnia (dotyczy to zwłaszcza Stanów Zjednoczonych), to dzisiejsze suburbia stanowią obszary dużo bardziej zróżnicowane funkcjonalnie, społecznie i przestrzennie. Właśnie to zróżnicowanie jest najbardziej charakterystyczną cechą stref podmiejskich współczesnych metropolii.

Dzisiejsze suburbia od dawna przestały być jedynie dostarczycielem siły roboczej, a miejsca pracy były tu sukcesywnie przenoszone z centrów aglomeracji. Wiele przedsiębiorstw właśnie tu lokuje swoje biura, zakłady, czy też centra logistyczno-dystrybucyjno-magazynowe. Korzyści płynące z takiej lokalizacji, to z jednej strony pozostawanie w bezpośredniej bliskości metropolii, z jej olbrzymim potencjałem rynku pracy, zbytu oraz zapleczem wyspecjalizowanych usług okołobiznesowych, naukowym, administracyjnym, a jednocześnie, z drugiej strony, niższe koszty zakupu, bądź wynajmu nieruchomości, więcej przestrzeni, łatwiejszy dojazd z zewnątrz.

W strefach podmiejskich znajdują się i wciąż lokowane są nowe centra handlowo-usługowo-rozrywkowe, w których mieszkańcy mogą zaspokoić swoje potrzeby konsumpcyjne, bez konieczności przemieszczania się do metropolii. Są one nastawione głównie na klientów przyjeżdżających samochodami z otaczających je osiedli, dlatego też

powstają najczęściej w miejscach dobrze skomunikowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie głównych tras wylotowych lub obwodnic.

Współczesne suburbia są zatem mozaiką stref pełniących różne funkcje: mieszkalne, komercyjne, czy przemysłowe. Sytuacja taka jest charakterystyczna zarówno dla obszarów metropolitalnych Ameryki Północnej, jak i Europy. Co niezwykle interesujące, takie zróżnicowanie ma miejsce nie tylko w od dziesięcioleci rozwijających się przestrzennie aglomeracjach zachodnich, ale również wokół miast Europy Wschodniej, mimo, że dynamiczne procesy suburbanizacyjne rozpoczęły się tam zaledwie przed dwudziestoma laty. Potwierdza to Raport Spójności komisji Europejskiej: „Istnieją dane potwierdzające, że przyrostom zaludnienia na przedmieściach towarzyszy proces suburbanizacji działalności gospodarczej. W 16 z 20 miast, których PKB w rdzeniach i na przedmieściach można zmierzyć na poziomie NTS 3, w latach 1995–2003 nastąpił wzrost PKB wytworzonego na przedmieściach. W niektórych przypadkach był on znaczny, przede wszystkim w nowych państwach członkowskich (w Budapeszcie, Pradze, Sofii i Warszawie), chociaż także w Monachium”²⁴

Tym, co różni europejskie obszary metropolitalne od większości amerykańskich, jest to, że strefa podmiejska rozwijała się tu na terenach, na których istniała wcześniej rozbudowana sieć osadnicza. Oznacza to, że w obrębie aglomeracji znajdują się również miejscowości, funkcjonujące wcześniej samodzielnie, często posiadające własne zaplecze produkcyjne i handlowe. Obszary te często nadal pełnią zróżnicowane funkcje, pogłębiając tym samym zróżnicowanie całej strefy podmiejskiej. W aglomeracjach amerykańskich zjawisko to jest zdecydowanie mniej istotne, gdyż większość osiedli podmiejskich zakładana była na surowym korzeniu.

Nowym zjawiskiem, a zarazem kierunkiem, w którym popycha amerykańskie obszary metropolitalne specjalizacja funkcjonalna w strefie podmiejskiej, jest powstawanie tzw. *edge cities*. Są to „miasta brzegowe”, zabudowane przede wszystkim nieruchomościami oferującymi bardzo duże powierzchnie biurowe i handlowe, a położone w dogodnych

²⁴ *Rozwijające się regiony – rozwijająca się Europa. Czwarty raport na temat spójności gospodarczej i społecznej*, Komunikat Komisji maj 2007, Luxemburg: Urząd Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich, 2007, s. 50.

NTS 3 – w Nomenklaturze Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) oznacza trzeci poziom, obejmujący podregiony, jednostki, większe niż polskie powiaty, ale mniejsze niż województwa. Klasyfikacja wprowadzona w Polsce Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 214 poz. 1573, z późn. zm.). Rozporządzenie to wprowadzono na podstawie Rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003 roku w sprawie ustalenia Wspólnej Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS) (Dz. Urz. UE L 154 21/06/2003 z późn. zm.).

komunikacyjnie miejscach na skraju obszarów metropolitalnych, stając się miejscem pracy, zakupów i rozrywki dla mieszkańców otaczających je suburbiów. Dla wielu badaczy, ze zjawiskiem powstawania *edge cities* wiąże się zwrot w kierunku rozwoju obszarów metropolitalnych, związany ściśle z rewolucją informacyjną, „są one zarówno obszarami pracy, jak i centrami usługowymi, wokół których mila za milą coraz gęstsze jednostki jednorodzinnych rezydencji mieszkalnych organizują „domowe ucentrowienie” [*home centredness*] życia prywatnego.”²⁵ Pojawiają się jednak również głosy krytyczne, mówiące, że trend ten jest jedynie powielaniem dotychczasowych błędów związanych z nieopanowanym rozszerzaniem granic obszarów metropolitalnych, kosztem centrum.

Obszar współczesnych stref podmiejskich, stanowi nie tylko mozaikę funkcjonalną, ale można tam zaobserwować, pogłębiające się wręcz, zróżnicowanie społeczne. O ile w początkach procesów decentralizacyjnych, zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych, suburbia były miejscem migracji bardzo homogenicznej ludności, przede wszystkim należącej do klasy średniej, o tyle dziś zamieszkują tam przedstawiciele wszystkich warstw społecznych. Zróżnicowanie struktury społecznej nie ma jednak jednorodnego charakteru na obszarze całej strefy podmiejskiej, gdzie obok siebie zamieszkiwaliby mieszkańcy o różnym statusie społecznym. Tym, co charakteryzuje procesy społeczne we współczesnych strefach podmiejskich jest bardzo silna segregacja, przejawiająca się segmentacją społeczno-przestrzenną. Charakteryzuje się ona współistnieniem, często sąsiadujących ze sobą, osiedli, z których każde z osobna jest bardzo homogeniczne społecznie, ale jednocześnie różnią się one zdecydowanie między sobą.

Jednym z przejawów takiej segmentacji na obszarze strefy podmiejskiej, jest zamykanie się osiedli na mieszkańców o innym profilu, statusie, pochodzeniu, niż większość tamtejszej populacji. W Stanach Zjednoczonych, gdzie zawsze poszczególne suburbia były bardzo homogeniczne, segmentacja staje się coraz ściślejsza, a bardziej zamożne grupy społeczne, tworzą coraz liczniejsze tzw. *gated communities*. Są to osiedla ogrodzone i zamknięte dla obcych, bądź o kontrolowanym dostępie, bardzo często zarządzane przez wspólnoty mieszkańców, dbające o odpowiednio wysoki poziom usług i utrzymania otoczenia. Liczba takich osiedli i zamieszkujących je osób rośnie bardzo szybko; w latach 1995-1998 zwiększając się z 4 mln do 16 mln mieszkańców.²⁶ Bez wątpienia zjawisko groduzenia osiedli staje się coraz powszechniejsze również w Europie, w

²⁵ Castells M., *Spółczesność sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 402.

²⁶ Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006, s. 391.

tym także w niezwykle dynamicznie rozwijających się strefach podmiejskich metropolii Europy Wschodniej.

Innym zjawiskiem, sprzyjającym segmentacji społecznej poszczególnych suburbiów amerykańskich aglomeracji, jest mająca od dawna miejsce migracja części ludności o najwyższym statusie społecznym, coraz dalej ku peryferiom obszaru metropolitalnego. W związku z rozwojem ludnościowym strefy podmiejskiej, poszukują oni, podobnie jak podczas migracji z centrum do suburbiów, mniejszego zagęszczenia i lepszych warunków życia. W ślad za nimi podąża klasa średnia, a opuszczone przez nich osiedla zajmują przedstawiciele niższych warstw społecznych. Powoduje to spadek prestiżu tych lokalizacji i co za tym idzie dalszy odpływ mieszkańców o wyższym statusie, co jeszcze bardziej powiększa segmentację.

Segregacja społeczno-przestrzenna pogłębia się również w strefach podmiejskich miast europejskich. O ile suburbia amerykańskie, niezależnie od statusu zamieszkującej je ludności, składają się wciąż prawie wyłącznie z domów jednorodzinnych, zbudowanych w zorganizowanych osiedlach, o tyle w Europie istnieje o wiele większe zróżnicowanie typu i charakteru zabudowy podmiejskiej. Tym, co odróżnia europejskie przedmieścia od amerykańskich, to silne współistnienie osiedli zabudowy wielomieszkaniowej, czego jedną z przyczyn była, często świadoma, polityka państwa i władz lokalnych. Na zachodzie Europy powstawały one do późnych lat siedemdziesiątych, a na wschodzie aż do końca lat osiemdziesiątych i były sposobem na tanie i szybkie zbudowanie dużej ilości mieszkań. Osiedla takie zasiedlały najniższe warstwy społeczne, w tym wielu imigrantów. Są to obszary, na których często panuje wysoki poziom przestępczości i anomii społecznej, zjawisk do tej pory przypisywanych głównie dzielnicom położonych w centrum aglomeracji.

Jednak współcześnie, w europejskich metropoliach, istnieje silna segmentacja społeczno-przestrzenna pomiędzy osiedlami zabudowy wielomieszkaniowej. M. Castells zwraca uwagę, iż „Istnieją tradycyjne przedmieścia klasy robotniczej, często zorganizowane wokół dużych, publicznych osiedli mieszkaniowych, ostatnimi czasy z prawem własności mieszkań. Istnieją nowe miasteczka francuskie, brytyjskie czy szwedzkie, zamieszkałe przez młodszą populację klas średnich, której wiek utrudnia penetrowanie rynków mieszkaniowych w centrum. Istnieją także peryferyjne getta starszych publicznych osiedli mieszkaniowych, których przykładem jest paryska La

Courneuve, gdzie nowe populacje imigrantów i biedne rodziny pracownicze doświadczają wykluczenia z „prawa do miasta.”²⁷

Przedmieścia europejskich miast, to zatem mozaika osiedli dużych domów wielomieszkaniowych, zamieszkałych głównie przez imigrantów i osoby o najniższym statusie materialnym i społecznym oraz terenów zabudowanych mniejszymi budynkami wielomieszkaniowymi o charakterze apartamentowym, lub budynkami jednorodzinnymi w zwartej bądź rozproszonej zabudowie, gdzie ulokowana jest klasa średnia i warstwy najbogatsze. Związane jest to ze zróżnicowanymi cenami nieruchomości. Niektóre dzielnice, osiedla, zarówno w strefie podmiejskiej, jak i w centrum, posiadają coś, co B. Jałowiecki i M. Szczepański nazwali „wytworzoną społeczną marką danej gminy”²⁸. Są to tereny, na których tradycyjnie od dawna rezydowały bogatsze warstwy społeczne i rezydują tam nadal, ze względu na prestiż miejsca zamieszkania i wysoką jakość życia. Nie bez znaczenia jest tu fakt, że metropolie europejskie rozwijają się w obszarze, na którym istnieje wiele mniejszych miast i wsi, często o historii sięgającej setek lat. Miejscowości te, często jeszcze zanim zostały wchłonięte przez strefę podmiejską, istniały w układzie mniej lub bardziej prestiżowych i zamożnych lokalizacji, który to układ nierzadko jest odtwarzany, już w ramach osiedli należących do obszaru metropolitalnego. Dzięki reprodukcji struktury społecznej, w prestiżowych osiedlach utrzymują się wysokie ceny nieruchomości, skutecznie blokując dopływ mieszkańców o niepożądanym statusie, odbiegającym od profilu zamieszkałej tam większości.

O ile metropolie europejskie, silniej niż amerykańskie, cechuje długie utrzymywanie się prestiżowego statusu poszczególnych lokalizacji, o tyle zarówno w Europie, jak i Ameryce, można zaobserwować, iż w pewnych częściach strefy podmiejskiej, silniej niż w innych, skupiają miejscowości o wyższym statusie społecznym mieszkańców. Bez wątplenia zróżnicowanie społeczno-przestrzenne występuje nie tylko pomiędzy poszczególnymi osiedlami, czy suburbiami, ale również kierunkami, korytarzami rozwijającej się aglomeracji. Zjawiska takie już w latach trzydziestych dwudziestego wieku badał w Stanach Zjednoczonych H. Hoyt, wykazując, iż eleganckie dzielnice na peryferiach pojawiają się najczęściej, jako przedłużenie takich samych dzielnic w mieście centralnym.²⁹ Również wokół metropolii europejskich istnieją poważne różnice pomiędzy

²⁷ Castells M., *Spoleczeństwo sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 404.

²⁸ Por: Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006.

²⁹ Por. Hoyt H., *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Federal Housing Administration, Washington, D.C. 1939.

poszczególnymi sektorami aglomeracji, na przykład wschodnimi, tradycyjnie robotniczymi pod Paryżem, a bardziej prestiżowymi zachodnimi; podobna sytuacja ma miejsce w Londynie.

W strefach podmiejskich europejskich metropolii, proces segregacji pojawia się również w osiedlach mających początkowo bardzo egalitarny charakter. Z czasem mieszkańcy o wyższym i niższym statusie izolują się od siebie, przemieszczając się i skupiając wśród osób należących do tych samych warstw społecznych. Z jednej strony, bogatsi mieszkańcy uciekają, bojąc się zagrożenia przestępczością i obniżenia jakości życia, z drugiej strony również przedstawiciele niższych warstw lepiej czują się w otoczeniu osób o podobnym im statusie.³⁰ Zjawisko to ma oczywiście swoje konsekwencje w zróżnicowaniu cen domów i mieszkań, co wpływa na utrwalenie segregacji.

Nasilające się zjawiska segmentacji, nie są jednak jedynymi, jakie mają miejsce we współczesnych obszarach metropolitalnych. Charakterystyczne jest, że rozwój przestrzenny strefy podmiejskiej nie zatrzymał się, ale wraz z nim, zasiedleniu ulegają tereny coraz bardziej oddalone od centrum aglomeracji. W obrębie obszarów metropolitalnych pojawiają się tzw. *exurbs*, czyli „dawny obszar wiejski, o małej gęstości zaludnienia, wchodzący w skład regionu miejskiego, którego mieszkańcy pracują i mieszkają w metropolii, chociaż niekoniecznie w jej centrum i pozostają w stałych relacjach z biegunami handlu i rozrywki. (...) Niektórzy mieszkańcy poszukując tańszych lokali, opuszczają miasto, nawet wtedy gdy wzrastają koszty transportu, ale są także zachęceni (*pull*) przez atrakcyjność życia wiejskiego. Pociąga ich styl życia postulowany przez F. L. Wrighta (*broadacres city*), to znaczy duże działki odseparowane od źródeł zanieczyszczeń i zagrożeń życia miejskiego.”³¹ Bez wątpienia osiedlaniu się na coraz odleglejszych peryferiach obszarów metropolitalnych sprzyja rozwój technologii telekomunikacyjnych i informatycznych, pozwalających w dużej mierze pracować i zaspokajać wiele potrzeb życiowych nie wychodząc z domu.

Na nowe trendy w zatrudnieniu zwraca uwagę M. Castells, twierdząc, że z jednej strony „wyłania się praca na odległość z telecentrów, czyli rozrzuconych po obrzeżach obszarów metropolitalnych pomieszczeń z komputerami podłączonymi do sieci, stworzonych dla pracowników, by pracowali *on-line* ze swymi firmami. Jeśli te trendy się potwierdzą, domy nie staną się miejscami pracy, ale działalność związana z pracą może

³⁰ Por. B. Jałowiecki, M. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006, s. 255.

³¹ *Ibidem*, s. 390.

znacząco rozszerzyć się na cały obszar metropolitalny, wzmagając miejską decentralizację. (...) Zjawiskiem z pewnością znaczącym i rosnącym jest rozwój samozatrudnienia i „uzupełniaczy”, czy to pełnoetatowych, czy na niepełnym etacie, będący częścią szerszej tendencji do rozseparowania pracy i formowania wirtualnych sieci biznesowych (...). Nie oznacza to końca biura, lecz dywersyfikację miejsc pracy dla dużego odłamu populacji, z zwłaszcza dla jej najbardziej dynamicznego, profesjonalnego segmentu.”³² Strefa podmiejska, która już od dawna przejmuje z centrów miejsca pracy w przemyśle, coraz bardziej przejmuje również miejsca pracy biurowej. Ma to poważne konsekwencje w codziennym schemacie dojazdów w obrębie metropolii, gdzie przestają dominować przepływy pomiędzy przedmieściami i centrum, a coraz istotniejsze stają się przepływy pomiędzy przedmieściami. Wymusza to konieczność przebudowy systemu transportowego obszarów metropolitalnych, opartego, zwłaszcza w Europie, na wzorze promienisto-koncentrycznym., gdyż brak takich działań prowadzi może do paraliżu komunikacyjnego³³

Opisywane przez M. Castellsa, postępujące zmiany w układzie miejsc pracy w obszarach metropolitalnych, a w konsekwencji we wzorach dojazdów, mają i będą miały niezwykle istotny wpływ na dalsze przekształcenia społeczno-przestrzenne w strefach podmiejskich. Sprzyjają one dalszemu rozrastaniu się aglomeracji poprzez dalsze zabudowywanie obszarów istniejących suburbiów, a także powstawaniu i rozrastaniu się kolejnych *exurbs*. Traci bowiem na znaczeniu główna wada mieszkania z dala od centrum – uciążliwe codzienne dojazdy do pracy.

Współczesne strefy podmiejskie, zarówno te należące do obszarów metropolitalnych w Ameryce Północnej, jak i w Europie, charakteryzują się zatem przede wszystkim bardzo dużym zróżnicowaniem. Przejawia się ono, z jednej strony, sąsiedowaniem ze sobą stref pełniących różne funkcje: mieszkalne, handlowo-rozrywkowe, biurowe, przemysłowe. Z drugiej strony, obserwuje się silną segmentację społeczną poszczególnych obszarów zabudowy mieszkaniowej. Pojedyncze osiedla są lub stają się coraz bardziej homogeniczne i spójne pod względem statusu społecznego i pozycji ekonomicznej mieszkańców. Widać wyraźne tendencje ku temu, aby każdy obszar w obrębie aglomeracji, był definiowany przez strukturę społeczną jego mieszkańców.

³² Castells M., *Spółczesność sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 397-398.

³³ Por. ibidem, s. 398.

Jednym z celów pracy jest skonfrontowanie tych trendów z sytuacją mającą miejsce w warszawskiej strefie podmiejskiej i odpowiedź na pytanie, czy na jej obszarze również dochodzi do zróżnicowania i segregacji społeczno-przestrzennej.

1.2 Tworzenie i rozwój warszawskiej strefy podmiejskiej

Obszar dzisiejszej strefy podmiejskiej Warszawy, przez wieki kształtowany był w małym powiązaniu ze znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie miastem centralnym. Były to przede wszystkim obszary rolnicze z majątkami ziemskimi, oraz siecią małych miast, pełniących głównie funkcje obsługi otaczających je terenów. Najstarsze miasta w tej części Mazowsza, poza Warszawą, to Błonie, Nowy Dwór Mazowiecki (XIV wiek), Piaseczno, Radzymin, Zakroczym, Serock (XV wiek), Grodzisk Mazowiecki, Karczew (XVI wiek), Góra Kalwaria (Czersk - XVII wiek).

Wyraźny impuls do rozwoju sieci osadniczej miał związek z pojawieniem się przemysłu, a następnie z rewolucją przemysłową, w wyniku której rozwinięto i rozbudowano istniejące fabryki, a także założono szereg nowych zakładów. Wokół nich zaczęły być lokowane nowe miasta i osady, które pełniły przede wszystkim funkcje przemysłowe. Funkcje te zaczęły się również pojawiać w miastach już istniejących, w których budowano nowe fabryki. Początkowo lokalizacja fabryk nie była powiązana z sąsiedztwem Warszawy, a obszar dzisiejszej strefy podmiejskiej, podobnie jak większość terenów Mazowsza, industrializował się powoli, wykazując duże opóźnienia w stosunku do innych regionów. Według S. Misztala „jest to rezultat historycznego oddziaływania różnorodnych czynników (geograficznych, ekonomicznych, politycznych i in.), spośród których brak surowców mineralnych o poważniejszym znaczeniu gospodarczym odegrał bardzo istotną rolę.”³⁴. Z tego powodu, w tym rejonie Mazowsza dominował przemysł spożywczy, drzewny, szklarski, materiałów budowlanych.

Pod koniec XIX i na początku XX wieku, proces industrializacji obszaru dzisiejszej strefy podmiejskiej zaczął zdecydowanie przyspieszać i przybierać na sile, obejmując nowe

³⁴ Misztal S., *Gospodarka województwa. Przemysł [w:] Warszawskie. Rozwój województwa w Polsce Ludowej*, red. Berezowski S., PWN, Warszawa 1972, s. 138.

tereny. Warszawa zaczęła na tyle silnie oddziaływać na otaczający ją obszar, że to właśnie jej bliskość uważa się za główną przyczynę tego zwrotu. Rozwój kolei sprawił, że pojawiły się nowe możliwości szybkiego i masowego transportu surowców i produktów, a także komunikacji i przepływu siły roboczej. To właśnie Warszawa była istotnym rynkiem zbytu, a także źródłem wykwalifikowanych robotników; ponadto, otworzyła się możliwość kooperacji z ulokowanymi tam zakładami. Z drugiej strony, jak pisze K. Lier, w Warszawie „zaczęto odczuwać brak terenów, zwłaszcza przydatnych dla przemysłu. Rosła jednocześnie cena ziemi. W tych okolicznościach i przy utrzymywaniu się tendencji do rozbudowy przemysłu, nowe zakłady zaczęto lokować poza granicami miasta. W ten sposób przemysł przyczynił się do rozszerzenia strefy wpływów Warszawy i powstania nowych związków pomiędzy miastem a jego terytorialnym zapleczem.”³⁵

Innym aspektem zmian, jakie wywołała bliskość Warszawy w jej bezpośrednim otoczeniu, była zmiana profilu produkcji rolniczej na tych terenach. Sąsiedztwo wielkiego rynku zbytu sprawiła, że gospodarstwa zaczęły przestawiać się na produkcję ogrodniczą.

Okres ten, to nie tylko intensywna industrializacja warszawskiej strefy podmiejskiej, ale przede wszystkim, urbanizacja jej terenów. Sprzyjał temu zarówno rozwój przemysłu, a zatem powstawanie nowych miejsc pracy, jak i budowa wokół Warszawy infrastruktury komunikacyjnej - sieci kolei, zarówno linii łączących ją z innymi miastami, jak i lokalnych kolejek wąskotorowych. Powstają i rozwijają się miasta i osiedla wokół fabryk, takie jak Pruszków, Wołomin, Mińsk Mazowiecki; te istniejące od dawna, jak Nowy Dwór Mazowiecki, zyskują nowy impuls rozwojowy. Jednak główną tendencją, obserwowaną w tym okresie, było powstawanie wokół Warszawy licznych miejscowości o charakterze letniskowym, tworzących sieć na tyle gęstą, że Z. Pióro nazwał ten okres w historii aglomeracji, „aglomeracją letniskową”. „Jednym z pierwszych efektów aglomeracyjnych rozwoju kolei żelaznych było powstanie gęstej sieci letnisk dookoła Warszawy, gdzie zamożne warszawskie rodziny spędzały wakacje i urlopy. Letniska były specyficzną formą osadnictwa sezonowego, które mogło zaspokajać potrzeby rekreacyjne, dzięki masowemu środkowi transportu, tj. kolei.”³⁶ W letniskach tych na stałe przebywała obsługa nieruchomości oraz część służby. Powstałe w tamtym okresie miejscowości letniskowe, to między innymi Józefów, Świdar, Otwock, Konstancin, Skolimów, Zalesie Dolne, Milanówek, Brwinów, Grodzisk Mazowiecki, Sulejówek, Legionowo (Gucin), Wołomin oraz liczne miejscowości, leżące obecnie w granicach Warszawy.

³⁵ Lier K. *Region metropolitalny Warszawy - próba delimitacji*, Biuletyn KPZK PAN, 35, 1965, s.20.

³⁶ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 93.

Powstanie miejscowości letniskowych, nie było jedynym kierunkiem tworzenia aglomeracyjnych osiedli mieszkaniowych. Jak stwierdza A. Stasiak, „część osiedli, głównie na zachód i wschód od miasta miała wyraźnie charakter osiedli mieszkaniowych ludności robotniczej wypchniętej ze śródmieścia wysokim komornym.”³⁷ Należy zatem zauważyć, że w okresie poprzedzającym wybuch I wojny światowej, w aglomeracji warszawskiej zaczęły pojawiać się pierwsze miejscowości typowo satelitarne, o wyraźnych funkcjach mieszkalnych.

Budowa w strefie podmiejskiej osiedli o charakterze satelitarnym, nabiera coraz większego znaczenia w okresie dwudziestolecia międzywojennego. Podstawowym czynnikiem decydującym o lokalizacji wciąż są korytarze komunikacyjne, przede wszystkim linie kolejowe, stopniowo elektryfikowane. Rozwój aglomeracji warszawskiej w tym okresie miał zatem charakter pasmowy, a miejscowości satelitarne położone były najczęściej wzdłuż linii kolejowych, skupione wokół kolejnych stacji (były to przede wszystkim: pasmo pruszkowsko-grodziskie, wołomińskie, otwockie, mińskie, piaseczyńskie, nowodworskie). Funkcji mieszkaniowych zaczęły nabierać również miejscowości dotychczas letniskowe, takie jak Konstancin, Józefów, Otwock, Wołomin, Sulejówek, Milanówek, Brwinów. Szybko rozwijały się również miejscowości do tej pory nie mające potencjału ludnościowego, jak Zielonka, Kobyłka, Ząbki, Podkowa Leśna, Zalesie Górne, Legionowo, w których często charakter sypialniany łączył się z letniskowym. Wszystko to sprawia, że zdecydowanie rośnie znaczenie dojazdów do pracy, przede wszystkim do stolicy, ale również do innych miejscowości strefy podmiejskiej, co umożliwiają przede wszystkim rozbudowywane i elektryfikowane połączenia kolejowe.

W dwudziestoleciu międzywojennym w strefie podmiejskiej nadal postępowała industrializacja, zakładano nowe fabryki, a wokół nich powstawały obszary zabudowy mieszkaniowej, w takich miejscowościach, jak Piastów, Ursus (będący jeszcze osobną miejscowością), Legionowo, Zegrze, czy Milanówek.

Okres dwudziestolecia międzywojennego jest bardzo doniosłym momentem w procesie tworzenia się aglomeracji warszawskiej, gdyż jak zauważył Z. Pióro „w latach 1921-1931 po raz pierwszy wyraźnie stwierdza się, że ludność strefy podmiejskiej m. Warszawy wzrastała szybciej niż ludność miasta. W tym demograficznym zjawisku uzewnętrzniał się proces formowania aglomeracji warszawskiej. Odsetek wzrostu ludności

³⁷ Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 169.

Warszawy w tym okresie wyniósł 25, strefy podmiejskiej – 60.”³⁸ Przyczyn tego zjawiska upatruje się, oprócz rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, przede wszystkim w rosnących cenach i ograniczonej podaży gruntów w stolicy, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną. W strefie podmiejskiej, była dostępna duża ilość działek, a co za tym idzie osiągały one dużo niższe ceny.³⁹

Należy oczywiście mieć na uwadze olbrzymią dysproporcję potencjału ludnościowego Warszawy i jej strefy podmiejskiej w tamtym czasie. Jak podaje W. Zgliński, „w roku 1921 ludność stolicy wynosiła 937 tys., a w jej strefie podmiejskiej mieszkało 324 tys. W 1931 r. Warszawa była już miastem ponadmilionowym (1172 tys.), a w strefie podmiejskiej mieszkało 520 tys.”⁴⁰ Zatem, choć dynamika przyrostu liczby ludności w strefie podmiejskiej była zdecydowanie wyższa, to w liczbach bezwzględnych wzrost liczby ludności był zbliżony, a nawet nieco niższy do wzrostu liczby ludności Warszawy.

To, co charakteryzowało ten etap urbanizacji strefy podmiejskiej, to dominujący jednorodzinny charakter powstającej zabudowy.

Tempo rozwoju ludnościowego poszczególnych części strefy podmiejskiej, w okresie dwudziestolecia międzywojennego, nie było równe. Najszybciej rozwijały się miejscowości należące do pasm pruszkowskiego i otwockiego, nieco wolniej nowodworskiego i wołomińskiego, a najwolniej piaseczyńskiego.⁴¹

Po 1945 roku, rozszerza się lista czynników warunkujących rozwój ludnościowy warszawskiej strefy podmiejskiej. Spadek liczby mieszkańców w wyniku wojny, był tu znacznie mniejszy niż w samej Warszawie, a w niektórych miejscowościach takiego spadku nie odnotowano.⁴² Ponieważ zniszczenia substancji mieszkaniowej były dużo mniejsze niż w stolicy, wielu mieszkańców Warszawy przeprowadziło się na stałe do strefy podmiejskiej. M. Olędzki pisze, że w latach 1945-1950 „do Warszawy wyemigrowało z

³⁸ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 94.

³⁹ Należy pamiętać, że w tamtym okresie Warszawa zajmowała znacznie mniejszy obszar niż współcześnie, a wiele ówczesnych miejscowości i osiedli podmiejskich, dziś leży w granicach metropolii, zarówno na peryferiach, jak i bliżej centrum.

⁴⁰ Zgliński W., *Kształtowanie się strefy żywicielskiej aglomeracji warszawskiej* [w:] *Prace Geograficzne* Nr 162, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Wrocław 1994, s.32.

⁴¹ W latach 1916-1931 ludność całej strefy zewnętrznej aglomeracji warszawskiej wzrosła o 68%, przy czym w paśmie otwockim wzrosła o 120%, pruszkowskim o 116 %, nowodworskim o 68%, wołomińskim o 45%, a piaseczyńskim o 18%. Obliczenia dokonane na podstawie danych zaprezentowanych przez M. Ciechocińską. Por: Ciechocińska M., *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, PWN, Warszawa 1975, s. 120.

⁴² Jak podaje A. Stasiak liczba ludności Warszawy w latach 1939-1946 spadła z 1300 tys. do 478,8 tys. (spadek o 63%), podczas gdy liczba ludności strefy podmiejskiej spadła z 587 tys. do 504,1 tys. (spadek o 14%). Por: Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 175.

województwa 62 tys. osób, a z Warszawy przenieśli się na teren województwa aż ok. 128 tys. osób. Była to przymusowa, ekonomiczna „deglomeracja”, wynikająca ze zniszczeń wojennych stolicy”.⁴³ Dotyczyło to przede wszystkim miejscowości do tej pory letniskowych, w których istniały największe potencjalne nie wykorzystane zasoby mieszkaniowe.

Niezwykle istotnym czynnikiem rozwoju ludnościowego warszawskiej strefy podmiejskiej, który przez dziesięciolecia kształtował procesy osadnicze na tym terenie, było wprowadzenie w 1954 roku, rozporządzeniem Rady Ministrów, ograniczeń meldunkowych w Warszawie.⁴⁴ Sprawilo ono, że dotychczasowy napływ ludności z obszaru kraju, poszukującej zatrudnienia w stolicy, został zatrzymany u jej granic. Z uwagi na fakt, że ilość miejsc pracy w Warszawie rosła bardzo szybko⁴⁵, niezwykle intensywny rozwój ludnościowy notowany był w strefie podmiejskiej, której ludność w latach 1950-1970 wzrosła z 470,9 tys. osób do 667,8 tys. osób, a więc o 42%.⁴⁶ Bez wątplenia należy brać pod uwagę zawodność przytaczanych oficjalnych danych, gdyż zwraca się uwagę na dość rozpowszechnione w tych czasach zjawisko meldowania się w strefie podmiejskiej i jednoczesnego zamieszkiwania w Warszawie, w której zameldowanie nie było możliwe.

Silne powiązanie strefy podmiejskiej z Warszawą, poprzez dojazdy do pracy, sprawilo, iż nadal najistotniejszym czynnikiem kształtującym przestrzenne rozmieszczenie ludności na terenie strefy był układ komunikacyjny, a przede wszystkim sieć kolejowa, pełniąca funkcję transportu zbiorowego. O fundamentalnym znaczeniu tego czynnika świadczy fakt, że w latach 1950-1960, najslabiej skomunikowany ze stolicą powiat piaseczyński (w zasadzie, słabo skomunikowana była jego znaczna część) wykazywał najwolniejsze tempo wzrostu. Po elektryfikacji linii kolejowej i rozwoju sieci połączeń autobusowych, na terenie tym znów zaczęła dynamicznie wzrastać liczba ludności. Za fakt, iż najdynamiczniej rozwijał się powiat wołomiński, również odpowiadają uwarunkowania komunikacyjne, a konkretnie fakt elektryfikacji linii kolejowej do Tłuszcza.

⁴³ Olędzki M., *Ludność i miasta. Rozwój ludności i zatrudnienia* [w:] *Warszawskie. Rozwój województwa w Polsce Ludowej*, red. S. Berezowski, PWN, Warszawa 1972, s. 99.

M. Olędzki przytacza dane Spisu Powszechnego z 1950 roku, mówiące o migracji z i na obszar Województwa Warszawskiego, a więc również w znacznej mierze warszawskiej strefy podmiejskiej. Na około 230 tys. ogólnej liczby osób przybyłych na stałe do województwa aż 128 tys. osób przeniosło się z Warszawy. Por. ibidem, s. 97-99.

⁴⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.03.1954 roku, w sprawie przepisów meldunkowych oraz pobytu na terenie m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 22 poz. 79).

⁴⁵ W Warszawie w latach 1946-1959 zatrudnienie w przemyśle wzrosło z 28,5 tys. do 168 tys. osób, a w latach 1951-1960 zatrudnienie w gospodarce narodowej wzrosło z ok. 407 tys. do ok. 616 tys. Osób. Por. Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 177.

⁴⁶ Ciechocińska M., *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, PWN, Warszawa 1975, s. 120.

Taki układ osadniczy aglomeracji warszawskiej, uczynił z niej region węzłowy. Jak zauważył A. Stasiak „to powiązanie ze strefą obrzeżnej aglomeracji w oparciu o linie komunikacyjne jest bardzo widoczne (...). Wyraźnie widać, że miejscowości leżące wzdłuż dogodnych środków komunikacyjnych, szybko się rozwijające, częściej niż inne posiadają status miast lub osiedli typu miejskiego.”⁴⁷

Oprócz powstawania i rozwoju miejscowości satelitarnych, w okresie PRL, nadal ważnym czynnikiem rozwoju ludnościowego w strefie podmiejskiej był rozwój przemysłu. Wpisuje się to w ogólną cechę urbanizacji w Polsce w tym okresie – jej bezpośrednie powiązanie z industrializacją. W warszawskiej strefie podmiejskiej rozbudowywano istniejące fabryki, zakładano nowe, a także realizowano plan rządowy dotyczący uporządkowania struktury zatrudnienia w Warszawie i przeniesienia z niej części zakładów na obszary stanowiące jej bezpośrednie zaplecze. Doprowadziło to do wzrostu liczby ludności w takich miastach jak Nowy Dwór Mazowiecki, Góra Kalwaria, Tarczyn, Ożarów Mazowiecki czy Błonie.

Warszawska strefa podmiejska w okresie PRL, została zatem dużo silniej powiązana z metropolią, jednocześnie jednak, pogłębiło się na jej obszarze zróżnicowanie przestrzenne. Dynamiczny rozwój ludnościowy miejscowości położonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, miał miejsce obok zupełnej stagnacji pozostałych obszarów, na których (często przy samych granicach Warszawy) wciąż dominowało rolnictwo i zabudowa typu wiejskiego, czego przykładem mogą być gminy Lesznówola, Jabłonna, Czosnów, Wiązowna, czy pozamiejskie tereny gmin Ożarów Mazowiecki, Błonie, Radzymin, Góra Kalwaria, Konstancin-Jeziorna, Raszyn, Stare Babice. Jak pisze Z. Pióro „Charakterystyczną strukturę przestrzenną aglomeracji warszawskiej tworzą *zurbanizowane pasma*, wychodzące promieniście z miasta centralnego wzdłuż tras komunikacji szynowej, z *terenami wiejsko-rolniczymi* na przestrzeniach międzypasmowych, podchodzącymi do granic samej Warszawy.”⁴⁸

Prowadzone badania wykazują poważne różnice dynamiki rozwoju ludnościowego pomiędzy poszczególnymi pasmami. Według danych zebranych przez M. Ciechocińską, w latach 1950-1970 najszybszy przyrost ludności odnotowano w paśmie wołomińskim (o 75%) i pruszkowskim (o 54%). W pozostałych trzech pasmach: nowodworskim, otwockim

⁴⁷ Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 180.

⁴⁸ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 188-189.

i piaseczyńskim, dynamika była dużo niższa i wynosiła 25%-27%.⁴⁹ Zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi obszarami warszawskiej strefy podmiejskiej przejawiało się także poprzez zróżnicowaną strukturę społeczną poszczególnych terenów, mierzoną przez poziom wykształcenia. Zdecydowanie najwyższy był on w powiecie pruszkowskim, niższy w piaseczyńskim i otwockim oraz nowodworskim, natomiast najniższy w powiecie wołomińskim.⁵⁰

Zurbanizowane pasma, będące ogniskami rozwoju w strefie podmiejskiej, same w sobie też nie były obszarami jednorodnymi przestrzennie. W wyniku omawianych procesów decentralizacyjnych, mających miejsce w latach PRL, w ich obrębie pojawiło się silne zróżnicowanie przestrzenne. Z jednej strony miało tam miejsce planowe budownictwo wielorodzinne, w ramach którego powstawały całe osiedla budynków wielomieszkaniowych, budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, bądź też zakłady. Jednocześnie, w strefie podmiejskiej „planowym procesom osadniczym towarzyszą spontaniczne decyzje osadnicze jednostek i rodzin, budujących indywidualne domy w funkcjonalnej relacji do ośrodków pracy i usług. Tymi prywatnymi inwestorami są bądź to stali mieszkańcy strefy, poprawiający swoje warunki mieszkaniowe, bądź to ludność napływowa wiejska, bądź to wreszcie byli mieszkańcy Warszawy.”⁵¹ Jak zauważył A. Stasiak zabudowa taka przybiera często formę „budownictwa dzikiego, w dużej mierze substandardowego. (...) Rozwija się na ogromną skalę indywidualne budownictwo mieszkaniowe w strefie obrzeżnej, często na terenach przypadkowych, trudnych do zagospodarowania, lub które powinny być przeznaczone pod inne formy użytkowania.”⁵² Potwierdzają to studia Z. Pióro, który pisze, że „organizacja i kształt architektoniczny osiedli jest chaotyczny, układ komunikacyjny nie skoordynowany z dynamiką procesów demograficzno-osadniczych, a jednostki mieszkaniowe pozbawione urządzeń usługowych.”⁵³ Generowało to liczne problemy, zarówno społeczne, związane z niedostatecznym standardem mieszkań oraz bardzo słabym dostępem do urządzeń oświatowych, zdrowotnych, kulturalnych, handlowych, usługowych itp., jak i natury planistycznej, przejawiającej się koniecznością weryfikacji planów lokalizacji urządzeń publicznych, bądź infrastruktury, dostosowując je do nowej struktury przestrzennej.

⁴⁹ Ciechocińska M., *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, PWN, Warszawa 1975, s. 120.

⁵⁰ Ibidem, s. 235.

⁵¹ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 187.

⁵² Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 185.

⁵³ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 96.

Mimo intensywnego rozwoju ludnościowego warszawskiej strefy podmiejskiej, trudno mówić o masowej migracji na te obszary mieszkańców Warszawy. M. Ciechocińska badała strukturę zawodową (stosunek ilości pracowników fizycznych do ilości pracowników umysłowych) oraz poziom wykształcenia mieszkańców stref centralnych oraz zewnętrznych aglomeracji, w latach 1960-1970. Okazało się, że przyrost ludności w strefie podmiejskiej nie zmienia istniejącej tam struktury społecznej, ani też nie przekształca struktury społecznej w Warszawie. Oznacza to, że za rozwój tych terenów odpowiadała przede wszystkim bardzo silna migracja ze wsi, bądź dalszych rejonów województwa i kraju, natomiast przenoszenie się ludności z Warszawy nie przybrało jeszcze charakteru masowego i można jedynie zaobserwować pewne symptomy rozpoczęcia się takich procesów.⁵⁴ Na takie symptomy zwraca uwagę również Z. Pióro, pisząc, że „obok osiedli o niskim standardzie powstawały również osiedla lepiej zagospodarowane, o wysokim poziomie budownictwa, np. Podkowa Leśna, Konstancin. W tych przypadkach nie była to konieczność wynikająca z braku mieszkań w Warszawie, lecz świadomy wybór zamożniejszych Warszawiaków, którzy uroki przyrody tych miejscowości przedkładali nad trud dojazdów do pracy i usług.”⁵⁵ W okresie PRL, w warszawskiej strefie podmiejskiej dominował model suburbanizacji, nie opierający się na procesach decentralizacji obszaru metropolitalnego, ale na akumulowaniu ludności z bliższego i dalszego otoczenia i zatrzymywaniu jej w strefie zewnętrznej.

Nasilenie się w przyszłości migracji z centrum aglomeracji na peryferia prognozował A. Stasiak, twierdząc, iż „wydaje się, że przy wzroście zamożności społeczeństwa można się spodziewać również znacznych ruchów odśrodkowych od dotychczasowych miast centralnych.”⁵⁶ Autor ten, przewidując rozwój ludnościowy i przestrzenny aglomeracji na lata dziewięćdziesiąte XX wieku, stwierdza, że „wystąpi zjawisko zmiany preferencji ludności w kierunku świadomej dążności do posiadania domu indywidualnego z ogródkiem, jako wyraz prestiżu społecznego, chęć ucieczki od uciążliwości życia w dużym mieście itd. (...) W relacjach przestrzennych wystąpi wyraźna tendencja do szerszego rozpraszania się zabudowy jednorodzinnej w obrębie strefy zewnętrznej aglomeracji.”⁵⁷

Widać wyraźnie, że na przestrzeni czasu dwie główne grupy czynników kształtowały procesy urbanizacyjne na obszarze dzisiejszej warszawskiej strefy podmiejskiej. Pierwszą z

⁵⁴ Ciechocińska M., *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, PWN, Warszawa 1975, s. 222-235.

⁵⁵ Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977, s. 96.

⁵⁶ Stasiak A., *Problemy aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964, s. 184.

⁵⁷ Stasiak A., *Rozwój aglomeracji miejskich w Polsce*, PWN, Warszawa 1973, s. 145.

nich był rozwój przemysłu, lokowanie i rozbudowa fabryk, związane bezpośrednio z budową mieszkań dla pracujących tam robotników. Druga, to tworzenie się zaplecza mieszkaniowego dla Warszawy, poprzez zakładanie miejscowości o charakterze satelitarnym, bezpośrednio związanych z metropolią siecią komunikacyjną i masowymi dojazdami do pracy. O ile początkowo zdecydowanie dominowała ta pierwsza grupa czynników i związany z nią model urbanizacji, to wraz z upływem czasu ma ona coraz mniejsze znaczenie. Od zakończenia I wojny światowej procesy przestrzenne i związane z nimi ruchliwość społeczna w warszawskiej strefie podmiejskiej zaczynają kształtować przede wszystkim relacje satelitarne wobec stolicy. Od tego okresu można zatem mówić o aglomeracji miejskiej Warszawy. Przed wybuchem II wojny światowej, można było zaobserwować początek procesów suburbanizacyjnych, związanych z decentralizacją obszaru aglomeracji i migracji z centrum na peryferie w poszukiwaniu lepszej jakości życia, bądź niższych cen mieszkań. W okresie PRL w większości miejscowości strefy podmiejskiej nadal dominowały funkcje satelitarne, jednak polityka prowadzona w tym okresie zmieniła model i kierunek procesów suburbanizacyjnych, sprawiając, że choć strefa podmiejska nadal bardzo dynamicznie rozwijała się ludnościowo, to w znacznej mierze rozwój ten opierał się na napływie ludności ze wsi i innych części kraju.

Układ przestrzenny, jaki wytworzył się w warszawskiej strefie podmiejskiej, przetrwał do schyłku PRL. Zurbanizowane rejony, to wciąż te położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, przede wszystkim kolejowych. Poza tymi pasmami, cechy osiedli podmiejskich wykazywały jedynie miasta powstałe wokół zakładów przemysłowych oraz niektóre dawne miejscowości lotniskowe. Pozostałe obszary w 1989 roku nadal były terenami rolniczymi, nastawionymi głównie na produkcję ogrodniczą na rynek Warszawy, a dość ciekawym jest, że funkcje takie wciąż pełniło wiele obszarów bezpośrednio graniczących z metropolią.

W części miast strefy podmiejskiej, w 1989 roku, można zaobserwować dominację zabudowy wielorodzinnej, co było związane przede wszystkim z istniejącymi tam zakładami przemysłowymi. Pozostałe miasta i miejscowości, które zakładane były jako letniska, lub jako osiedla satelitarne wobec Warszawy, a także tereny rolnicze, cechowały się silną dominacją zabudowy jednorodzinnej. Cechą, która w znacznym stopniu będzie oddziaływać w przyszłości, jest fakt niskiego standardu większości takiej zabudowy, słabego dostępu do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz chaotyczność i brak planów zagospodarowania przestrzennego, które by ją koordynowały. Tworzy to w przyszłości konieczność nadrabiania zapóźnień i inwestowania przez władze lokalne nie

tylko w przygotowywanie nowych terenów pod zabudowę, ale przede wszystkim w poprawianie infrastruktury i standardu już istniejących osiedli.

Po roku 1989, nowa rzeczywistość ekonomiczna sprawiła, iż w Polsce, a w szczególności w aglomeracji warszawskiej, szybko zaczęła przyrastać klasa średnia. Ludzie ci, należący głównie do przedstawicieli przedsiębiorców, wyższej kadry dużych korporacji, a także przedstawicieli wolnych zawodów, mogli pozwolić sobie na kupno mieszkania, bądź budowę domu, ze zgromadzonych środków, albo też dysponując wystarczającą zdolnością kredytową. Własna nieruchomości, przestała być, jak miało to najczęściej miejsce w czasach PRL, wyłącznie sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale stała się również środkiem pokazania własnych możliwości finansowych i wyznacznikiem prestiżu. Lokalizacja w strefie podmiejskiej nie była już, jak w znacznej mierze dotychczas, konsekwencją niemożności osiedlenia się w stolicy, ale coraz częściej efektem świadomego wyboru.

Większe możliwości i swoboda migracji do warszawskiego obszaru metropolitalnego i w jego obrębie, niosą dwojakie konsekwencje. Po pierwsze wpłynęły na zintensyfikowanie budownictwa indywidualnego, gdyż jedyną barierą stało się posiadanie odpowiedniej ilości środków, podczas gdy przestały odgrywać rolę brak dostępu do materiałów budowlanych, czy administracyjne ograniczanie możliwości budowania; łatwiej było też odrolnić ziemię. Zwiększyła się zatem skala migracji na tereny podmiejskie, które zaczęły rozwijać się ludnościowo dużo szybciej niż dotychczas, a rozwój ten nadal jest zdecydowanie szybszy od rozwoju ludnościowego centrum aglomeracji.⁵⁸

Po drugie, pozostawienie decyzji na temat lokalizacji inwestycji w rękach właścicieli i ich możliwości finansowych, sprawiło, że strefa podmiejska zaczęła się silniej różnicować pod względem ilości realizowanych inwestycji i napływu nowych mieszkańców, dominującego rodzaju i standardu zabudowy oraz struktury społecznej osiedlającej się ludności.

1.3 Cel i metoda badań

Celem badań, podjętych przeze mnie na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej, jest pokazanie zróżnicowania przestrzennego, związanego z powstającą zabudową

⁵⁸ Por. Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

mieszkaniową oraz konsekwencji społecznych tego zjawiska. Jak wcześniej wspomniałem, zróżnicowanie to przejawia się nie tylko poprzez stopień nasilenia napływu nowych mieszkańców i związaną z tym skalą noworealizowanych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym, ale również w samej charakterystyce tego budownictwa. W konsekwencji, z jednej strony mamy do czynienia z obszarami, w których dominuje nowa zabudowa jednorodzinna oraz takimi, gdzie przeważa nowa zabudowa wielorodzinna. Z drugiej strony zróżnicowanie przejawia się również poprzez standard budowanych mieszkań, z czym powiązana jest ich jakość i ceny. Istotnym zadaniem jest znalezienie czynników natury geograficznej, społecznej, czy ekonomicznej, związanych z istniejącym zróżnicowaniem. Pozwoli to lepiej zrozumieć mechanizmy, które sprawiają, że poszczególne części strefy podmiejskiej rozwijają się w różnym tempie, a często również w odmiennych kierunkach.

Badanymi obszarami są gminy należące do warszawskiej strefy podmiejskiej, jednostki administracyjne liczące od 5 tysięcy do 60 tysięcy mieszkańców, zatem wystarczająco duże, aby móc poszukiwać zależności statystycznych, a jednocześnie wyeliminować czynnik przypadkowości danych.⁵⁹ Pewnym mankamentem, związanym z takim doбором jednostek badawczych, jest duże zróżnicowanie pomiędzy gminami pod względem wielkości – zarówno obszaru, jak i liczby ludności. Ponadto, w strefie podmiejskiej znajdują się zarówno gminy miejskie, jak i wiejskie, które z natury różnią się od siebie pod wieloma względami, a także gminy miejsko-wiejskie, zróżnicowane wewnętrznie. Konstruując wskaźniki, należy zatem kontrolować, czy wskazane mankamenty mogą mieć wpływ na wyniki badań i starać się maksymalnie ten wpływ eliminować.

Mimo pewnych wad, przyjęcie gmin jako jednostek badawczych, wydaje się zasadne z punktu widzenia celu pracy. Badania obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej, prowadzone będą na podstawie danych statystycznych i urzędowych, a w zdecydowanej większości przypadków, to właśnie gmina jest najniższym dostępnym poziomem agregacji tych danych.⁶⁰ Pozwala to na miarodajną analizę porównawczą, zestawianie wyników uzyskanych dla poszczególnych gmin, a w konsekwencji daje możliwość pokazania zróżnicowania, podobieństw, powiązań pomiędzy badanymi cechami, a także wskazania najbardziej interesujących, bądź też powszechnie występujących zjawisk i przypadków.

⁵⁹ Spośród badanych gmin tylko w trzech liczba mieszkańców nie przekraczała 5 tysięcy.

⁶⁰ Niektóre dane dla gmin miejsko-wiejskich, publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, dostępne są w rozbiciu na miasto i wieś. Z uwagi jednak na fakt, że dotyczy to tylko części danych, gminy takie będą w badaniach traktowane jako całość.

Oparcie się na gminach, jest również powszechnie spotykane w innych realizowanych w Polsce badaniach obszarów metropolitalnych.⁶¹

Źródłem danych statystycznych są publikacje Głównego Urzędu Statystycznego, zarówno te dostępne w Rocznikach Statystycznych dla Polski i Województwa Mazowieckiego (a wcześniej Warszawskiego), jak i znajdujące się w Bazie Danych Regionalnych na stronie www.stat.gov.pl. Są to zarówno informacje zbierane przez GUS w urzędach samorządowych i państwowych, jak również wyniki przeprowadzonych spisów: Narodowego Spisu Powszechnego 2002 oraz Narodowych Spisów Rolnych 1996 i 2002.

Należy jednak mieć na uwadze, że w tym przypadku korzystanie z danych statystycznych, niesie pewne ryzyko. Dane te odzwierciedlają stan, jaki jest odnotowany w urzędowych rejestrach, pomijając zupełnie takie zjawiska, jak chociażby zamieszkiwanie bez zameldowania, nie informowanie o zakończeniu budowy, czy wszelkie inne przejawy aktywności mieszkańców, niezgłoszone władzom. Trzeba zdawać sobie sprawę, że istnieje znacząca grupa osób, czy obiektów, które w różnych dziedzinach umykają takim statystykom.

Pewne problemy niesie również korzystanie z danych uzyskanych na podstawie spisów powszechnych. Należy pamiętać, iż są one na tyle miarodajne i pełne, na ile rzetelne i prawdziwe są odpowiedzi uzyskane od respondentów oraz na ile rachmistrzom udało się dotrzeć do wszystkich osób z danego obszaru.

Zdając sobie sprawę z wad i ograniczeń, jakie niesie oparcie się na takich źródłach danych, miałem na uwadze stałą ich weryfikację w trakcie prowadzenia badań. Stosowałem rozmaite metody weryfikacji danych: konstruowanie dwóch wskaźników, jeden opracowany na bazie danych z Rocznika Statystycznego, a drugi na podstawie Spisu Powszechnego, obserwacja tego samego wskaźnika na przestrzeni kolejnych lat, czy wreszcie posiłkowanie się danymi, mającymi inne źródła: pozostałe urzędy państwowe, czy niezależne organizacje.

Skupienie się na analizie danych statystycznych i urzędowych ma bez wątpienia również pewne atuty. Z jednej strony pozwala objąć swoim zasięgiem wszystkie gminy należące do strefy podmiejskiej. Jednocześnie daje możliwości miarodajnego

⁶¹ Przykładami mogą być badania strefy podmiejskiej prowadzone przez M. Smętkowkiego (Por. Smętkowski M., *Nowe relacje między metropolią i regionem w gospodarce informacyjnej*, Studia Regionalne i Lokalne, 4, 2001), czy też P. Swianiewicza (Por. Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005).

porównywania wyników dla poszczególnych gmin, z uwagi na taką samą metodologię zbierania danych.

Wyniki badań ilościowych pozwolą zatem spojrzeć całościowo na warszawski obszar metropolitalny, zobrazować podobieństwa i różnice w poszczególnych jego częściach, a także dadzą podstawy do analizy społecznych konsekwencji zróżnicowania przestrzennego strefy podmiejskiej. Fakt, że w strefie podmiejskiej znajdują się jednocześnie miejsca (często położone blisko siebie), w których dominują różne typy realizowanej zabudowy: jedno- bądź wielorodzinnej, często przekształcając dotychczasową strukturę przestrzenną, a także to, że standard powstających mieszkań znacząco różni się od siebie, każe badaczowi postawić pytania o przyczyny takiego stanu rzeczy oraz jak wpływa to na środowisko społeczne.

Efektom badań, powinna być zatem z jednej strony analiza skali, kierunku, przyczyn i konsekwencji zróżnicowania przestrzennego w całej strefie podmiejskiej. To, co jest jednak szczególnie ważne, w perspektywie dalszych badań, to wskazanie obszarów reprezentujących najczęściej spotykane modele rozwoju gmin aglomeracji warszawskiej. To właśnie one staną się obszarem badawczym dla dalszych, szczegółowych analiz, będących naturalną konsekwencją, rozwinięciem i uzupełnieniem pierwszej części badań.

Badania powinny zatem zakończyć się wskazaniem czterech gmin, wykazujących cechy:

1. dominacji noworealizowanej zabudowy jednorodzinnej o wyższym standardzie,
2. dominacji noworealizowanej zabudowy jednorodzinnej o niższym standardzie,
3. dominacji noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej o wyższym standardzie,
4. dominacji noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej o niższym standardzie.

Istotnym jest, aby wskazane gminy należały do grupy najbardziej dynamicznych pod względem rozwoju ludnościowego oraz inwestycji w budownictwie mieszkaniowym. Z uwagi na dużą skalę nowych inwestycji i napływu mieszkańców na takich terenach, ogranicza się znacznie ryzyko przypadkowych zaburzeń uzyskanych danych. Na takich obszarach, konsekwencje społeczne zróżnicowania przestrzennego, mającego związek z rozwojem, będą istotnie wpływać na całość życia społecznego, pozwalając odnaleźć prawidłowości, mogące w przyszłości wystąpić również na innych terenach.

Planowane badania wybranych gmin, wymagały zastosowania zupełnie innych metod i narzędzi badawczych, niż miało to miejsce w przypadku całej strefy podmiejskiej. Dane statystyczne są tu użyteczne jedynie do zobrazowania pozycji danej gminy na tle innych, pod interesującymi względami, a także, o ile istnieją odpowiednie informacje, do

porównania wskaźników dla różnych części gminy, wykazując jej wewnętrzną jednorodność, bądź zróżnicowanie.

Aby dotrzeć do społecznego wymiaru układu przestrzennego poszczególnych obszarów, specyficznych problemów związanych z dominującym modelem rozwoju, należało przede wszystkim oprzeć się na źródłach jakościowych, analizując wypowiedzi mieszkańców i lokalnych liderów opinii. Z jednej strony sięgnąłem zatem do zapisów publicznych wypowiedzi, wywiadów i dokumentów autorstwa przedstawicieli lokalnych władz, ich stronników, jak również przeciwników i konkurentów. Ważnym źródłem informacji były również lokalne stowarzyszenia, organizacje, czy wręcz nieformalne grupy mieszkańców. Po pierwsze istotna była sama treść ich wypowiedzi, po drugie jednak już sam fakt dobrowolnego zrzeszania się wokół problemów lub idei dostarczał ważnych wiadomości na temat życia społecznego w gminie.

Poddawałem zatem analizie treści artykuły, wypowiedzi i wywiady ukazujące się w lokalnej prasie, zarówno tej drukowanej, jak i wydawanej w internecie. W większości gmin istnieją lokalne gazety, czy też strony internetowe poświęcone gminie i życiu mieszkańców; sprawy ważne dla lokalnych społeczności poruszają również pisma i portale o szerszym zasięgu, na przykład powiatu.

Należy podkreślić, iż aby analizować tego typu treści, trzeba mieć świadomość, że prasa lokalna, a zwłaszcza taka, w której wypowiadają się liderzy, często nie jest niezależna. Z jednej strony istnieją publikacje, wydawane lub wspierane finansowo przez władze, z drugiej zaś strony, swoje periodyki wydają również organizacje będące w opozycji. Trzeba zatem wziąć to pod uwagę i skoncentrować się przede wszystkim na treści wypowiedzi poszczególnych osób, a nie na innych aspektach, takich jak promowanie lub deprecjonowanie różnych poglądów przez redakcję. Należało również pamiętać o braku możliwości wypowiedzenia się drugiej strony, w związku z czym powinno się dotrzeć do takich wypowiedzi w innych źródłach.

Mając to na uwadze, należy podkreślić, że wypowiedzi zarówno przedstawicieli władz, jej przeciwników, jak i liderów stowarzyszeń mieszkańców, są bardzo cennym źródłem informacji. Z reguły, są to osoby dobrze znające lokalne problemy, często reprezentujące jakąś konkretną grupę interesów, wręcz wyrażające opinię w imieniu większej grupy mieszkańców. Wiele z tych osób zajmuje się sprawami lokalnymi od dłuższego czasu, a ich aktywność nie ogranicza się jedynie do pojedynczych spraw. Analiza treści ich stwierdzeń, pomaga zatem nie tylko zdiagnozować problemy, czy płaszczyzny konfliktów, ale często poznać ich źródła oraz możliwe rozwiązania.

Z drugiej strony, badania oparłem na wypowiedziach mieszkańców gmin. Szczególnie bogatym źródłem informacji były lokalne fora internetowe, na których piszą osoby zaangażowane w konkretne sprawy w swoich gminach. Najczęściej przeraża się to w dyskusje, z których wyłaniają się problemy, którymi realnie interesuje się lokalna społeczność, zarysowują się osie konfliktów, krystalizują się lokalne grupy interesów.

Specyfika wpisów w internecie jest jednak przyczyną pewnych problemów, związanych z ich analizą. Używany język jest często dość swobodny i emocjonalny, forma mało literacka, a niejednokrotnie wręcz niegramatyczna, w tekście często pojawiają się błędy. Wypowiedzi takie przytaczam w pracy w ich oryginalnym brzmieniu, bez dokonywania poprawek. Bezpośrednia forma wpisów w internecie oraz poziom emocji i zaangażowania w dyskusję, bardzo dobrze pokazuje doniosłość i skalę danego problemu oraz stosunek do niego autora, czy też podobnie mu myślących mieszkańców. Cenne jest również to, że wiele z takich treści ma formę dłuższych dyskusji, najczęściej pomiędzy oponentami, co zdecydowanie uwypukla argumenty obu stron. W przypadku wyraźnych konfliktów, pozwala na ustalenie jakie grupy społeczne są skonfliktowane oraz na analizę jakie są rzeczywiste pobudki i interesy tych grup.

Podobną rolę, choć na mniejszą skalę, pełniły listy mieszkańców, publikowane w lokalnej prasie. Forma takich tekstów, w stosunku do tych umieszczanych na forach internetowych, jest zdecydowanie mniej swobodna, język bardziej wyważony, a same opinie dłuższe. Autorzy, starają się często podejść szerzej do opisywanej problematyki, omawiają różne jej aspekty, poszukują rozwiązań.

Obie formy wypowiedzi mieszkańców, zarówno te w publikowane w internecie, jak i w prasie, dopełniają się, pozwalając na szerszą analizę problemów specyficznych dla danej gminy i jej mieszkańców.

Korzystanie z dość szerokiej gamy metod badawczych, od analizy ilościowej danych statystycznych, po analizę treści wypowiedzi, jest konsekwencją prowadzenia badań, składających się z dwóch różnych części. Wszystko podporządkowane jest celom badawczym jakie przed sobą postawiłem, a zatem z jednej strony pokazanie obrazu i różnych aspektów zróżnicowania przestrzennego w całej warszawskiej strefie podmiejskiej, z drugiej natomiast, społecznych konsekwencji tego zróżnicowania w interesujących częściach strefy. W związku z tym, to cel pracy wyznacza kierunek i sposób prowadzenia badań.

Pierwsza część badań, jest zatem całościowym spojrzeniem na warszawską strefę podmiejską z szerokiej perspektywy. Obiektami badawczymi są tu całe gminy, a źródłem

informacji przede wszystkim dane statystyczne. Druga część badań, to zejście na dużo niższy poziom, poddanie analizie każdej z czterech wybranych gmin. Jest tu miejsce na analizę problemów poszczególnych grup społecznych, a w wymiarze przestrzennym osiedli, czy wsi. Oparcie się na metodach jakościowych, pozwala ustalić nie tylko skalę poszczególnych zjawisk, ale również ich hierarchię ważności dla mieszkańców, czy stosunek lokalnej społeczności do pojawiających się problemów.

Rozdział 2

Delimitacja warszawskiej strefy podmiejskiej i zróżnicowanie jej rozwoju

Pokazana w poprzednim rozdziale historia tworzenia się aglomeracji warszawskiej, powstanie i rozwój strefy podmiejskiej, przemiany funkcjonalne i społeczne należących do niej miejscowości, implikują pytania o to, jak dziś wygląda ten obszar. To, co jest niezwykle interesujące, to w jakie relacje z metropolią wchodzi jego poszczególne części, a przede wszystkim jakie procesy przestrzenne i społeczne w nim zachodzą.

2.1 Metoda delimitacji strefy podmiejskiej

Kluczowym zagadnieniem, pozwalającym prowadzić badania na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej jest wyznaczenie jej granic, będących zarazem zewnętrznymi granicami obszaru metropolitalnego. Biura statystyczne, delimitując obszary metropolitalne, posługują się większymi jednostkami administracyjnymi, takimi jak *county* w Stanach Zjednoczonych, czy powiat w Polsce, jednak dla celów badań naukowych jest to najczęściej zbyt ogólny poziom analizy i wymaga większego zawężenia. Należy zwrócić uwagę, że powiaty często nie są obszarami jednorodnymi i obejmują tereny zróżnicowane społecznie, ekonomicznie i funkcjonalnie, a także pod względem poziomu urbanizacji. Są to na tyle duże jednostki, że w ich obrębie jednocześnie mogą znaleźć się obszary silnie wykazujące cechy strefy podmiejskiej, jak i takie, które w ogóle takich cech nie wykazują. Granice obszarów metropolitalnych mogą zatem biec wewnątrz powiatów, co przy przyjęciu powiatu jako jednostki analizy, skutkowałoby tym, że granic tych nie można byłoby precyzyjnie wyznaczyć.⁶² Z uwagi na to, w Polsce, przy delimitacji obszarów

⁶² Zaprezentowana w dalszej części rozdziału delimitacja warszawskiej strefy podmiejskiej pokaże, jak różne mogą być wartości wybranych istotnych wskaźników, dla różnych gmin, należących do tych samych

metropolitalnych, najczęściej prowadzi się badania na poziomie gmin. Wyznaczając granice warszawskiej strefy podmiejskiej, również uznałem za zasadne przyjęcie takiego poziomu agregacji. Przystaje on do nakreślonego planu badań, których celem jest zaprezentowanie zróżnicowania właśnie pomiędzy poszczególnymi gminami

Aby wskazać gminy, należące do strefy podmiejskiej, należy ustalić odpowiednie kryteria. W podejmowanych w Polsce badaniach, najczęściej oparte są one na wskaźnikach mierzących natężenie dojazdów do pracy do innych miejscowości (gmin), gęstość zaludnienia, czy też saldo migracji. Zwraca się również uwagę na zwartość terytorialną strefy podmiejskiej, tak aby nie zaliczać do niej gmin odciętych od głównego obszaru.⁶³ Metoda ta jest bardzo przejrzysta, jednak trzeba mieć świadomość ograniczeń stosowanych wskaźników.

Istnieją poważne trudności związane z jasnym określeniem natężenia dojazdów do pracy, wynikające z braku odpowiednich danych, dotyczących rzeczywistego zatrudnienia na terenie gminy oraz liczby jej pracujących mieszkańców. Oficjalne dane statystyczne obejmują jedynie miejsca pracy w zakładach zatrudniających ponad 5 osób, a zatem pomijana jest cała rzesza mikrofirm. Ponadto, brak jest oficjalnych danych o liczbie osób zatrudnionych w rolnictwie, co powoduje konieczność posiłkowania się wynikami Narodowych Spisów Rolnych. Podobny problem pojawia się przy określaniu rzeczywistej liczby pracujących mieszkańców gminy. Nie sposób dokonać tego na podstawie statystyk urzędowych, które nie wykazują liczby osób rzeczywiście pracujących, a jedynie liczbę ludności w wieku produkcyjnym. Konieczne jest zatem odwołanie się do wyników Narodowych Spisów Powszechnych, w których pojawiają się dane o liczbie mieszkańców posiadających własne źródła utrzymania z pracy. Widać zatem, że przy konstruowaniu wskaźników dojazdów do pracy, nie sposób uniknąć dokonywania szacunków, opartych na różnych źródłach danych, co bez wątpienia jest ich słabością, aczkolwiek nie dyskwalifikuje ich.

Inny problem, związany z badaniem natężenia dojazdów do pracy, polega na tym, że w strefach podmiejskich, w tym także w warszawskiej, znajdują się gminy i miejscowości, które dostarczając siłę roboczą do metropolii i innych gmin, same również absorbują pracowników z różnych części aglomeracji (także z centrum), do zlokalizowanych na ich terenie zakładów, biur, magazynów czy obiektów handlowych. Jest to efekt opisywanego w

powiatów. W efekcie wyznaczone granice warszawskiego obszaru metropolitalnego, przecinają obszar niektórych powiatów (na przykład powiatu wołomińskiego, żyrardowskiego, czy mińskiego).

⁶³ Por. Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005, s. 45-70.

poprzednim rozdziale naturalnego rozwoju procesów suburbanizacyjnych, gdy za odpływem mieszkańców z centrum podąża również odpływ miejsc pracy, a nowe inwestycje lokowane są głównie w strefie podmiejskiej. Często prowadzi to do sytuacji, gdy gmina należąca do strefy podmiejskiej, jest w równym lub nawet większym stopniu dostarczycielem miejsc pracy niż siły roboczej. Wskaźniki oparte na danych dotyczących liczby miejsc pracy na terenie gminy i jej pracujących mieszkańców, nie uchwycą specyfiki takich obszarów, które mogą mieć ujemny bilans dojazdów do pracy, choć w rzeczywistości są silnie powiązane z resztą aglomeracji, będąc poważnym dostarczycielem pracowników.

Ponieważ natężenie dojazdów do pracy jest bardzo istotnym wskaźnikiem, w dużym stopniu charakteryzującym przynależność gminy do strefy podmiejskiej i określającym jej relacje z metropolią, dlatego też, mimo wspomnianych niedoskonałości i ograniczeń nie należy rezygnować z jego stosowania. Konstruując wskaźnik, należy jednak mieć świadomość tych problemów i starać się je wyeliminować w możliwie największym stopniu, a do uzyskanych wyników podchodzić z pewną rezerwą, poddając je krytycznej analizie. Jednocześnie trzeba jednak mieć na uwadze, że mogą istnieć gminy, których przynależność do strefy podmiejskiej przejawia się przede wszystkim właśnie poprzez duże natężenie dojazdów do pracy.

Wskaźnik gęstości zaludnienia, również powinien być traktowany z dużą ostrożnością. Specyfika, w szczególności polskich aglomeracji, sprawia, że na pograniczu metropolii istnieją wiejskie gminy o małym zaludnieniu, będące jednak silnie powiązane społecznie, ekonomicznie, czy też przestrzennie z centrum, a zatem bez wątpienia należące do strefy podmiejskiej. Często na takich obszarach procesy suburbanizacyjne rozpoczynają się dopiero teraz i gęstość zaludnienia, będąca na niskim poziomie, zaczyna powoli wzrastać. W przypadku miast, które są dużo gęściej zaludnione, trudno z kolei doszukać się zależności, zgodnie z którą te należące do strefy podmiejskiej będą gęściej zaludnione od tych poza nią. Ponadto, trzeba pamiętać o tym, że dane dotyczące gęstości zaludnienia są zagregowane dla obszaru całej gminy. Mogłoby to prowadzić do odrzucenia gminy zróżnicowanej wewnętrznie, której jedynie część należy w rzeczywistości do strefy podmiejskiej. Istnieją również gminy, których zdecydowaną większość obszaru stanowią tereny niezamieszkałe (np. lasy), co może w istotny sposób wpłynąć na poziom gęstości zaludnienia, nawet gdy pozostała część gminy to obszar silnie zurbanizowany i intensywnie zaludniony. Mając na uwadze powyższe argumenty, pamiętając, że procesy suburbanizacji w wielu częściach warszawskiego obszaru metropolitalnego dopiero nabierają dynamiki,

uznałem, że wskaźnik gęstości zaludnienia nie powinien być przeze mnie brany pod uwagę przy delimitacji strefy podmiejskiej.

Trzecia grupa wskaźników, określająca saldo migracji, ma w swoim założeniu odzwierciedlać intensywność rozwoju ludnościowego poszczególnych gmin.⁶⁴ Uważam, iż jest to najistotniejsze kryterium przynależności do strefy podmiejskiej, gdyż bezpośrednio odnosi się do suburbanizacji, jednego z najważniejszych procesów społecznych, jakie mają miejsce na tym obszarze. Jego podstawowe cechy to zdecydowanie szybszy rozwój ludnościowy strefy podmiejskiej niż miasta centralnego, a także towarzyszące mu ruchy migracyjne ludności w obrębie obszaru metropolitalnego, ku jego zewnętrznym częściom. We współczesnych polskich aglomeracjach, które są w fazie intensywnego rozwoju, to właśnie natężenie suburbanizacji określa stopień relacji poszczególnych obszarów z metropolią i zarazem decyduje o ich przynależności do strefy podmiejskiej.

Operowanie wskaźnikiem salda migracji, przy wyznaczaniu poziomu rozwoju ludnościowego, związanego z oddziaływaniem metropolii i pozostałych części obszaru metropolitalnego, niesie jednak ze sobą dwa poważne zagrożenia, których nie należy lekceważyć. Po pierwsze, wskaźnik ten opiera się na oficjalnych danych urzędowych gmin. Doświadczenia pokazują, że pewna, często duża grupa osób faktycznie zamieszkujących na danym obszarze, nie dokonuje jakichkolwiek formalności meldunkowych, przez co nie jest ujmowana w takich statystykach.

Po drugie, nasilenie procesów suburbanizacyjnych na terenie gminy, związane z jej przynależnością do strefy podmiejskiej, nie zawsze musi skutkować dodatnim saldem migracji i przyrostem liczby mieszkańców. Ludność może przemieszczać się nie tylko z metropolii do strefy podmiejskiej, ale również w kierunku odwrotnym, a przede wszystkim w obrębie samej strefy podmiejskiej. Zjawiska takie mogą opierać się na podobnym mechanizmie, jak opisany przez R. Parka, zachodzący w mieście proces inwazji i sukcesji, zgodnie z którym napływowi ludności na dany obszar często towarzyszy odpływ części jego dotychczasowych mieszkańców na inne tereny.⁶⁵ Również w strefie podmiejskiej, część mieszkańców danego obszaru, poszukując lepszych warunków życia, może migrować do atrakcyjniejszych miejscowości, a w ich miejsce pojawia się ludność, która uznaje istniejące tu warunki za wystarczająco atrakcyjne. Może, zatem zaistnieć sytuacja, gdy na terenie gminy ma miejsce znaczny napływ nowych mieszkańców, jednak saldo

⁶⁴ Por. Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005, s. 45-70.

⁶⁵ Por. Park R., Burgess E., McKenzie R., *The City*, The University of Chicago Press, Chicago 1925.

migracji ma wartość relatywnie niską, bądź też nawet ujemną. Mając na uwadze ryzyko pojawienia się opisanej sytuacji, należy jednak zauważyć, że jest ono dość ograniczone, z uwagi na fakt, iż warszawska strefa podmiejska, podobnie jak cały obszar metropolitalny, znajduje się obecnie na etapie bardzo silnego przyrostu liczby mieszkańców.

Choć saldo migracji zdaje się być miarodajnym wskaźnikiem przynależności do strefy podmiejskiej, związanym z napływem nowych mieszkańców, to jednak z uwagi na opisane wątpliwości, badając nasilenie tego napływu, należy oprzeć się na większej ilości wskaźników. Z jednej strony należy odwołać się do innego rodzaju źródeł danych, niż oficjalne statystyki urzędowe, z drugiej strony badać nie tylko zmianę liczby mieszkańców i jej saldo, ale również inne wymierne aspekty związane z ruchami migracyjnymi.

Kryterium spójności terytorialnej i ciągłości przestrzennej strefy podmiejskiej należy bez wątpienia uznać za bardzo istotne. Zasadnym jest, aby nie było ono powiązane z ciągłością zabudowy, ale dotyczyło całości większych obszarów, takich jak gminy. Warto zwrócić uwagę, iż jest to spójne z poziomem agregacji, do którego odnoszą się również pozostałe kryteria delimitacji strefy podmiejskiej. Pozwoli to nie wykluczać ze strefy podmiejskiej obszarów niezabudowanych, stanowiących jednocześnie rezerwę i obszar dalszej ekspansji procesów suburbanizacyjnych, a także kompleksów leśnych oraz gruntów rolnych, które z racji na specyfikę uwarunkowań polskich aglomeracji (w tym także warszawskiej), przenikają się z obszarami zabudowanymi.

W oparciu o opisane kryteria wyznaczania granic obszarów metropolitalnych, wiążące się z nimi niedoskonałości, bariery i zagrożenia oraz o własne doświadczenia empiryczne, skonstruowałem metodę delimitacji strefy podmiejskiej, wykorzystaną w badaniach. Opiera się ona na analizie dwóch sfer: z jednej strony wzajemnych powiązań społeczno-ekonomicznych pomiędzy obszarami należącymi do aglomeracji oraz związanych z nimi okresowego i trwałego przemieszczania się ludności, z drugiej strony kwestii spójności przestrzennej. Przy opracowywaniu wskaźników i warunków, jakie muszą one spełniać, posiłkowałem się opracowanymi wcześniej metodami delimitacji stref podmiejskich w Polsce, przede wszystkim autorstwa P. Swianiewicza, a także M. Smętkowskiego.⁶⁶ Wyzaczyłem następujące warunki (kryteria), jakie łącznie muszą spełniać gminy należące do strefy podmiejskiej:

⁶⁶ Por. Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005., Smętkowski M., *Delimitacja obszarów metropolitalnych – nowe spojrzenie* [w:] Gorzelak G., Tucholska A. (red.), *Rozwój, region, przestrzeń*, Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego–EUROREG, 2007, s. 215–233., Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzelak G., *Obszary metropolitalne w Polsce: problem rozwojowe i*

1. Wartość co najmniej jednego z dwóch następujących wskaźników jest większa od trzeciego kwartyla dla wszystkich gmin województwa mazowieckiego:
 - a) wskaźnik średniego rocznego salda migracji wewnętrznych w latach 1996-2006,
 - b) wskaźnik stosunku liczby osób przybyłych na teren gminy w latach 1989-2002 do liczby mieszkańców w 2002 roku.⁶⁷

2. Wartość co najmniej jednego z dwóch następujących wskaźników jest większa od trzeciego kwartyla dla wszystkich gmin województwa mazowieckiego:
 - a) wskaźnik stosunku liczby mieszkań w 2006 roku, do ilości mieszkań w 1996 roku,
 - b) wskaźnik stosunku liczby mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1989-2002 do ilości wszystkich mieszkań w 2002 roku.⁶⁸

3. Wartość wskaźnika natężenia dojazdów do pracy w 2002 roku jest większa od trzeciego kwartyla dla wszystkich gmin województwa mazowieckiego.

Z uwagi na wspomniane problemy z danymi, wskaźnik ma charakter szacunkowy i obrazuje stosunek liczby mieszkańców gminy, posiadających własne źródła utrzymania z pracy najemnej poza rolnictwem, do liczby osób pracujących na terenie gminy w głównym miejscu pracy, powiększonej o liczbę osób zatrudnionych w rolnictwie.⁶⁹

delimitacja, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG) Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2008, s. 42-72.

⁶⁷ Wskaźnik 1a oparty jest na danych urzędowych, publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, natomiast wskaźnik 1b oparty jest na danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002.

Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

⁶⁸ Wskaźnik 2a oparty jest na danych urzędowych, publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, natomiast wskaźnik 2b oparty jest na danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002.

Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

⁶⁹ Źródło Główny Urząd Statystyczny.

Ilość mieszkańców gminy, posiadających własne źródła utrzymania z pracy najemnej poza rolnictwem – według danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002. Liczba osób pracujących na terenie gminy w głównym miejscu pracy – według danych urzędowych. Dane te obejmują zakłady pracy zatrudniające więcej niż 5 osób. Z uwagi na zupełny brak danych o zatrudnieniu w zakładach mniejszych, zmuszony byłam je pominąć. Nie wydaje się, aby w znaczący sposób fałszowało to wynik szacowania, gdyż należy założyć, że na terenie poszczególnych gmin zatrudnienie w takich zakładach rozkłada się równomiernie, zwłaszcza, że jego znacząca część można uznać za zatrudnienie endogenne, niezbędne dla egzystencji miasta (por. Jerczyński M., *Zagadnienia specjalizacji bazy ekonomicznej większych miast w Polsce* [w:] Jerczyński M., Chaves L.F., Siemek Z., *Studia nad strukturą funkcjonalną miast*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław 1973, s. 37-65 i Kielczewska-Zaleska M., *Geografia osadnictwa*, PWN, Warszawa 1969, s. 116-121). Liczba osób zatrudnionych w rolnictwie to szacowanie przeprowadzone na podstawie danych z Narodowych Spisów

Dodatkowo, każda gmina, która spełnia tylko dwa z powyższych kryteriów, została poddana dodatkowej analizie, prowadzonej w dwóch kierunkach:

1. Analizy jakościowej, mającej określić, czy niespełnienie jednego z kryteriów można pominąć, bądź to z racji niewielkiego odchylenia wartości wskaźnika od wartości pożądanej, bądź też z uwagi na bardzo silne oddziaływanie pozostałych wskaźników.
2. Analizy dynamiki rozwoju ludnościowego i przestrzennego. Możliwe jest, że istnieją takie gminy, gdzie procesy suburbanizacyjne rozpoczęły się na tyle późno, iż nie są uchwycone przez wskaźniki, konstruowane dla długiego okresu. Z uwagi na to, w celu uchwycenia ewentualnej zmiany w czasie, należy zbadać analogiczne wskaźniki dla krótkiego okresu.⁷⁰

Ostatnim kryterium delimitacji strefy podmiejskiej jest analiza przestrzenna, która ma sprostować postulatowi spójności i ciągłości przestrzennej strefy podmiejskiej. W jej wyniku, do obszaru metropolitalnego włączone zostaną również gminy, które same nie spełniają pozostałych kryteriów, ale spełniają je wszystkie gminy sąsiadujące. Analogicznie, odrzucone zostaną gminy spełniające kryteria, ale nie graniczące z żadną inną gminą zaliczoną do strefy podmiejskiej.

W omawianej metodzie delimitacji, szczególnie rozbudowane są kryteria, dotyczące dynamiki rozwoju ludnościowego poszczególnych gmin. Z jednej strony jest to związane ze wspomnianą wcześniej niezwykle istotnością tych cech, mającą ścisły związek z zachodzącymi procesami suburbanizacyjnymi. Z drugiej strony, oparcie się na większej ilości wskaźników, ma na celu ograniczenie wad badania rozwoju ludnościowego, wyłącznie w oparciu o saldo migracji.

Rolnych 1996 (liczba zatrudnionych w rolnictwie, ilość gospodarstw i działek rolnych) i 2002 (ilość gospodarstw i działek rolnych). Wskaźnik natężenie dojazdów do pracy obrazuje, czy gmina jest w większym stopniu miejscem pracy, czy też miejscem zamieszkania.

⁷⁰ Była to analogiczna analiza, jak w przypadku podstawowych kryteriów, oparta na następujących wskaźnikach:

- a) wskaźnik średniego rocznego salda migracji wewnętrznych w latach 2001-2006,
- b) wskaźnik stosunku liczby osób przybyłych na teren gminy w latach 1996-2002 do liczby mieszkańców w 2002 roku,
- c) wskaźnik stosunku ilości mieszkań w 2006 roku, do ilości mieszkań w 2001 roku,
- d) wskaźnik stosunku ilości mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 2001-2002 do ilości wszystkich mieszkań w 2002 roku.

Pierwszym kierunkiem, mającym ograniczyć niedoskonałości wskaźników, jest użycie i wzajemna weryfikacja dwóch niezależnych źródeł danych: danych urzędowych i wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002 – na podstawie każdego z nich skonstruowane są po dwa wskaźniki. Niedoskonałość danych urzędowych została omówiona powyżej, nie należy jednak rezygnować z ich wykorzystania, gdyż dane spisowe, które obejmują gospodarstwa domowe zlokalizowane na terenie danej gminy, niezależnie od formalnego statusu mieszkańców i budynków, również obciążone są wadami. Pojawiają się wątpliwości, czy rachmistrzowie spisowi dotarli do wszystkich gospodarstw domowych oraz czy uzyskali kompletne, rzetelne i prawdziwe odpowiedzi. Jak pokazują wyniki badań, są gminy, które według jednego źródła danych nie wykazują znaczącej dynamiki rozwoju ludnościowego, a według drugiego jest wręcz przeciwnie. Z uwagi na to, kryteria 1 i 2 zawierają po dwa wskaźniki – każdy oparty na innym źródle, a wystarczającym warunkiem jest osiągnięcie przez gminę pożądanej wartości jednego wskaźnika w obrębie każdego z kryteriów. Pozwala to zwiększyć szanse na objęcie granicami strefy podmiejskiej wszystkich należących do niej gmin. Dodatkowo trzeba zwrócić uwagę, że wskaźnik „1b”, oparty na danych Spisu, obrazuje udział procentowy migrantów wśród mieszkańców i jest odporny na opisane problemy, związane z równoczesnym napływem i odpływem ludności, pokazując wyłącznie udział ludności przybyłej.

Drugim kierunkiem ograniczania niedoskonałości wskaźnika salda migracji jest postulowane wcześniej równoległe badanie innych aspektów ruchów migracyjnych. Tym, co moim zdaniem dobrze obrazuje rozwój ludnościowy danego obszaru, jest dynamika budownictwa mieszkaniowego. Na jej podstawie można obserwować przyrost ilości nieruchomości, nawet, jeśli ich mieszkańcy nie dokonują formalności meldunkowych. W tym przypadku wskaźniki, oparte na dwóch niezależnych źródłach danych, również dopełniają się. Wskaźnik „2a” pokazuje realny przyrost ilości mieszkań, jednak obciążony jest wadą ujmowania wyłącznie budynków oficjalnie oddanych do użytkowania. Praktyka wskazuje, że pewna ilość zamieszkałych budynków (dotyczy to przede wszystkim budownictwa indywidualnego), nie jest oddana do użytkowania i formalnie posiada status obiektów w budowie, co sprawia, że nie figurują one w danych urzędowych. Z kolei wskaźnik „2b” obejmuje wszystkie zamieszkałe budynki, do których udało się dotrzeć w trakcie Spisu, niezależnie od ich statusu formalnego.⁷¹

⁷¹ Wskaźnik „2b”, który wszystkie nowowytbudowane mieszkania traktuje jednakowo, obciążony jest pewną niedoskonałością, gdyż nie rozróżnia on, czy jest to inwestycja związana z napływem ludności z zewnątrz,

Wskaźnik natężenia dojazdów do pracy, z powodu konieczności odwołania się do danych Narodowego Spisu Powszechnego i Powszechnego Spisu Rolnego, dotyczy danych z roku 2002. Jak wcześniej stwierdziłem, ma on charakter szacunkowy (zwłaszcza w części dotyczącej liczby osób zarobkujących w rolnictwie), jednak nie wydaje się, aby w znaczący sposób ograniczało to jego użyteczność, zwłaszcza, że jego odczytywanie ma charakter porównawczy z innymi gminami Województwa Mazowieckiego, dla których był on konstruowany w identyczny sposób.

Zastosowane kryterium ciągłości przestrzennej, często pojawiające się przy definiowaniu i delimitacji obszarów metropolitalnych, ma przede wszystkim za zadanie uniknąć sytuacji rozproszenia strefy podmiejskiej. Należy zwrócić uwagę, że nie tylko wyklucza ono gminy odizolowane od obszaru aglomeracji, ale także pozwala uniknąć „białych plam”, gmin będących wewnątrz strefy podmiejskiej, a jednocześnie nie należących do niej. W badaniach, tylko w kilku przypadkach kryterium to musiało zostać użyte, co świadczy, iż ma ono przede wszystkim charakter kontrolny, a wyznaczona według omawianej metody warszawska strefa podmiejska ma stosunkowo zwarty i spójny przestrzennie charakter.

Większość konstruowanych metod delimitacji stref podmiejskich, jakie spotyka się w badaniach, poprzestaje na kryteriach ilościowych, które w sposób autorytatywny wyznaczają granice. Należy jednak zwrócić uwagę, że w proponowanej przeze mnie metodzie wyznaczony został bardzo rygorystyczny warunek spełnienia jednocześnie wszystkich trzech podstawowych kryteriów, dlatego też zasadnym wydaje się, w przypadku braku spełnienia jednego z nich, zastosowanie opisanej dodatkowej analizy jakościowej, pozwalającej nie odrzucać automatycznie gmin o wartościach wskaźników, zbliżonych do pożądaných lub o bardzo wysokiej wartości jednego ze wskaźników.

Głębokie uzasadnienie ma także badanie dynamiki procesów suburbanizacyjnych, gdyż zjawisko to, samo w sobie jest płynne i zakłada obejmowanie swym zasięgiem kolejnych nowych obszarów. Użycie wskaźników, opartych na danych obejmujących długie okresy (lata 1996-2006 dla danych urzędowych, lata 1989-2002 danych spisowych), daje możliwość wyeliminowania krótkookresowych wahań, często mających miejsce na przestrzeni pojedynczych lat. Z uwagi jednak na fakt, iż w aglomeracji warszawskiej

czy też dotychczasowi mieszkańcy gminy dotychczasowy budynek zastępują nowym. Wady tej nie posiada wskaźnik „2a”, który obrazuje realny przyrost ilości mieszkań. Wydaje się jednak, że w ogólnej ilości budowanych mieszkań opisana sytuacja stanowi mały odsetek przypadków, a ponadto nie ma podstaw, aby uważać, że poszczególne gminy są znacząco zróżnicowane pod tym względem. Nie fałszuje to zatem z pewnością wyników badań porównawczych.

zachodzące procesy społeczne mają niezwykle dynamiczny charakter, dziesięcio-, piętnastoletnia perspektywa badawcza może okazać się zbyt długa, zatem należy wykorzystać również wskaźniki obejmujące krótszy okresie i nadać im funkcje kontrolno-weryfikujące.

2.2 Delimitacja strefy podmiejskiej

Obszarem poszukiwania gmin tworzących warszawską strefę podmiejską, były położone wokół stolicy powiaty, lub ich części: piaseczyński, północna część powiatu grójeckiego (gminy Pniewy, Grójec, Chynów), pruszkowski, grodziski, żyrardowski, warszawski zachodni, wschodnia część powiatu sochaczewskiego (gminy Teresin, Sochaczew – miasto, Sochaczew – gmina, Brochów), nowodworski, legionowski, południowa część powiatu pułtuskiego (gminy Winnica, Pokrzywnica, Zatory), wołomiński, południowa część powiatu wyszkowskiego (gminy Somianka, Zabrodzie, Wyszków), miński oraz otwocki. Odpowiada to, w przybliżeniu, okręgowi zakreślonymu w promieniu 45-50 km wokół centrum Warszawy, przy czym w kierunkach silniej zurbanizowanych, położonych na osi wschód-zachód (wzdłuż linii kolejowych, w kierunku Żyrardowa i Mińska Mazowieckiego), odległość ta zwiększa się do około 60 km. W tak wyznaczonym terenie znalazło się 87 gmin.

Zakreślony przeze mnie obszar poszukiwań jest dość szeroki, a jego skala wynika bezpośrednio z analizy przytaczanych metod delimitacji warszawskiego obszaru metropolitalnego, prowadzonych przez M. Smętkowskiego, czy też P. Swianiewicza, w których badano gminy należące do powiatów bezpośrednio sąsiadujących z metropolią (bezpośrednie sąsiedztwo metropolii akcentowane jest również w przytaczanych definicjach). Jak wcześniej wspominałem, uznałem, że administracyjne granice powiatów są często nakreślone sztucznie, a obszary, które obejmują, mogą nie być jednorodne. Ponadto istniało ryzyko pominięcia gmin, silnie powiązanych z Warszawą, często leżących stosunkowo blisko niej, a włączonych do powiatów oddalonych od stolicy, jak powiat miński, czy też żyrardowski. Istnieje również problem nierównomiernego rozwoju strefy podmiejskiej w poszczególnych kierunkach geograficznych, stąd też wspomniane

wcześniej rozszerzenie granic poszukiwań w najbardziej zurbanizowanych pasmach. Cel, jaki przyświecał tak szerokiemu obszarowi poszukiwań, to zminimalizowanie ryzyka pominięcia jakiegokolwiek gminy, która powinna znaleźć się w obrębie strefy podmiejskiej.

Tabela Nr 1⁷² prezentuje wartości wskaźników decydujących o przynależności do strefy podmiejskiej, dla poszczególnych gmin, z oznaczeniem wartości większych od trzeciego kwartyła dla wszystkich gmin województwa mazowieckiego.

Z zestawienia wynika, że 42 gminy spełniają jednocześnie wszystkie trzy kryteria zaliczające do strefy podmiejskiej, dotyczące wskaźników obrazujących rozwój ludnościowy i przestrzenny oraz nasilenia dojazdów do pracy. Pozwala to, przy spełnionym warunku ciągłości przestrzennej, zaliczyć je do strefy podmiejskiej.

Spośród gmin, które spełniają dwa pierwsze warunki, a nie spełniają trzeciego, do strefy podmiejskiej zostało zaliczone dziesięć gmin. Lesznowola, Raszyn, Nadarzyn, Błonie, Czosnów i Wiązowna charakteryzują się bardzo wysokimi lub wysokimi wskaźnikami rozwoju ludnościowego, dużą bliskością przestrzenną i komunikacyjną z Warszawą, a przede wszystkim tym, że wskaźniki nasilenia dojazdów do pracy są jedynie nieznacznie niższe od trzeciego kwartyła (bez wątplenia w tych gminach ma miejsce opisywane zjawisko bycia jednocześnie dostarczycielem i odbiorcą siły roboczej). Podobne przesłanki, z wyjątkiem bliskości metropolii, zadecydowały o zaliczeniu do strefy podmiejskiej również Kampinosu, Teresina, Radziejowic oraz Stanisławowa, w których to gminach wskaźniki rozwoju ludnościowego cechują się dodatkowo dużą dynamiką.

Gmina Baranów, która spełnia jedynie pierwszy warunek, także została zaliczona do strefy podmiejskiej. Zadecydował o tym fakt, że wartość wskaźnika dojazdów do pracy jest zbliżona do trzeciego kwartyła, natomiast rozwój ludnościowy i przestrzenny gminy jest bardzo dynamiczny, a wartości wskaźników krótkookresowych osiągają założone warunki (jest to prawdopodobnie obszar perspektywiczny).

Spośród gmin, spełniających trzeci warunek, natomiast nie spełniających pierwszego lub drugiego, sześć zostało zaliczonych do strefy podmiejskiej. Gminy Legionowo, Piastów i Milanówek, ze wszystkich stron graniczą z gminami należącymi do obszaru metropolitalnego, a ponadto mają one bardzo wysokie wartości wskaźnika nasilenia dojazdów do pracy (Legionowo i Piastów mają te wartości najwyższe spośród wszystkich badanych gmin). Wysokie wartości tego wskaźnika, jak również dynamika w wartościach wskaźników rozwoju ludnościowego, pozwoliła również na zaliczenie do strefy

⁷² Patrz: Aneks Nr 1, s. 194.

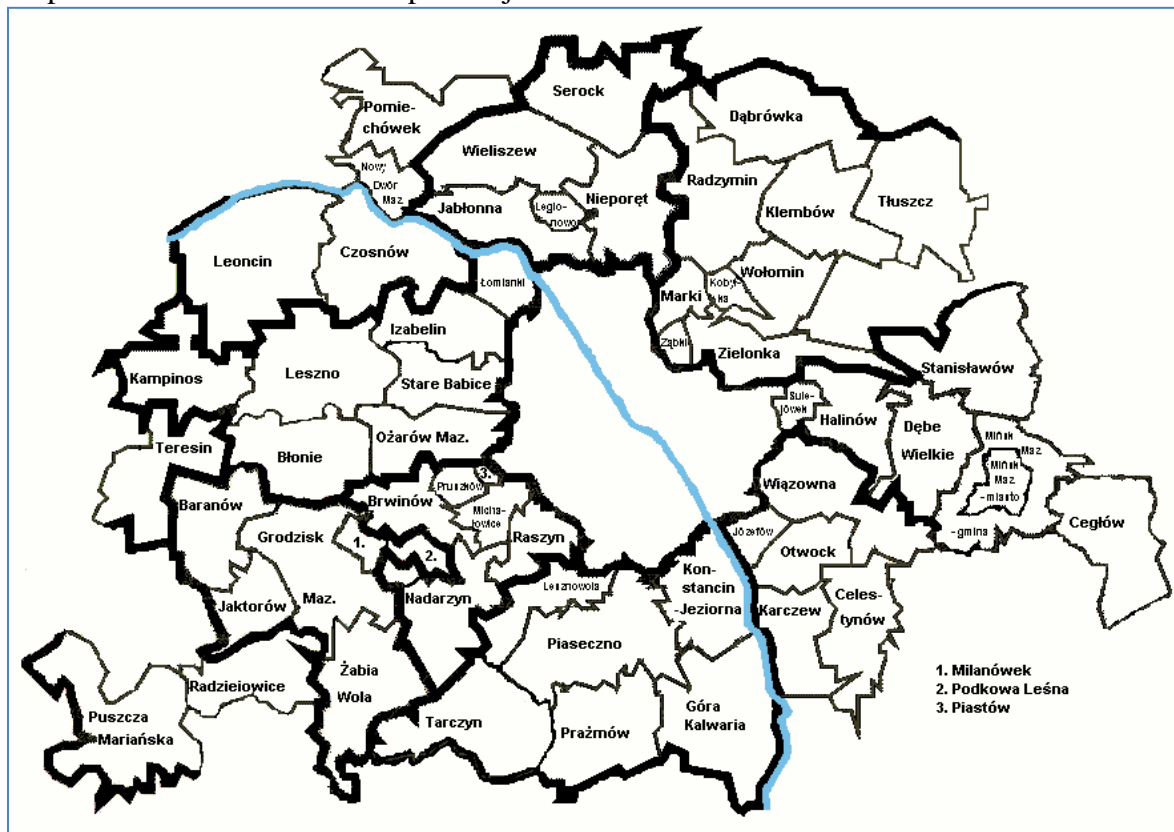
podmiejskiej gmin Nowy Dwór Mazowiecki oraz Cegłów. W obrębie strefy podmiejskiej znalazł się także Leoncin, charakteryzujący się dużą dynamiką wskaźników rozwoju ludnościowego i przestrzennego.

Spośród gmin, które nie spełniły jednego z zakładanych warunków, do strefy podmiejskiej nie zaliczona została gmina Sochaczew-gmina, gdyż mimo spełnienia warunków wskaźników rozwoju ludnościowego i przestrzennego, ma bardzo niską wartość wskaźnika nasilenia dojazdów do pracy, nieprzekraczającą drugiego kwartyła, w połączeniu ze znacznym oddaleniem od centrum aglomeracji. Również gmina Grójec, mimo spełnienia dwóch pierwszych warunków i wartości wskaźnika nasilenia dojazdów do pracy zbliżonej do trzeciego kwartyła, nie została zaliczona do strefy podmiejskiej. Wydaje się zasadnym uznać, że za rozwój tego obszaru odpowiadają inne czynniki miastotwórcze niż proces suburbanizacji, spośród których najważniejszym jest pełnienie funkcji ośrodka obsługi okolicznych terenów rolniczych, będących jednym z głównych obszarów produkcji sadowniczej w Polsce. Gmina Poświętne, która spełniła jeden z warunków rozwoju ludnościowego oraz warunek nasilenia dojazdów do pracy, także nie została zaliczona do strefy podmiejskiej. Przyczyną są stosunkowo niskie wartości wskaźników (także tych przekraczających wartość trzeciego kwartyła), które nie wykazują się szczególnie silną dynamiką.

Gmina Wyszaków, zgodnie z postulatem ciągłości przestrzennej, choć spełnia wszystkie kryteria, wynikające z wartości wskaźników, nie została zaliczona do strefy podmiejskiej, gdyż nie graniczy z żadną inną gminą do niej należącą.

W wyniku przeprowadzonej delimitacji, wyznaczona została strefa podmiejska, do której należy 58 gmin. Jej obszar zaznaczony jest na Mapie Nr 1. Wynika z niej wyraźnie, że warszawski obszar metropolitalny kształtuje się przestrzennie z jednej strony w bezpośredniej bliskości stolicy, a z drugiej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Mapa Nr 1. Warszawska strefa podmiejska



Pogrubioną linią oznaczone są granice powiatów, na niebiesko oznaczona jest Wisła.

Jak wskazałem w poprzednim rozdziale, historycznie, w XIX i XX wieku, aglomeracja warszawska rozwijała się przede wszystkim w kierunkach wyznaczanych przez linie kolejowe i efekty tych zjawisk można obserwować do dziś. Praktycznie wzdłuż każdej z siedmiu głównych linii kolejowych istnieją silnie zurbanizowane obszary, ale w szczególności, strefa podmiejska rozwinęła się w kierunkach: zachodnim (Pruszków-Grodzisk Mazowiecki), wschodnim (Mińsk Mazowiecki) oraz północno-wschodnim (Wołomin-Tłuszcz).

Interesującym jest fakt, że strefa podmiejska zaczyna również rozwijać się w kierunkach głównych połączeń tras drogowych. Są to przede wszystkim kierunki na Kraków, Katowice, Poznań, Białystok i Lublin i obejmują one przede wszystkim obszary wcześniej nierozwijające się, lub rozwijające się w wolniejszym tempie. Współcześnie zatem, rolę osi rozwoju warszawskiego obszaru metropolitalnego, zaczynają obok linii kolejowych pełnić również trasy drogowe.

Rezultaty przeprowadzonej delimitacji warto skonfrontować z innymi badaniami podejmowanymi w tym obszarze. Szczególnie często w badaniach nad obszarem strefy

podmiejskiej, zwłaszcza z zakresu geografii, czy demografii, jako podstawa, wykorzystywana jest przytaczana wcześniej analiza przeprowadzona przez P. Swianiewicza i U. Klimek. Była ona, jak wcześniej wspomniałem, punktem odniesienia także dla opracowanej przeze mnie metody. Autorzy, delimitując strefy podmiejskie polskich aglomeracji, zaliczyli do nich gminy, należące do powiatów przylegających do miasta centralnego, „spełniające co najmniej dwa z wymienionych poniżej trzech kryteriów: a) saldo migracji w latach 1998-2002 było nieujemne; b) gęstość zaludnienia w 2002 roku była wyższa od trzeciego kwartyła dla gmin wiejskich i wiejsko-miejskich w tym samym województwie; c) stosunek zatrudnionych (łącznie z rolnikami) do liczby ludności w wieku produkcyjnym zamieszkałej w gminie był nie wyższy od trzeciego kwartyła dla danego województwa.”⁷³ Pojawił się również postulat odrzucenia gmin nie graniczących z żadną inną gminą spełniającą powyższe kryteria. Ustalono zatem, częściowo inne kryteria niż zastosowane przeze mnie, ponadto wyznaczony obszar poszukiwań gmin należących do strefy podmiejskiej był, jak już wcześniej wspomniałem, węższy i obejmował jedynie powiaty sąsiadujące z metropolią. Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż z oczywistych względów badania P. Swianiewicza i U. Klimek obejmowały wcześniejszy okres.

Z porównania dwóch delimitacji wynika, iż zdecydowana większość gmin – 49, znalazła się w obrębie strefy podmiejskiej, niezależnie od obranej metody, podczas gdy różnice pojawiają się w jedenastu przypadkach. Dwie gminy, które zostały zaliczone do strefy podmiejskiej wyłącznie u Swianiewicza i Klimek (Sobienie-Jeziory i Kołbiel), leżą na południowo-wschodnich peryferiach aglomeracji. Natomiast gminy, które weszły w skład obszaru metropolitalnego, zgodnie z przeprowadzoną przeze mnie delimitacją, położone są przede wszystkim w kierunku północnym (Czosnów, Leoncin, Nowy Dwór Mazowiecki, Pomiechówek, Wieliszew), a także zachodnim (Teresin), południowo zachodnim (Radziejowice, Puszcza Mariańska) oraz południowym (Tarczyn). W tym przypadku, gminy Czosnów i Wieliszew nie mają charakteru peryferyjnego, znajdując się stosunkowo blisko Warszawy, w otoczeniu innych gmin strefy podmiejskiej.

Zasadniczej przyczyny różnic doszukiwałbym się we wspomnianym fakcie, iż P. Swianiewicz i U. Klimek, brali pod uwagę wyłącznie powiaty przylegające do miasta centralnego, tymczasem aż osiem z dziewięciu wymienionych gmin leży poza badanym przez nich obszarem.⁷⁴ Gmina Wieliszew, która była poddana obu metodom delimitacji,

⁷³ Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005, s. 52.

⁷⁴ W tym Tarczyn, będący w 2002 roku częścią powiatu grójeckiego.

spełnia wszystkie trzy postawione przeze mnie kryteria, co może wskazywać, iż przyczyną różnic jest operowanie nowszymi danymi, a to z kolei może świadczyć o dynamice i perspektywiczności tego terenu. Z kolei wydaje się, że gminy Sobienie-Jeziory i Kołbiel to odwrotny przypadek: umieszczenie ich w strefie podmiejskiej wyłącznie u P. Swianiewicza i U. Klimek, może świadczyć o braku dynamiki, co potwierdza również analiza skonstruowanych przeze mnie wskaźników krótkookresowych dla ostatnich lat. Być może znaczenie ma też gęstość zaludnienia, kryterium wykorzystywane w metodzie Swianiewicza i Klimek.

Z porównania dwóch metod delimitacji wynika, że zakreślone na ich podstawie obszary wyznaczające warszawską strefę podmiejską nie różnią się w sposób znaczący. Najistotniejsze różnice są konsekwencją przyjęcia nieco innych założeń, wynikających z tematu badań. Wydaje się, że bardziej elastyczne podejście i nie opieranie się wyłącznie na podziale administracyjnym na powiaty, jest w przypadku moich badań zasadne. Z jednej strony badanie wyłącznie powiatów sąsiadujących z Warszawą sprawia, że z założenia odrzucone zostaną obszary, leżące niekiedy bardzo blisko metropolii. Z drugiej strony należy pamiętać, że jest to bez wątpienia podział sztuczny i jak wcześniej wspomniałem granice strefy podmiejskiej mogą biec wewnątrz powiatów. Z porównania wynika także, iż sytuacja gmin na pograniczu warszawskiego obszaru metropolitalnego jest stosunkowo dynamiczna i niektóre z tych peryferyjnych terenów, na przestrzeni kilku lat osiągnęły postawione kryteria, co pozwala zaliczyć je do strefy podmiejskiej. Oznacza to, że warszawska strefa podmiejska, a zatem i obszar metropolitalny ma wciąż tendencję do rozszerzania się.

2.3 Dynamika rozwoju ludnościowego

Rozkład wartości wskaźników zastosowanych przy delimitacji strefy podmiejskiej pokazuje, że obszar ten nie rozwija się w równym tempie; poszczególne gminy różnią się dynamiką, a co z tym związane, również stopniem nasilenia procesów suburbanizacyjnych. Jeden z postawionych przeze mnie celów, jakim jest wybór gmin, które będą przedmiotem dalszych badań, wymaga wyznaczenia, a następnie skoncentrowania się na obszarach

najbardziej dynamicznych, a także dokonania analizy, czy i w jaki sposób różnią się one od pozostałych. W tym celu należało nie tylko uszeregować gminy, ale także podzielić je na trzy grupy: 1. gminy o najintensywniejszym rozwoju ludnościowym, 2. gminy o średnim rozwoju ludnościowym, 3. gminy o najmniej intensywnym rozwoju ludnościowym.

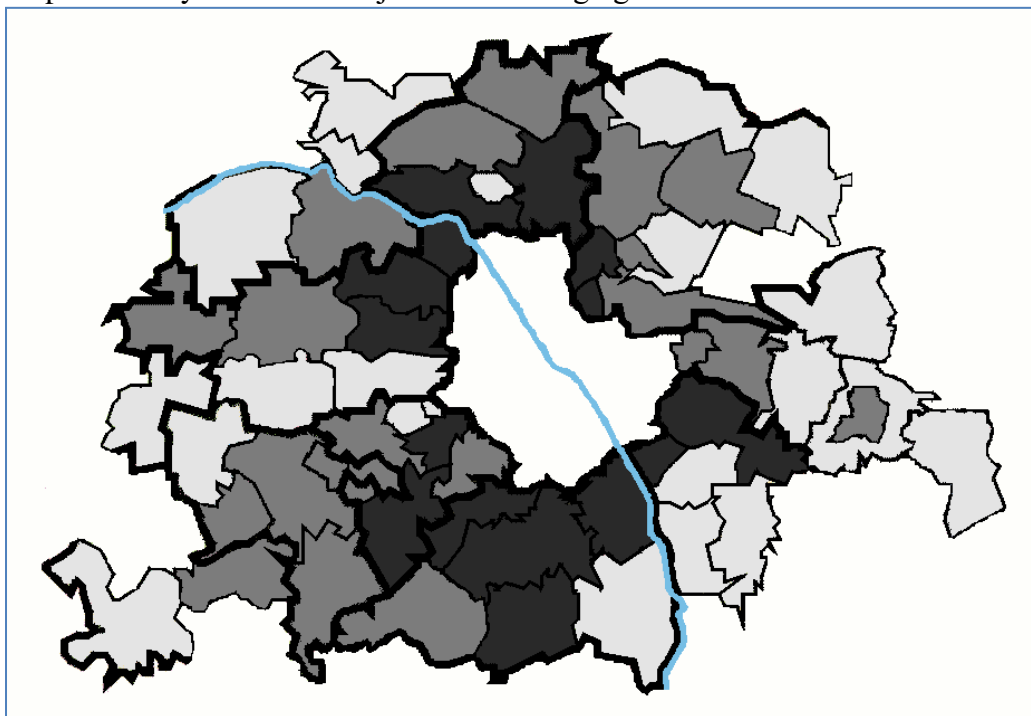
Rozwój ludnościowy charakteryzowany jest przez cztery wskaźniki, wchodzące w skład dwóch pierwszych kryteriów, wykorzystanych przez mnie przy delimitacji strefy podmiejskiej, dlatego też na tych wskaźnikach oparta została klasyfikacja gmin ze względu na dynamikę. Gminy zostały uszeregowane ze względu na każdy z czterech wskaźników, a następnie każdej z gmin zostały przypisane cztery rankingi, równe pozycjom, jakie zajmują w poszczególnych klasyfikacjach. Następnie, dla każdej z gmin, została obliczona średnia z czterech rankingów, która była podstawą ostatecznej klasyfikacji i uszeregowania gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, ze względu na dynamikę rozwoju ludnościowego.

Oparcie się na średniej, wyznaczonej na podstawie czterech wskaźników, których słabe i mocne strony zostały wcześniej opisane, pozwala ograniczyć wpływ wad poszczególnych wskaźników na końcowy wynik. Ryzyko, że przy tak obranej metodzie, znaczne odchylenia rozkładu jednego ze wskaźników, w stosunku do pozostałych, mogą zafałszować końcowy rezultat, można uznać za mało istotne, gdyż wartości współczynników korelacji, pomiędzy rozkładami czterech rankingów są stosunkowo wysokie i wahają się od 0,65 do 0,8.⁷⁵

Na podstawie powstałej klasyfikacji, gminy, zgodnie z założeniami, zostały podzielone na trzy grupy. Z uwagi na fakt, że możliwa wartość rankingów gmin (średnia z czterech pozycji) mieściła się w przedziale od 1 do 58, ustaliłem, że do grupy gmin najbardziej dynamicznych zaliczone zostaną te, o wartości rankingów nieprzekraczającej 19, a do grupy średnio dynamicznych, te o wartości rankingów nieprzekraczającej 38. W efekcie, w obrębie warszawskiej strefy podmiejskiej znalazło się 15 gmin najdynamiczniej rozwijających się ludnościowo, 21 gmin o średnim rozwoju ludnościowym i 22 gminy o najmniej dynamicznym rozwoju ludnościowym. Klasyfikację gmin oraz ich podział prezentuje Tabela Nr 2, a jej wymiar przestrzenny obrazuje Mapa Nr 2.

⁷⁵ Wartości współczynników korelacji pomiędzy rozkładami poszczególnych rankingów przedstawiają się następująco: 1a-1b – 0,77, 1a-2a – 0,8, 1a-2b – 0,76, 1b-2a – 0,65, 1b-2b – 0,68, 2a-2b – 0,79. Bardzo wysokie są wartości współczynników korelacji rozkładów poszczególnych rankingów z rozkładem średniej z tych rankingów: dla 1a – 0,9, 1b – 0,9, 2a – 0,86, 2b – 0,9.

Mapa Nr 2. Dynamika rozwoju ludnościowego gmin



Kolorem czarnym oznaczone są gminy o najbardziej dynamicznym rozwoju ludnościowym, kolorem ciemnoszarym gminy o średnio dynamicznym rozwoju ludnościowym, a kolorem jasnoszarym gminy o najmniej dynamicznym rozwoju ludnościowym.

Z mapy wynika wyraźnie, iż na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej można wyróżnić dwa główne kierunki intensywnego rozwoju ludnościowego. Pierwszy, południowo-zachodni, koncentruje się wokół pogranicza powiatów pruszkowskiego i piaseczyńskiego, oddziałując na większość obszaru tych powiatów, a także częściowo na powiaty grodziski i żyrardowski. Charakterystyczne jest, że gminy dynamiczne nie są tu skupione wyłącznie w sąsiedztwie metropolii, ale położone są również w większym oddaleniu od niej. Zjawisko to w jeszcze większym stopniu można zaobserwować wśród gmin średnio dynamicznych. Drugi obszar rozwoju ludnościowego strefy podmiejskiej, to szeroko rozumiany kierunek północny: od gminy Stare Babice na zachodzie, po Ząbki na wschodzie. W tym przypadku najdynamiczniejsze gminy skupione są wyłącznie wzdłuż granic Warszawy, a obszar oddziaływania nie jest tak odległy od centrum, jak ma to miejsce na południowym zachodzie. Istnieje także trzeci obszar - południowo-wschodni, o zdecydowanie mniejszym zasięgu, skupiający dynamiczne gminy z północy powiatu otwockiego i średnio dynamiczne z zachodu i centrum powiatu mińskiego.

W tym miejscu należy zastanowić się nad czynnikami związanymi z tempem rozwoju ludnościowego poszczególnych gmin. Analiza taka, może dać częściowo odpowiedź na pytanie, co warunkuje, iż na jednych obszarach strefy podmiejskiej procesy

suburbanizacyjne przebiegają dynamiczniej niż na innych, a także zarysuje tło do poszukiwania konsekwencji takiego zróżnicowania. Czynnikiem, o którym mowa, poszukiwać należy w trzech zasadniczych obszarach: 1. zagadnień komunikacyjno-przestrzennych, 2. działań samorządu lokalnego, 3. związanym ze strukturą społeczną, statusem mieszkańców i prestiżem.

Pierwszym analizowanym zagadnieniem przestrzennym była odległość od centrum aglomeracji. Z Mapy Nr 2 jednoznacznie wynika, że najdynamiczniej rozwijające się gminy, w większości graniczą bezpośrednio z Warszawą. Na 15 najbardziej dynamicznych gmin, aż 13 przylega bezpośrednio do metropolii, podczas gdy w grupie 21 gmin średnio dynamicznych są to odpowiednio 3 gminy, a w grupie 22 najmniej dynamicznych 2 gminy. Podobne wyniki niesie analiza odległości: w grupie najbardziej dynamicznych średnia odległości drogowych wynosi 21 km od centrum Warszawy i 7,1 km od jej granic, w przypadku pozostałych grup jest to odpowiednio 29,8 km i 18,3 km wśród średnio dynamicznych oraz 35,1 km i 21,7 km wśród najmniej dynamicznych.⁷⁶

Ocenie poddane zostało także położenie gmin względem głównych ciągów komunikacyjnych – drogowych i kolejowych. W klasycznych koncepcjach rozwoju obszarów metropolitalnych, bardzo silnie akcentowana jest rola korytarzy komunikacyjnych w wyznaczaniu kierunków rozwoju przestrzennego. Analizie poddane zostało, czy dana gmina leży na trasie jednej siedmiu głównych dróg wylotowych z Warszawy (droga krajowa Nr 2 – kierunki Poznań i Terespol, droga krajowa Nr 7 – kierunki Kraków i Gdańsk, droga krajowa Nr 8 – kierunki Wrocław i Białystok oraz droga krajowa Nr 17 – kierunek Lublin), a także czy przez jej obszar przebiega trasa pasażerskich linii kolejowych, łączących Warszawę z innymi miastami (siedem tras w kierunkach: Gdańsk, Białystok, Terespol, Lublin, Radom, Łódź, Poznań oraz trasa Warszawskiej Kolei Dojazdowej). Wyniki pokazują, że wzdłuż głównych korytarzy drogowych położone jest 33% gmin najbardziej dynamicznych, 43% średnio dynamicznych oraz 36% najmniej dynamicznych. Bezpośredni dostęp do linii kolejowych posiada odpowiednio 47%, 52% i 73% gmin z poszczególnych grup.

W świetle prezentowanych danych, widać zatem wyraźnie silny pozytywny związek pomiędzy intensywnością napływu mieszkańców, a bliskością położenia gminy w stosunku do metropolii. Podstawowymi przyczynami takiej zależności, może być przede wszystkim

⁷⁶ W obliczeniach pod uwagę brane były najkrótsze odległości drogowe pomiędzy geograficznym środkiem poszczególnych gmin, a: 1. założonym punktem w centrum Warszawy, jakim było skrzyżowanie ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, 2. punktem, w którym tak wytyczona droga do centrum, przecina granicę Warszawy.

krótszy czas dojazdów do pracy, a w dalszej kolejności, także lepszy dostęp do skupionej w Warszawie, bądź u jej granic, infrastruktury kulturalnej, edukacyjnej, naukowej, handlowej czy też rozrywkowej. Może to silnie motywować do osiedlania się na terenach strefy podmiejskiej, leżących w bezpośrednim otoczeniu centrum. Dane pokazują, że dynamika rozwoju ludnościowego gminy nie jest związana z jej położeniem względem głównych dróg, ale przede wszystkim właśnie z bliskością metropolii.

Silny negatywny związek występuje pomiędzy dynamiką rozwoju, a położeniem względem tras kolejowych – wśród mniej dynamicznych gmin, dostęp do infrastruktury kolejowej jest dużo lepszy niż wśród bardziej dynamicznych. Świadczyć to może o tym, że transport kolejowy przestał być najważniejszym kryterium przestrzennym, determinującym rozwój obszarów wokół Warszawy, tak jak miało to miejsce na przestrzeni historii. Pokazuje to jednak przede wszystkim, że w aglomeracji warszawskiej brak jest inwestycji w nowe trasy kolei podmiejskiej, która w większości europejskich obszarów metropolitalnych, jest podstawowym środkiem transportu publicznego, pomiędzy centrum, a resztą aglomeracji. Zatem rozwój infrastruktury transportowej, zwłaszcza tej służącej dogodnej zbiorowej komunikacji kolejowej, nie nadąża za rozwojem aglomeracji.

Czynnikiem, który został poddany badaniu, jest także położenie względem obszarów leśnych, pełniących funkcję terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych, a także uatrakcyjniających wizualnie okolice, tworzących mikroklimat i stanowiących naturalną barierę przed hałasem. Wskaźnikiem, który został wykorzystany, jest lesistość, czyli udział powierzchni lasów w łącznej powierzchni gminy.⁷⁷ Z danych wynika, że łącznie na obszarze najbardziej dynamicznych gmin lesistość wynosi 28,1%, na obszarze gmin średnio dynamicznych 23,3%, a na obszarze najmniej dynamicznych gmin 24%. Lesistość całego obszaru strefy podmiejskiej wynosi 24,7%.

Najbardziej dynamiczne gminy charakteryzują się większą lesistością niż pozostałe części strefy podmiejskiej, jednak należy zwrócić uwagę, iż specyfika warszawskiego obszaru metropolitalnego sprawia, że najsilniej zalesione tereny leżą w bezpośrednim otoczeniu centrum (wśród gmin graniczących z Warszawą lesistość wynosi 30,5%). Fakt, że większość najbardziej dynamicznych gmin leży właśnie w tej strefie sprawia, że związek pomiędzy dynamiką, a lesistością może mieć jedynie charakter pośredni.

Analizie poddałem również szacunkowe dane dotyczące zanieczyszczenia powietrza w poszczególnych gminach, na podstawie rozkładu średnich dobowych stężeń dwutlenku

⁷⁷ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2006.

siarki, rozkładu średnich rocznych stężeń dwutlenku azotu oraz rozkładu średnich rocznych stężeń pyłu zawieszonego PM10.⁷⁸ Wyniki wskazują, że w strefie podmiejskiej przekroczenia dopuszczalnych poziomów zdarzają się sporadycznie (w czterech gminach przekroczona była norma dwutlenku siarki, a w dwóch pyłu zawieszonego PM10), jak również brak jest pozytywnego związku pomiędzy wysoką dynamiką rozwoju gminy, a stanem zanieczyszczenia powietrza.⁷⁹ Każę to uznać czynnik zanieczyszczenia powietrza za niemający wpływu na intensywność napływu mieszkańców na obszar poszczególnych gmin.

Kolejnym zasadniczym obszarem poszukiwania czynników związanych z dynamiką rozwoju ludnościowego, były kwestie związane z działalnością samorządu lokalnego. Władze gminy kształtują ład przestrzenny na swoim terenie, są odpowiedzialne za inwestycje i utrzymanie infrastruktury, a także tworzą udogodnienia w kontaktach mieszkańców i inwestorów z urzędem. Przedmiotem analizy było zatem, czy działania lokalnych władz mają związek z intensywnością inwestowania i osiedlania się na zarządzanym przez nie obszarze.

Pierwszą badaną kwestią, było pokrycie obszaru gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, będącymi podstawą rozwoju budownictwa. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w 2005 roku, plany takie obejmowały 54% powierzchni gmin należących do grupy najbardziej dynamicznych, 40% średnio dynamicznych i 35% najmniej dynamicznych. Ponadto, wśród najbardziej dynamicznych gmin, w siedmiu (w blisko połowie) pokrycie planami przekraczało 90% obszaru. W dwóch pozostałych grupach było po sześć takich gmin (mniej niż jedna trzecia wszystkich). Analizując założenia miejscowych planów, widać, że statystycznie najwięcej terenów zarówno przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, jak i gruntów rolnych, dla których zmieniono przeznaczenie na cele nierolnicze, znajdowało się w gminach średnio

⁷⁸ Szacowania i obliczenia własne, dokonane na podstawie raportu *Roczna ocena jakości powietrza w Województwie Mazowieckim. Raport za rok 2006*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, marzec 2007.

Źródłem emisji dwutlenku siarki oraz pyłu zawieszonego PM10 są przede wszystkim zakłady przemysłowe oraz kotłownie, natomiast głównym źródłem emisji dwutlenku azotu jest komunikacja samochodowa.

⁷⁹ Z uwagi na brak przekroczeń norm, szacunkowe wartości średnie zanieczyszczenia w poszczególnych gminach, zostały odniesione do median dla całej strefy podmiejskiej. Wśród gmin najbardziej dynamicznych, szacunkowe stężenie dwutlenku siarki większe niż szacunkowa wartość mediany, wykazywało 73% gmin, wśród średnio dynamicznych 57%, a wśród najmniej dynamicznych 27%. Dla wartości szacunkowego stężenia dwutlenku azotu, było to odpowiednio: 47%, 38% i 32%, a dla szacunkowego stężenia pyłu zawieszonego PM10, odpowiednio: 33%, 43% i 41%. Widać zatem, odwrotny związek pomiędzy dynamiką, a zanieczyszczeniem (istotnym może być tu fakt, że bardziej dynamiczne gminy leżą bliżej metropolii), lub też brak jakiegokolwiek związku.

dynamicznych, podczas gdy w gminach najbardziej i najmniej dynamicznych było ich znacznie mniej.⁸⁰

Zatem, stopień pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wykazuje silny związek z dynamiką inwestycji mieszkaniowych i napływu ludności na jej teren. Z danych wynika, że istotny jest sam fakt istnienia planu, a nie to, czy otwiera on większą ilość nowych terenów pod inwestycje (na przykład poprzez zmianę przeznaczenia gruntów rolnych). O ile zatem brak planów mógł być, w badanym okresie, istotną barierą rozwoju gmin, o tyle nie była nią konieczność pozyskiwania nowych terenów pod budownictwo.

Kolejnym badanym zagadnieniem, był poziom inwestycji gmin, w stosunku do ogółu wydatków, za lata 1998-2006. W grupie gmin najbardziej dynamicznych wynosił on 30%, średnio dynamicznych 25%, a najmniej dynamicznych 20%.⁸¹ Udział inwestycji w ogóle wydatków gmin, ma pewien związek z dynamiką rozwoju ludnościowego, choć nie jest on bardzo silny (współczynnik korelacji rangowej 0,52). Istotny może być tu również wpływ innych czynników, takich wysokość dochodów gminy, a także to, jak dużych inwestycji dany teren wymaga (przy małym napływie mieszkańców, mniejsze są również konieczne inwestycje, a ponadto sytuacja wyjściowa, dotycząca braków w infrastrukturze, była na początku badanego okresu różna w poszczególnych gminach).

Jednym z głównych kierunków inwestycji gmin, sprzyjających rozwojowi jest infrastruktura: sieci wodociągowa i kanalizacyjna oraz drogi gminne. W 2002 roku wodociąg docierał do 53% gospodarstw domowych w gminach najbardziej dynamicznych, 61% średnio dynamicznych i 71% najmniej dynamicznych. Sieć kanalizacyjna docierała odpowiednio do 34%, 33% i 54%.⁸² W 1998 roku, dla gmin najbardziej dynamicznych, 40% ogółu dróg gminnych posiadało nawierzchnię twardą ulepszoną, podczas gdy w 2004 było to 35%. Dla gmin średnio dynamicznych było to odpowiednio 36% w 1998 roku i 37% w 2004 roku, a dla najmniej dynamicznych 35% i 35%. Jednocześnie w latach 1998-

⁸⁰ Łączna powierzchnie terenów przeznaczonych w planach pod zabudowę mieszkaniową, w stosunku do ogółu terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wynosiła w 2005 roku: 8% łącznie dla gmin najbardziej dynamicznych, 12% dla średnio dynamicznych i 8% dla najmniej dynamicznych. Z kolei łączna powierzchnia gruntów rolnych, dla których zmieniono przeznaczenie na cele nierolnicze, w stosunku do ogółu terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wynosiła w 2005 roku odpowiednio: 4%, 19% i 11%.

Obliczenia własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

⁸¹ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

⁸² Źródło: Narodowy Spis Powszechny 2002.

2004 ogólna długość dróg gminnych wzrosła odpowiednio w trzech grupach gmin o: 65%, 51% i 107%.⁸³

Brak istotnego związku pomiędzy dynamiką gmin, a pokryciem ich obszaru infrastrukturą, świadczy bez wątpienia o dużym zróżnicowaniu sytuacji wyjściowej poszczególnych obszarów, w początkach lat dziewięćdziesiątych. Z jednej strony istniały miasta, często z zabudową wielorodzinną, która ze swojej natury powstawała równolegle z siecią wodociągowo-kanalizacyjną oraz utwardzonymi drogami, lub też tam gdzie one już istniały. Z drugiej strony większość obszaru strefy podmiejskiej, były to obszary wiejskie, lub osiedla o bardziej rozproszonej zabudowie, gdzie pokrycia infrastrukturą nie było wcale, albo było niewielkie. Najdynamiczniej rozwijające się gminy, to w dużej mierze te, które na początku badanego okresu posiadały słabszy dostęp do infrastruktury. Przełożyło się to na zapóźnienia w tej dziedzinie w późniejszych latach, z powodu konieczności nadrobienia zaległości. Najszybciej rozwijające się gminy, stają również przed problemem konieczności uzbrajania nowych, szybko urbanizujących się terenów. Skala tego przedsięwzięcia sprawia, że mimo iż charakteryzują się one najwyższym poziomem inwestycji, mają w znaczący sposób ograniczoną zdolność do zwiększania pokrycia infrastrukturą.

Trzecim zasadniczym obszarem analizy, są zagadnienia związane ze statusem społeczno-ekonomicznym mieszkańców poszczególnych gmin i jego związkiem z dynamiką rozwoju. Jedną z najistotniejszych cech opisujących strukturę społeczną, jest poziom wykształcenia. W badaniach wykorzystałem dwa wskaźniki: 1. udział osób z wyższym wykształceniem, w ogóle mieszkańców gminy, 2. udział osób z wykształceniem niższym niż średnie, w ogóle mieszkańców gminy. Wartość pierwszego wskaźnika na obszarze gmin najbardziej dynamicznych ludnościowo wyniosła 14,1%, gmin średnio dynamicznych 9,2%, a najmniej dynamicznych 8,6%. Wartość drugiego wskaźnika wyniosła odpowiednio 54,8%, 60,5% i 60,5%.⁸⁴

O statusie mieszkańców danego obszaru, świadczy również przeciętny poziom dochodów, który został oszacowany i zbadany na podstawie dochodów gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych. Wskaźniki, jakie zostały wykorzystane, to dochód gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych w przeliczeniu na mieszkańca w 2001 roku, w 2006 roku oraz zmiana

⁸³ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

⁸⁴ Obliczenia własne na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002. Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

procentowa tych wartości.⁸⁵ W 2001 roku wartość wskaźnika kształtowała się następująco: na obszarze gmin najbardziej dynamicznych 465 zł, gmin średnio dynamicznych 306 zł, a najmniej dynamicznych 283 zł, natomiast w 2006 roku było to odpowiednio: 1071 zł, 619 zł i 538 zł. Zmiana wartości wskaźników w latach 2001-2006 wyniosła odpowiednio: 230%, 203% i 190%.

Analizie poddałem również, powiązaną z dochodami strukturę źródeł utrzymania gospodarstw domowych. Z pracy na własny rachunek oraz dochodów z własności i najmu, na obszarze gmin najbardziej dynamicznych utrzymywało się 14,4% gospodarstw, na obszarze gmin średnio dynamicznych 10,6%, a na obszarze najmniej dynamicznych 8,1%. Z pracy najemnej poza rolnictwem odpowiednio 49,3%, 46,4% i 47,9%, z wszelkiego rodzaju emerytur i rent odpowiednio 27,5%, 33,6% i 33,4%, a z zasiłków dla bezrobotnych i socjalnych odpowiednio 1,46%, 1,62% i 1,7%.⁸⁶

W wynikach badań statusu mieszkańców poszczególnych obszarów warszawskiej strefy podmiejskiej, widać wyraźne zróżnicowanie: po jednej stronie znajdują się gminy o najbardziej dynamicznym rozwoju ludnościowym, po drugiej o średnio i najmniej dynamicznym (pomiędzy nimi także istnieją zauważalne różnice, ale są one dużo mniejsze). Wraz z większą dynamiką, wzrasta udział osób z wyższym wykształceniem, natomiast maleje udział słabo wykształconych. Także przeciętny szacowany dochód jest zdecydowanie najwyższy na terenach najbardziej dynamicznych, zarówno według najnowszych danych, jak i tych sprzed pięciu lat. Również wzrost szacowanych dochodów na tych obszarach ma najwyższe tempo – o ile w 2001 roku średni dochód w gminach najbardziej dynamicznych stanowił 164% średniego dochodu w gminach najmniej dynamicznych, o tyle w roku 2006 ta dysproporcja wynosiła już 199%. W grupie gmin o najbardziej dynamicznym rozwoju ludnościowym, wyższy jest również udział czerpiących dochody z pracy na własny rachunek oraz z własności i najmu, a także, choć w mniejszym stopniu, udział czerpiących dochody z pracy najemnej, natomiast mniejszy jest udział emerytur i rent oraz zasiłków, jako źródeł dochodu.

⁸⁵ Obliczenia własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego. Z uwagi na fakt, że gminy otrzymują określony prawem udział w podatku dochodowym od dochodów ich mieszkańców, przeciętna wielkość tego udziału obrazować będzie przeciętne dochody mieszkańców danej gminy, na tle innych obszarów. Oczywiście wskaźnik ten ma pewne poważne niedoskonałości, gdyż niektóre grupy mieszkańców, na przykład rolnicy, nie płacą podatku dochodowego, a inne, jak duża część przedsiębiorców płaci podatek liniowy. Ponadto gmina czerpie udział w podatku dochodowym wyłącznie tych mieszkańców, którzy są zarejestrowani w Urzędzie Skarbowym, jako podatnicy z danej gminy. Z uwagi na to wskaźnik należy traktować jako szacunkowy, który jednak w dość dobry sposób obrazuje dysproporcje pomiędzy gminami i pozwala porównać średni poziom dochodów mieszkańców poszczególnych gmin.

⁸⁶ Obliczenia własne na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002. Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

Wyniki badań wskazują na dwa istotne zjawiska: z jednej strony najbardziej dynamiczny rozwój ma miejsce na obszarach, na których zamieszkuje ludność o ponadprzeciętnym statusie. Jednocześnie nowi mieszkańcy, napływający na te tereny, także posiadają status materialny wyższy od przeciętnej, co silnie oddziałuje na strukturę społeczną i sprawia, że na dynamiczniej rozwijających się ludnościowo obszarach, szacunkowy dochód w przeliczeniu na mieszkańca, wzrasta zdecydowanie szybciej niż na obszarach charakteryzujących się mniejszą dynamiką. Następuje zatem swoista reprodukcja struktury społecznej. Obszary o największej migracji, charakteryzują się najwyższym statusem mieszkańców, ciesząc się zarazem najwyższym prestiżem. Intensyfikuje to napływ kolejnych mieszkańców, ale z racji prestiżu i zwiększonego popytu rośnie koszt inwestycji, co sprawia, że status osiedlających się, zwłaszcza materialny, również jest ponadprzeciętny.

Z zaprezentowanych wyników badań wyłania się obraz warszawskiej strefy podmiejskiej, rozwijającej się nierównomiernie. Można wskazać rejony obszaru metropolitalnego, w których procesy suburbanizacyjne postępują bardzo dynamicznie oraz takie, gdzie zachodzą one dużo wolniej.⁸⁷ To właśnie położenie gminy jest jednym z istotniejszych czynników determinujących tempo jej rozwoju. Oprócz położenia, dynamicznemu rozwojowi ludnościowemu i przestrzennemu sprzyja dostęp do zielonych terenów rekreacyjnych, a także działania władz lokalnych ułatwiające inwestowanie, poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach najdynamiczniejszych, struktura społeczna charakteryzuje się ponadprzeciętnym udziałem osób o wysokim statusie społeczno-ekonomicznym, a wraz z intensywnym napływem nowych mieszkańców, ma ona tendencję do reprodukcji, pogłębiając różnice wobec mniej dynamicznych gmin.

⁸⁷ Należy jednak pamiętać, że cały obszar warszawskiej strefy podmiejskiej, zgodnie z kryteriami delimitacji, charakteryzuje się dużo dynamiczniejszym rozwojem ludnościowym i przestrzennym niż otaczające go tereny. Zróznicowanie w obrębie samej strefy podmiejskiej wskazuje, że w części należących do niej gmin tempo zmian jest rekordowo wysokie, a w pozostałych mniejsze, ale wciąż zdecydowanie ponadprzeciętne, na tle pozostałej części Województwa Mazowieckiego.

Rozdział 3

Zróżnicowanie przestrzenne w warszawskiej strefie podmiejskiej

Omówiona w poprzednim rozdziale dynamika rozwoju ludnościowego, związana ze skalą napływu nowych mieszkańców i budownictwem mieszkaniowym, to jeden z aspektów zróżnicowania obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej. W tej części pracy pokażę inne wymiary zróżnicowania przestrzennego, takie jak dominujący typ realizowanej zabudowy: jedno-, lub wielorodzinnej, skala jej zorganizowania i standaryzacji, a także zróżnicowanie standardu budowanych mieszkań. Przedstawię argumenty, przemawiające za tezą, że warszawska strefa podmiejska nie jest pod tym względem jednorodna, a gminy do niej należące przyjmują różne modele rozwoju przestrzennego.

Jak wcześniej wspomniałem, zainteresowanie będą budzić, w szczególności, modele rozwoju, którymi podążają gminy charakteryzujące się najbardziej dynamicznym rozwojem ludnościowym. To one wyznaczają kierunki przestrzennego i społecznego rozwoju warszawskiej strefy podmiejskiej, będąc jednocześnie mniej podatne na zaburzenia powodowane przez pojedyncze inwestycje, jak może mieć to miejsce w przypadku gmin o małej dynamice ludnościowej i skali budownictwa. Na obszarach o intensywnym napływie ludności, w których budownictwo realizowane jest na szeroką skalę, ryzyko przypadkowych zakłóceń dużo mniejsze, a zmiany mają charakter mniej burzliwy i bardziej trwałe. Jak wspomniałem w Rozdziale 1, to właśnie spośród takich gmin, będę chciał dokonać wyboru tych, będących przedmiotem dalszych badań.

Rozważania na temat poszczególnych płaszczyzn zróżnicowania przestrzennego, uzupełnione są o analizę czynników z nim związanych, umiejscowionych w omawianych wcześniej obszarach zagadnień przestrzenno-komunikacyjnych, działań samorządu lokalnego oraz statusu mieszkańców i prestiżu. Celem jest zwrócenie uwagi na prawidłowości, które w istotny sposób różnicują pomiędzy sobą wyodrębnione grupy gmin, co może być pomocne w poszukiwaniu przyczyn, a także skutków współlistnienia różnych modeli rozwoju przestrzennego w strefie podmiejskiej.

3.1 Zróźnicowanie typu realizowanej zabudowy

Z punktu widzenia mojej pracy, kluczową płaszczyzną zróźnicowania przestrzennego w strefie podmiejskiej, jest dominujący typ powstającej zabudowy mieszkalnej: jedno-, lub wielorodzinnej. Przez budynki wielomieszkaniowe (czy też wielorodzinne) rozumiane będą te, w których znajduje się więcej niż cztery mieszkania. Definicja ta została oparta na nieaktualnym już Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1994 roku⁸⁸, które określa, iż zabudowa jednorodzinna obejmuje budynki, w których wydzielone jest do czterech lokali mieszkalnych włącznie. Wydaje się, że mieszkania w budynkach dwu-, trzy- bądź czteromieszkaniowych, wykazują cechy bardziej zbliżone do zabudowy jednorodzinnej niż wielorodzinnej, dlatego też zasadnym jest przyjęcie takiej właśnie definicji, nieco odbiegającej od obecnie obowiązujących regulacji prawnych.

Wskaźnikiem decydującym o klasyfikacji i podziale gmin, ze względu na dominujący typ powstającej zabudowy, jest udział mieszkań znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej, wśród wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1998-2006. Odzwierciedla on proporcje pomiędzy liczbą mieszkań powstałych w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej.⁸⁹ Na tej podstawie gminy zostały podzielone na trzy grupy, charakteryzujące się:

1. dominacją noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej
(ponad 55% wszystkich oddanych mieszkań znajdowało się w zabudowie wielorodzinnej),
2. równowagą pomiędzy noworealizowaną zabudową wielorodzinną i jednorodzinną
(od 45% do 55% wszystkich oddanych mieszkań znajdowało się w zabudowie wielorodzinnej),

⁸⁸ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46). Obecnie kwestię definicji zabudowy jedno- i wielorodzinnej reguluje Art. 3 ust. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.), zgodnie z którym za budynek jednorodzinny uznawany jest taki, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

⁸⁹ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

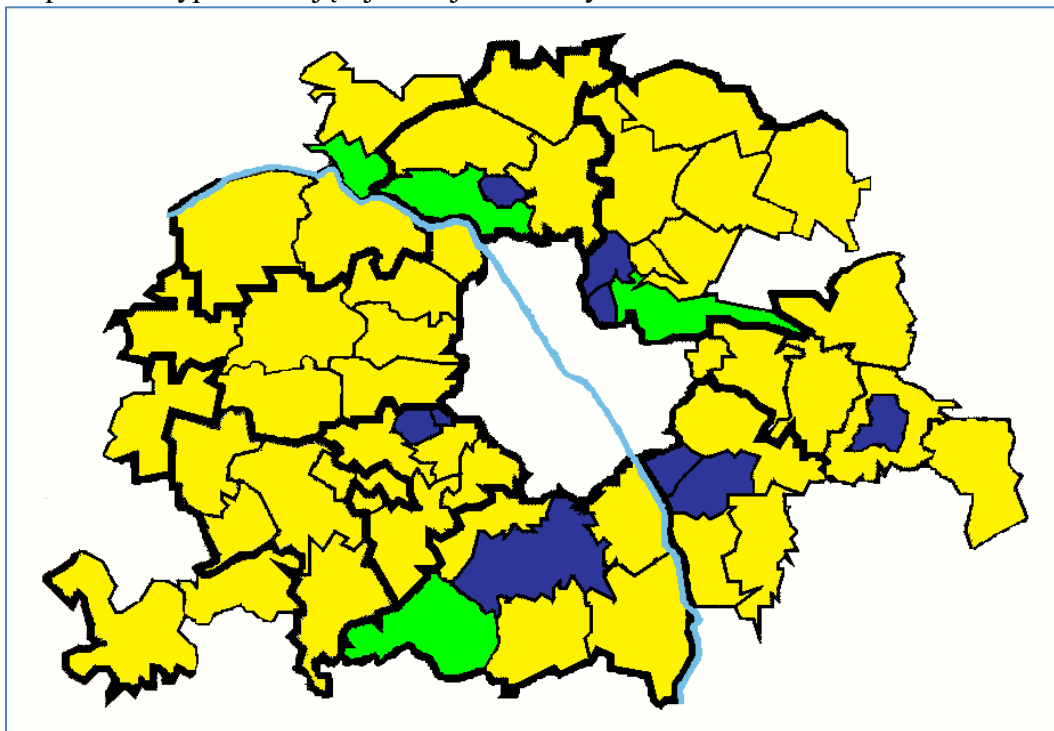
Wartość wskaźnika ma charakter szacunkowy, i jest obliczona w oparciu o średnią liczbę mieszkań przypadających na jeden budynek, oddany do użytkowania w latach 1998-2006, na obszarze danej gminy. Dla potrzeb szacowania poczynione zostało założenie, iż na obszarze wszystkich gmin, przeciętna liczba mieszkań w oddanym budynku wielorodzinnym oraz przeciętna liczba mieszkań w oddanym budynku jednorodzinnym, równe są wartościom przeciętnym dla Polski (zgodnie z danymi GUS, dotyczącymi nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania w Polsce w 2006 roku, wraz z ilością znajdujących się w nich mieszkań). Zgodnie z tymi danymi, przeciętna liczba mieszkań w oddanym w 2006 roku budynku wielorodzinnym wynosiła 33,8, a w jednorodzinnym (do czterech mieszkań w budynku) 1,03.

3. dominacją noworealizowanej zabudowy jednorodzinnej

(poniżej 45% wszystkich oddanych mieszkań znajdowało się w zabudowie wielorodzinnej).

Rozkład wartości wskaźnika dla poszczególnych gmin i ich podział zostały przedstawione w Tabeli Nr 3, a położenie przestrzenne gmin, należących do poszczególnych grup, obrazuje Mapa Nr 3.

Mapa Nr 3. Typ dominującej nowej zabudowy



Kolorem niebieskim oznaczone są gminy z dominacją nowej zabudowy wielorodzinnej, kolorem zielonym gminy z równowagą nowej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, kolorem żółtym gminy z dominacją nowej zabudowy jednorodzinnej.

W pierwszej grupie znalazło się dziewięć gmin, w drugiej - cztery, a w trzeciej - czterdzieści pięć, zatem oczywiste jest, że na zdecydowanej większości obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej, dominuje noworealizowana zabudowa jednorodzinna. Jednak mimo tego, że gminy, w których dominuje budownictwo wielorodzinne są w tak znaczącej mniejszości (stanowią jedynie 16% wszystkich), a ich łączna powierzchnia stanowi niecałe 7% powierzchni całej strefy podmiejskiej, to powstaje tam 24,8% wszystkich budynków mieszkalnych i aż 41,9% wszystkich oddanych mieszkań (w gminach charakteryzujących się dominacją zabudowy jednorodzinnej, które stanowią prawie 87% powierzchni strefy podmiejskiej, zrealizowano odpowiednio 68,9% wszystkich budynków i 50,9% mieszkań). W 2006 roku w gminach z dominacją realizowanej

zabudowy wielorodzinnej zamieszkiwało 33% całej populacji warszawskiej strefy podmiejskiej.⁹⁰

Gdyby dla całej strefy podmiejskiej obliczyć wartość wskaźnika oddanych mieszkań, znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej, wynik – 41,02% wskazywałby na dominację nowej zabudowy jednorodzinnej. Należy jednak zauważyć, że nie jest to dominacja tak silna jak wynikałoby to z proporcji ilości gmin należących do obydwu grup.

Wśród dziewięciu gmin, w których dominuje nowa zabudowa wielorodzinna, blisko połowa, bo aż cztery, należą do tych, charakteryzujących się najbardziej dynamicznym rozwojem ludnościowym. Jednocześnie, wśród czterdziestu pięciu gmin, w których dominuje nowa zabudowa jednorodzinna, tych z grupy najbardziej dynamicznych ludnościowo jest dziesięć – co piąta.

Dane pokazują zatem, że obszary budownictwa wielorodzinnego nie stanowią marginesu, ale są znaczącą, dynamicznie rozwijającą się częścią warszawskiej strefy podmiejskiej. Poddaje to w wątpliwość stereotypowe postrzeganie suburbanizacji w Polsce, jako związanej niemal wyłącznie z realizowaną zabudową jednorodziną i pokazuje, że na obszarze strefy podmiejskiej ma miejsce istotne zróżnicowanie typu powstającej zabudowy.

3.2 Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej

W grupie gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej znalazły się Ząbki, Mińsk Mazowiecki – miasto, Pruszków, Otwock, Marki, Piaseczno, Legionowo, Piastów i Józefów. Jak wcześniej wspomniałem, aż cztery spośród nich należą do najdynamiczniej rozwijających się ludnościowo - są to Ząbki, Marki, Piaseczno i Józefów. Warto zwrócić uwagę, że jedynie w tych czterech gminach, w latach 1998-2006 powstało ogółem 15.957 mieszkań, co stanowi 26,5% wszystkich mieszkań, oddanych w tym czasie, w całej strefie podmiejskiej (w tym w samej gminie Piaseczno 12%). W 1998 roku te cztery gminy zamieszkiwało 9,8% ludności całej strefy podmiejskiej, podczas gdy w 2006 roku było to

⁹⁰ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

już 12,6%.⁹¹ Widać zatem, że są to obszary ogniskujące migrację i w znacznym stopniu kształtujące kierunek rozwoju ludnościowego warszawskiej strefy podmiejskiej.

Ponieważ wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, znajdują się wyłącznie gminy miejskie lub miejsko-wiejskie, należy się zastanowić, czy właśnie ta cecha nie decyduje o dominacji budownictwa wielomieszkaniowego na danym obszarze. W strefie podmiejskiej leży ogółem dwadzieścia dziewięć miast, z których jednak jedynie trzynaście charakteryzuje się dominacją realizowanej zabudowy wielorodzinnej (osiem z czternastu miast - gmin miejskich, a także pięć z piętnastu miast leżących w obrębie gmin miejsko-wiejskich).⁹² Tymczasem, aż w dwunastu miastach, w latach 1998-2006 w budownictwie dominowała zabudowa jednorodzinna.

Warto odnieść się również do sytuacji wyjściowej - wskaźników ilości mieszkań, znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej w 1997 roku, na początku badanego okresu. Widać wyraźnie, iż na obszarze połowy z gmin o dominacji nowej zabudowy wielomieszkaniowej (w pięciu na dziewięć przypadków), w 1997 roku istniała dominacja zabudowy jednorodzinnej.⁹³ Co więcej, jak pokazują dane Głównego Urzędu Statystycznego, z dwudziestu ośmiu miast (w 1997 roku Tarczyn nie posiadał praw miejskich), w czternastu przypadkach typ zabudowy, dominujący w inwestycjach realizowanych w latach 1998-2006, jest zgodny z tym, dominującym w 1997 roku, jednak aż w dziewięciu przypadkach jest on przeciwny niż ten początkowy (w czterech przypadkach następują zmiany w kierunku zabudowy wielorodzinnej, a w pięciu w kierunku zabudowy jednorodzinnej).⁹⁴

Miejski, lub miejsko-wiejski charakter gminy, bez wątplenia sprzyja zatem dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, jednak nie determinuje takiego modelu rozwoju przestrzennego, gdyż na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej znajduje się wiele miast, w których dominuje realizowana zabudowa jednorodzinna. Ponadto

⁹¹ W tym samym czasie udział pozostałych pięciu gmin z tej grupy (Pruszków, Piastów, Otwock, Mińsk Mazowiecki – miasto i Legionowo) spadł z 22,64% do 20,39%, a liczba zameldowanych mieszkańców łącznie wzrosła o 2,5 tysiąca osób z 208.496 do 211.009. W czterech najdynamiczniejszych gminach wzrost ten wynosi przeszło 40 tys. osób z 90.288 do 130.863.
Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

⁹² Dla miast leżących w obrębie gmin miejsko-wiejskich, dokonałem oddzielnych obliczeń, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, prezentowanych w dla każdej takiej gminy w rozbięciu na miasto i obszar wiejski.

⁹³ Wśród gmin należących do drugiej grupy, w 1997 roku, zabudowa wielorodzinna dominowała w dwóch spośród czterech gmin, natomiast zabudowa jednorodzinna dominowała w zdecydowanej większości gmin należących do trzeciej grupy (tylko w trzech gminach dominowała zabudowa wielorodzinna – 5% ogółu).

⁹⁴ Pozostałe miasta wykazują mniejsze zmiany, polegające przede wszystkim na zrównoważonym typie budownictwa powstającego w latach 1998-2006, przy wcześniejszej dominacji jednego z typów.

charakterystycznym jest, że w wielu miastach nastąpiła zmiana modelu budownictwa z wielorodzinnego na jednorodzinny i odwrotnie.

W tym miejscu, w szczególności należy zwrócić uwagę na trzy gminy miejskie: Ząbki, Marki i Józefów, w których w 1997 roku, mieszkania w zabudowie wielorodzinnej stanowiły 34%, 33% i 34% ogółu, natomiast wśród tych oddanych w kolejnych latach stanowią one odpowiednio 79%, 64% i 58%. Widać zatem na tych terenach radykalne odwrócenie trendów w budownictwie mieszkaniowym, a fakt, że do miejscowości posiadających w zdecydowanej większości zabudowę jednorodzinną, zaczyna masowo napływać ludność do budynków wielomieszkaniowych, może mieć bez wątpienia istotne konsekwencje społeczne.⁹⁵

Charakterystyczne jest, że w przypadku Ząbek i Józefowa, u podstaw powstania i rozwoju tych miejscowości leżała koncepcja zakładania osad letniskowych, które to dopiero z czasem zaczęły się przekształcać w obszary o funkcjach satelitarnych. Podobnie było w przypadku Otwocka, w którym jednak zabudowa wielorodzinna, zaczęła dominować dużo wcześniej. W przypadku pozostałych gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, mamy do czynienia z innymi czynnikami miastotwórczymi. Pruszków, Piaseczno, Piastów, Marki i Mińsk Mazowiecki były lokalnymi ośrodkami przemysłu, oddziałującymi na rynek pracy również sąsiednich gmin. Oczywiście, z czasem we wszystkich gminach coraz istotniejsze stawały się funkcje sypialniane, jednak największą rolę odgrywały one bez wątpienia w Legionowie, a także w Piastowie. Widać zatem, że nie ma jednego, dominującego schematu historycznego stawania się podmiejskim obszarem zabudowy wielorodzinnej.⁹⁶

Analiza pokazuje, że o dominacji budownictwa wielorodzinnego, nie decyduje miejski, bądź wiejski charakter gminy, ani też przeważający dotychczas typ zabudowy, czy też wcześniejsze funkcje poszczególnych miejscowości.

Układ przestrzenny wskazuje, że gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej położone są stosunkowo blisko centrum - średnia odległość wynosi 22,1 km (dla gmin o

⁹⁵ Jak wynika z Tabeli Nr 3, w pozostałych gminach z omawianej grupy, zmiany nie były tak radykalne. Na obszarze gminy Piaseczno również zwiększał się udział budownictwa wielorodzinnego, jednak zmiana ta była dużo mniejsza. W pozostałych gminach można zaobserwować utrwalanie układu przestrzennego, opartego na budownictwie wielorodzinnym, które nadal dominuje wśród oddawanych inwestycji.

⁹⁶ Warto zauważyć, że zabudowa wielorodzinna powstaje również w gminach wiejskich. Choć w zdecydowanej większości z nich dominuje realizowana zabudowa jednorodzinna, jednak z Tabeli Nr 3 jednoznacznie wynika, że są takie gminy wiejskie, w których 15-20% nowych mieszkań budowanych jest w budynkach wielorodzinnych. Skrajnym przykładem jest gmina Jabłonna, w której proporcje obydwu typów zabudowy są niemal równe. Jak wynika z Tabeli Nr 4, jest to jednocześnie gmina, w której skala budownictwa należy do największych w całej strefie podmiejskiej. Można odczytać, że w badanym okresie powstało tam przeszło tysiąc mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej aż 31,2 km). Pięć spośród dziewięciu gmin, należących do tej grupy, graniczy bezpośrednio z Warszawą. Niezwykle ciekawym jest, że aż sześć gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej znajduje się na wschód od Wisły (a więc dwie-trzecie wszystkich), podczas gdy leży tam jedynie niecała połowa wszystkich gmin strefy podmiejskiej.⁹⁷

Interesujące jest również, że tylko jedna gmina charakteryzująca się dominacją nowej zabudowy wielomieszkaniowej – Marki, nie posiada dostępu do komunikacji kolejowej. Pozostałe gminy z tej grupy leżą bądź to przy głównych, zbudowanych wiele lat temu trasach kolejowych, tak jak Mińsk Mazowiecki w kierunku wschodniej granicy Polski, Piastów i Pruszków w kierunku zachodnim i południowym (Centralna Magistrala Kolejowa), Legionowo w kierunku północnym, czy Ząbki w kierunku północno-wschodnim, bądź też przy liniach biegnących z Warszawy, o nieco mniejszym znaczeniu, jak Piaseczno w kierunku południowym na Radom, czy Józefów i Otwock na południowy wschód. Istnieje zatem uzasadniona hipoteza, że dostęp do komunikacji kolejowej jest czynnikiem sprzyjającym rozwojowi budownictwa wielorodzinnego, choć sam w sobie nie determinuje takiego typu zabudowy, gdyż wzdłuż linii kolejowych leży wiele gmin ze znikomym jej udziałem.

Warto zauważyć również, że obszar gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej charakteryzuje się większym odsetkiem osób z wyższym wykształceniem, niż na terenie całej strefy podmiejskiej (12,9% wobec 10,6%), a także mniejszym odsetkiem osób z wykształceniem poniżej średniego (51,8% wobec 58,2%).⁹⁸ Dysproporcja w tym drugim wskaźniku może być w znacznym stopniu konsekwencją faktu, że w gminach o dominacji zabudowy jednorodzinnej, wciąż zamieszkuje ludność utrzymująca się z rolnictwa.

Na układ zróżnicowania, związany z dominującym typem realizowanej zabudowy, nakłada się drugi, uwzględniający różny standard mieszkań budowanych w poszczególnych gminach. Wydaje się, że ten aspekt zróżnicowania przestrzennego może w szczególnie silny sposób wpływać na środowisko społeczne poszczególnych obszarów, dlatego też z punktu widzenia pracy, ważne jest, aby ustalić, gdzie wśród gmin o podobnym typie dominującej zabudowy, przebiega podział wynikający z jej różnego standardu. W tym celu przeprowadziłem analizę zróżnicowania gmin, opartą na przeciętnej powierzchni mieszkania wybudowanego w latach 1998-2006.⁹⁹

⁹⁷ Po wschodniej stronie Wisły leży 28 gmin, a więc 48% wszystkich należących do strefy podmiejskiej.

⁹⁸ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

⁹⁹ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Wydaje się, iż jest to dobry wyznacznik standardu mieszkania, gdyż przekłada się on bezpośrednio na koszt budowy, bądź zakupu, a w dalszej perspektywie także utrzymania. Na większe mieszkania i domy, pozwolić mogą sobie odpowiednio zamożniejsi właściciele, których stać również na wyższą jakość materiałów oraz technologii wykorzystanych do budowy i wykończenia.

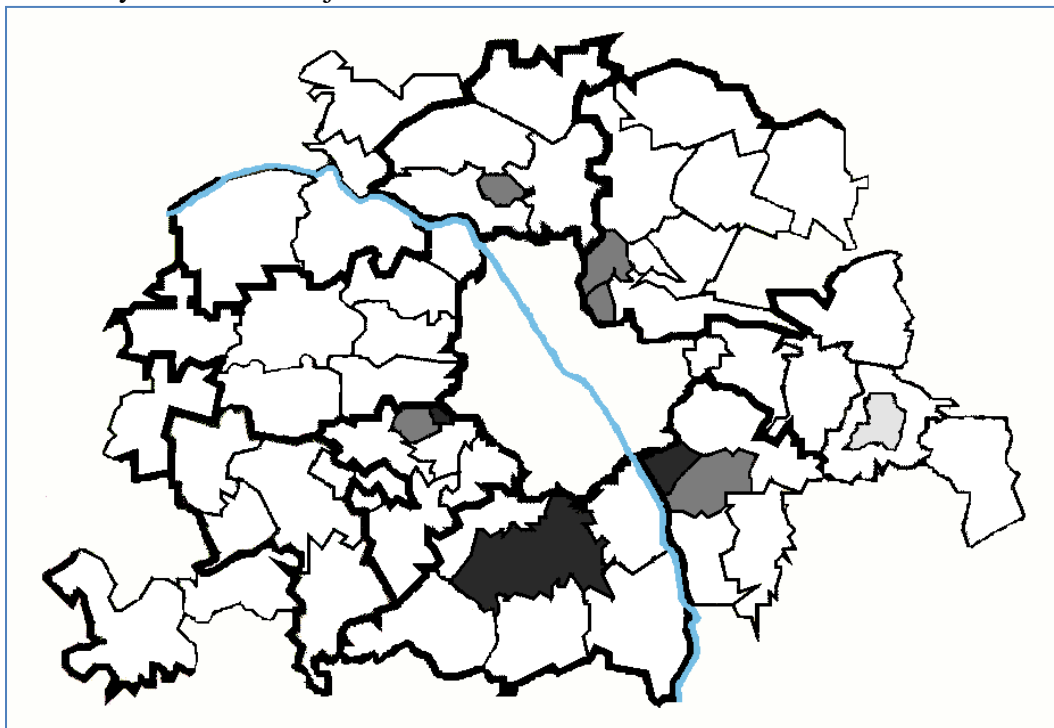
Konstruując odpowiedni wskaźnik, należy wziąć pod uwagę fakt, że dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych, przeciętne powierzchnie są zdecydowanie niższe, niż dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych.¹⁰⁰ Jak pokazałem wcześniej, w poszczególnych gminach występują bardzo różne proporcje ilości mieszkań powstających w obydwu typach budownictwa, zatem wartości przeciętnych powierzchni nie można porównywać wprost. Ponieważ dostępne dane nie pozwalają na opracowanie dla poszczególnych gmin osobno dwóch wskaźników: przeciętnej powierzchni mieszkania powstającego w zabudowie wielorodzinnej oraz przeciętnej powierzchni mieszkania powstającego w zabudowie jednorodzinnej, dlatego też, na podstawie informacji dotyczących przeciętnej powierzchni oddanego mieszkania, należało stworzyć wskaźnik szacunkowy, standaryzujący dane i sprawiający, że będą one porównywalne. Przy dominacji jednego z typów zabudowy w danej gminie, posługiwanie się zagregowanym wskaźnikiem, nie powinno w znaczący sposób zniekształcać obrazu standardu budownictwa jednorodzinne. Wskaźnik ten wyraża się proporcją przeciętnej powierzchni mieszkania zbudowanego w danej gminie, w stosunku do przeciętnej powierzchni mieszkania, jaka byłaby osiągnięta, gdyby wszystkie mieszkania zbudowane w gminie w zabudowie wielorodzinnej miały taką powierzchnię jak średnia dla całego kraju dla takiej zabudowy, a wszystkie mieszkania zbudowane w gminie w zabudowie jednorodzinnej, miały taką powierzchnię jak średnia dla całego kraju dla tej zabudowy. Zatem, gdy wskaźnik przyjmuje wartość „1”, szacowany standard budownictwa w danej gminie jest przeciętny, równy średniej dla Polski, im wartość wskaźnika wyższa od „1”, tym standard budownictwa wyższy od średniej dla całego kraju, a im wartość wskaźnika mniejsza od „1”, tym standard budownictwa niższy.¹⁰¹ Wartości wskaźnika

¹⁰⁰ Twierdzenie to znajduje potwierdzenie w danych Głównego Urzędu Statystycznego. Zgodnie z nimi, przeciętne mieszkanie zbudowane w Polsce w 2006 roku w budynku jednorodzinny miało powierzchnię 149,3 m², podczas gdy średnia powierzchnia dla mieszkania w budynku wielorodzinny wynosiła 57,8 m². Podobnie przeciętna powierzchnia izby wynosiła odpowiednio: 25,7 m² i 20,6 m².

¹⁰¹ Na podstawie zaprezentowanego wcześniej wskaźnika nowowzbudowanych mieszkań przypadających na budynek oraz obliczonej w oparciu o dane GUS, dotyczące przeciętnej liczby mieszkań w oddanym do użytkowania w 2006 roku budynku wielorodzinny oraz jednorodzinny w Polsce, dla każdej gminy oszacowana została proporcja pomiędzy mieszkaniami powstałymi w budownictwie wielo- i jednorodzinny. Na jej podstawie, dla każdej gminy, oszacowane zostały przeciętne powierzchnie mieszkania oraz izby, przy założeniu, że przeciętne powierzchnie, z podziałem na typy budownictwa, są takie jak dla całego kraju (na podstawie przytaczanych wcześniej danych z roku 2006).

wyznaczającego standard nowej zabudowy w gminach oraz uszeregowanie gmin, w ramach obydwu dominujących typów zabudowy, przedstawione są w Tabeli Nr 5, a aspekt przestrzenny obrazuje Mapa Nr 4. Za gminy o najwyższym standardzie powstającej zabudowy, uznane zostały te, o wartości wskaźnika powyżej 1,05, o przeciętnym standardzie - powyżej 0,95 do 1,05, a o najniższym standardzie – poniżej 0,95.

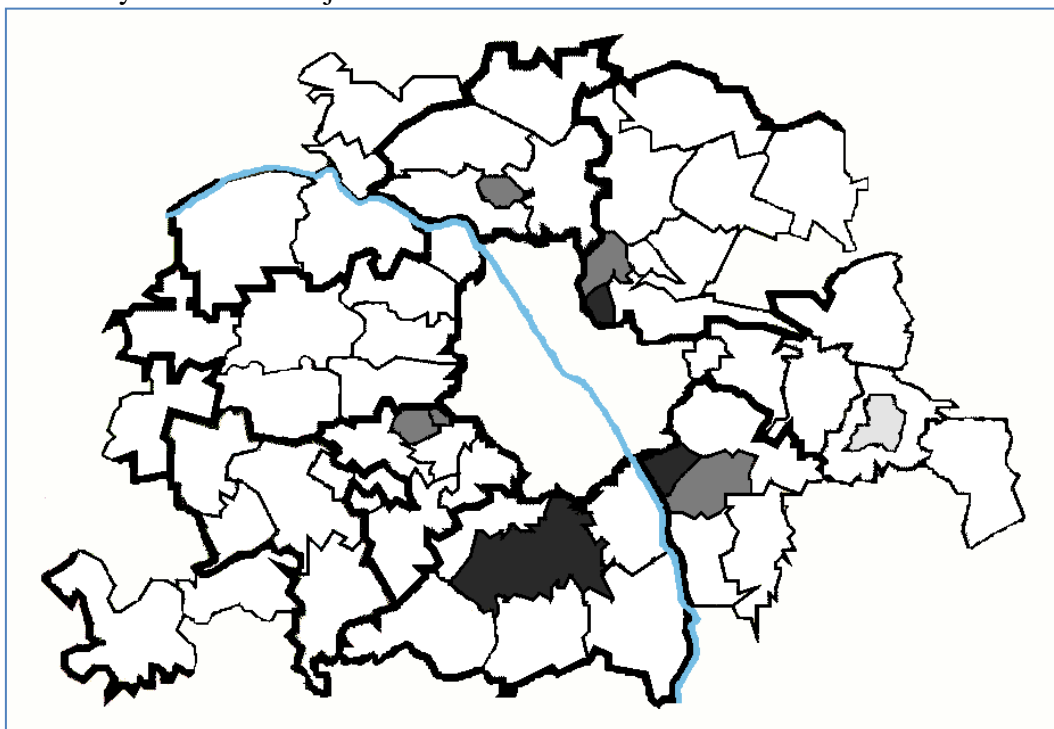
Mapa Nr 4. Standard nowej zabudowy w gminach o dominacji powstającej zabudowy wielorodzinnej



Kolorem czarnym oznaczone są gminy o najwyższym standardzie nowej zabudowy, kolorem ciemnoszarym gminy o przeciętnym standardzie, a kolorem jasnoszarym gminy o najniższym standardzie.

Mapa opracowana na podstawie wskaźnika standaryzowanej średniej powierzchni mieszkania wybudowanego w latach 1996-2006, którego wartości dla poszczególnych gmin prezentuje Tabela Nr 5.

Mapa Nr 5. Średnie ceny nieruchomości w gminach o dominacji powstającej zabudowy wielorodzinnej



Kolorem czarnym oznaczone są gminy o najwyższych cenach nieruchomości, kolorem ciemnoszarym gminy o przeciętnych cenach nieruchomości, a kolorem jasnoszarym gminy o najniższych cenach nieruchomości.

Oparcie się wyłącznie na danych dotyczących przeciętnej powierzchni mieszkania, może, w jednostkowych przypadkach, nieść ryzyko pojawienia się obszarów, dla których wartość tego wskaźnika jest niższa, ale standard budownictwa stosunkowo wysoki. Sytuacja taka może mieć miejsce wtedy, gdy mieszkania zamieszkują rodziny zamożne, ale mniej liczne (jedno-, dwu-, bądź trzyosobowe). Może mieć również miejsce odwrotna tendencja, gdy duża przeciętna powierzchnia mieszkań wynika z tego, iż są one przeznaczone dla bardziej licznych rodzin, ale ich standard wcale nie jest wysoki. Aby tego uniknąć, należy odwołać się do pomocniczego wskaźnika, opartego na przeciętnej powierzchni izby w mieszkaniach wybudowanych w latach 1998-2006, standaryzowanego w analogiczny sposób, jak w przypadku wskaźnika głównego.¹⁰² Wskaźnik taki wskaże te gminy, gdzie mieszkania są mniejsze, ale składają się z mniejszej ilości przestronniejszych izb oraz te, w których budowane mieszkania są przeciętnie duże, ale składają się z większej ilości stosunkowo małych pomieszczeń. Z racji tego, że obydwa wskaźniki są ze sobą bardzo silnie skorelowane (współczynnik korelacji 0,96), odwołanie się do przeciętnej powierzchni izby będzie istotne jedynie w nielicznych, skrajnych przypadkach i będzie

¹⁰² Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

miało charakter pomocniczy. Wartości drugiego wskaźnika również zostały przedstawione w Tabeli Nr 5.

Wśród gmin, w których dominuje nowa zabudowa wielorodzinna, znajdują się trzy o wyraźnie wyższym standardzie realizowanych mieszkań: Józefów, Piastów i Piaseczno. W Piastowie, mamy ponadto do czynienia z sygnalizowaną wcześniej sytuacją, gdy przy ponadprzeciętnej statystycznej powierzchni mieszkania, przeciętna powierzchnia izby jest zdecydowanie bliższa średniej. Nieco osłabia to wysoką pozycję gminy w rankingu, jednak wciąż lokuje się ona wśród tych o najwyższym standardzie. Wyróżnia się również jedna gmina o zdecydowanie niskim standardzie - Mińsk Mazowiecki - miasto.

Większość gmin z dominacją nowej zabudowy wielorodzinnej, cechuje się jednak przeciętnym standardem zabudowy, przy czym dla trzech jest on nieznacznie wyższy od średniego (Otwock, Legionowo, Ząbki), a dla dwóch pozostałych nieznacznie niższy (Pruszków i Marki).

Istotnym jest, że pomiędzy trzema gminami o najwyższym standardzie, a tymi z grupy przeciętnych, istnieje dość duża różnica w wartości wskaźników, co wskazuje na znaczące zróżnicowanie standardu zabudowy na obszarach warszawskiej strefy podmiejskiej, w których dominuje nowa zabudowa wielorodzinna.

Jeśli rzeczywiście standard realizowanej zabudowy tak silnie różnicuje badane obszary, powinno mieć to odzwierciedlenie w średnich cenach nieruchomości, osiągniętych w poszczególnych gminach. Przeprowadziłem takie badania, mające zweryfikować wiarygodność uzyskanych wyników oraz skuteczność wybranej metody pomiaru standardu mieszkań. Dla gmin o dominacji zabudowy wielorodzinnej, przedmiotem analizy były ceny metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym.¹⁰³ Wyniki badań prezentuje Mapa Nr 5.

Z analizy danych wyraźnie wynika, że wskaźnik standardu zabudowy jest bardzo silnie skorelowany ze średnią ceną nieruchomości – współczynnik korelacji wynosi 0,83. W gminach Józefów, Piaseczno i Ząbki, ceny wyraźnie przekraczają średnią dla wszystkich gmin, natomiast w pozostałych gminach kształtują się na przeciętnym poziomie, nieznacznie przekraczając średnią w Piastowie i Otwocku, a w pozostałych przypadkach będąc poniżej niej. Wyjątkiem jest Mińsk Mazowiecki – miasto, gdzie cena osiąga jedynie 80% średniej.

¹⁰³ Badanie zostało przeprowadzone w dniach od 2 do 5 listopada 2008 roku i dotyczyło cen znajdujących się w ogłoszeniach, zamieszczonych w październiku 2008 roku w serwisie www.gratka.pl (dla niektórych gmin, z uwagi na bardzo małą ilość ofert konieczne było odwołanie się do dłuższego okresu: dwóch, trzech – maksymalnie do sześciu miesięcy).

Widać zatem, że w obydwu rankingach, ustalonych zarówno przy pomocy wskaźnika standardu budowanych mieszkań, jak i cen, uszeregowanie poszczególnych gmin jest bardzo podobne. Zdaje się to potwierdzać wiarygodność analizy, a w konsekwencji, właściwe nakreślenie układu zróżnicowania standardu realizowanej zabudowy wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

Analizując położenie w obrębie warszawskiej strefy podmiejskiej gmin o różnym standardzie realizowanej zabudowy, wyraźnie widać pewne prawidłowości. Wszystkie trzy gminy o najwyższym standardzie, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie metropolii. Wśród pozostałych gmin znajdują się zarówno takie, lokujące się u granic Warszawy, jak i oddalone od niej, przy czym gmina o najniższym standardzie – Mińsk Mazowiecki – miasto, znajduje się zdecydowanie najdalej. Podobnie dzieje się w przypadku uszeregowania gmin ze względu na ceny mieszkań.

Na zróżnicowanie standardu mieszkań budowanych w gminach, nie ma wpływu położenie względem linii Wisły: zarówno wśród gmin o wysokim standardzie, jak i niższym, znajdują się prawo- i lewobrzeżne. Tym, co determinuje rozkład gmin w stosunku do Wisły, to przede wszystkim wspomniana już nadreprezentatywność wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej tych leżących na wschód od rzeki.

Warto zwrócić uwagę, że w analizowanej grupie gmin, nie ma jednoznacznego związku pomiędzy dynamiką rozwoju ludnościowego, a standardem powstającej zabudowy. Wśród najdynamiczniej rozwijających się ludnościowo gmin są zarówno te charakteryzujące się najwyższym standardem budowanych mieszkań (Józefów, Piaseczno), jak i przeciętnym (Ząbki, Marki). Podobnie, wysoką pozycję pod względem standardu zajmuje Piastów, nieco niższe Otwock i Legionowo – miasta o niskiej, na tle całej strefy podmiejskiej, dynamice rozwoju ludnościowego.

Co istotne, wśród trzech gmin o wysokim standardzie, Józefów ma korzenie letniskowe, a Piaseczno, choć było przede wszystkim lokalnym ośrodkiem przemysłu i handlu, to zarówno w granicach miasta, jak i gminy posiada również dawne letniska (Zalesie Dolne, Zalesie Górne, Głusków, Złotokłós). Wśród gmin o niższym standardzie, podobne korzenie mają Ząbki i Otwock, natomiast pozostałe gminy to przede wszystkim dawne lokalne ośrodki przemysłu i handlu. Widać zatem, że uwarunkowania historyczne w pewnym stopniu wpływają na standard i ceny mieszkań powstających w gminach o dominacji inwestycji w budownictwie wielorodzinnym. Tym co sprzyja wyższemu standardowi są letniskowe korzenie miejscowości, choć Piastów odbiega od tej reguły.

Powstaje pytanie, czy zróżnicowany standard budownictwa w badanych gminach ma związek ze strukturą społeczną tych terenów? Bez wątplenia ma to miejsce w przypadku wykształcenia mieszkańców - trzy gminy o najwyższym standardzie powstającej zabudowy są również obszarami o największym skupieniu osób z wyższym wykształceniem i najmniejszym osób z wykształceniem poniżej średniego. W 2002 roku, na obszarach o najwyższym standardzie 16,3% ogółu mieszkańców posiadało wykształcenie wyższe, a 49% wykształcenie poniżej średniego, podczas gdy wśród pozostałych sześciu gmin było to odpowiednio 11,4% i 53%.

Zdecydowane różnice widać w rozkładzie wskaźnika średniego dochodu gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, w przeliczeniu na mieszkańca, który w 2001 roku wynosił w obydwu grupach gmin odpowiednio 478 zł i 334 zł, a w 2006 roku 1159 zł i 652 zł. Zatem obszary o wyższym standardzie powstającej zabudowy, cechują się dużo większą dynamiką wzrostu dochodów mieszkańców (243% do 195%) i o ile w 2001 roku średni dochód w gminach z grupy pierwszej był o 43% wyższy niż w gminach z grupy drugiej, to w 2006 roku różnica wynosiła już 78%.¹⁰⁴

Można zatem stwierdzić, iż gminy o wyższym standardzie budowanych mieszkań, cechują się również wyższym statusem mieszkańców, a zróżnicowanie to pogłębia się wraz z nasileniem procesów suburbanizacyjnych, co wskazuje na dalszą reprodukcję takiej struktury społecznej na ich terenie. Jest to zbieżne z prezentowaną analizą cen nieruchomości, z której wynika, że w gminach o wyższym standardzie budownictwa, mieszkania są dużo droższe, zatem na kupno stać przede wszystkim przedstawiciele zamożniejszych warstw społecznych.

Ciekawych informacji dostarcza porównanie standardu mieszkań istniejących w 1997 roku (a więc stanu początkowego dla badanego okresu), ze standardem mieszkań powstałych w latach 1996-2006. Dla badanej grupy gmin, współczynnik korelacji standaryzowanego wskaźnika średniej powierzchni mieszkania, wynosi -0,12, wskazując na brak związku, co zdawałoby się dopełniać wcześniejsze spostrzeżenia, że wiele gmin miejskich i miejsko-wiejskich, w badanym okresie zmienia model rozwoju przestrzennego, nie tylko w zakresie typu, ale również standardu zabudowy.

Z badań wyłania się dość charakterystyczny obraz podwarszawskich obszarów o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, przejawiający się wyraźnym zróżnicowaniem i podziałem na dwie grupy. Po jednej stronie mamy do czynienia z Józefowem, Piasecznem

¹⁰⁴ Obliczenia własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Ząbkami i Markami, należącymi do grupy gmin o największej dynamice rozwoju ludnościowego. W gminach tych następują jednocześnie najbardziej radykalne zmiany modelu przestrzennego. Z jednej strony przejawiają się one bardzo silną (Ząbki), bądź silną (Marki, Piaseczno, Józefów) dominacją inwestycji wielomieszkaniowych wśród nowej zabudowy, co jest dokładnie odwrotne do sytuacji wyjściowej w 1997 roku. W Józefowie, Markach i Ząbkach zdecydowanie przeważała wtedy zabudowa jednorodzinna, a w Piasecznie, z racji na duży, niejednorodny przestrzennie obszar gminy, przewaga ta nie była aż tak duża, ale również zauważalna. Drugi aspekt zmiany modelu przestrzennego czterech omawianych gmin w latach 1997-2006, to fakt, że charakteryzują się one największym wzrostem standardu istniejącej zabudowy (przy czym Marki odbiegają nieco, gdyż standard powstających mieszkań jest tu zauważalnie niższy niż w pozostałych trzech gminach).

Jednocześnie istnieje druga grupa gmin, do której należą Piastów, Pruszków, Otwock, Legionowo i Mińsk Mazowiecki – miasto. W badanym okresie, charakteryzują się one dużo mniejszą dynamiką rozwoju ludnościowego, niewielkimi zmianami w dominującym typie istniejącej zabudowy i dużo słabszym wzrostem standardu mieszkań (Piastów charakteryzuje się wyższym standardem budowanych mieszkań od pozostałych gmin).

3.3 Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej

W warszawskiej strefie podmiejskiej wskazałem czterdzieści pięć gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, jednak należy zwrócić uwagę, że na poszczególnych obszarach, dominacja ta nie jest jednakowo silna. Z jednej strony istnieje najliczniejsza grupa dwudziestu sześciu gmin, w których w latach 1998-2006 ponad 90% mieszkań powstało w budynkach jednorodzinnych (w piętnastu gminach powstało w nich 100% mieszkań). Z drugiej jednak strony, istnieje siedem gmin, w których udział nowej zabudowy jednorodzinnej jest mniejszy niż 70%, a w kolejnych pięciu gminach nie przekracza 80%.¹⁰⁵ Zróżnicowanie to widać nie tylko w realizowanej zabudowie, ale również w tej istniejącej w 1997 roku – wyjściowym dla przeprowadzanych badań. Istnieją

¹⁰⁵ Patrz: Tabela Nr 3.

trzy gminy (Grodzisk Mazowiecki, Wołomin i Błonie), w których w 1997 roku ponad 55% mieszkań znajdowało się w zabudowie wielorodzinnej, a w dwóch (Konstancin-Jeziorna i Ożarów Mazowiecki) udział ten znajdował się w przedziale 45%-55%. Oczywiście istotnym jest tu fakt, że są to gminy miejskie, lub miejsko-wiejskie, jednak interesujące jest, że po 1997 roku wśród budowanych mieszkań zaczynają dominować te w zabudowie jednorodzinnej, a w niektórych gminach, jak w Błoniu, czy też Ożarowie Mazowieckim dominacja ta jest bardzo wyraźna.

W większości z badanych gmin, w analizowanym okresie wzrasta udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej (najbardziej wyraźnie w Serocku, Nieporęcie, Nadarzynie, Lesznowoli i Wieliszewie - patrz: Tabela Nr 3, kol. 4 i 5), jednak warto zwrócić uwagę na dziewięć gmin, w których udział ten spada. Oczywiście w realizowanym budownictwie na tych terenach nadal dominuje zabudowa jednorodzinna, jednak dominacja ta jest mniej silna, niż dotychczas. W szczególności należy wymienić gminy Leszno, Radzymin, Łomianki i Stare Babice, w których nowe inwestycje sprawiają, że w 2006 roku ogólny udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej jest zauważalnie mniejszy niż w 1997 roku.

O skali zmian, zachodzących na poszczególnych obszarach strefy podmiejskiej, decyduje przede wszystkim dynamika rozwoju. Wśród czterdziestu pięciu gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, znajduje się dziesięć należących do grupy najdynamiczniej rozwijających się ludnościowo: Lesznowola, Nadarzyn, Łomianki, Stare Babice, Michałowice, Nieporęt, Izabelin, Wiązowna, Prażmów i Konstancin-Jeziorna. W latach 1998-2006, w gminach tych przybyło 8.762 mieszkania w zabudowie jednorodzinnej (na 10.290 wszystkich mieszkań), podczas gdy w pozostałych trzydziestu pięciu gminach, z dominacją realizowanej zabudowy jednorodzinnej - 15.789 (na 20.330 wszystkich mieszkań). Interesującym jest, że w tym samym czasie, według oficjalnych danych, w najbardziej dynamicznych ludnościowo gminach przybyło łącznie 30.399 zameldowanych mieszkańców, a we wszystkich pozostałych niewiele więcej, bo 32.477.¹⁰⁶

Zatem wymienione dziesięć gmin, które w 1998 roku razem stanowiły 12,5% ludności całej strefy podmiejskiej, generowało w latach 1998-2006 przeszło 17% wszystkich oddawanych mieszkań, a także blisko 27% przyrostu populacji całej strefy. Przytoczone liczby oddają w pełni skalę budownictwa na tych obszarach, a w szczególności skalę budownictwa jednorodzinnego.

¹⁰⁶ Patrz: Tabela Nr 4.

Warto zwrócić uwagę, że do obszarów intensywnego budownictwa jednorodzinnego nie zaliczają się wyłącznie gminy z grupy najbardziej dynamicznych ludnościowo. Takie podejście, pominęłoby część obszarów o dużej skali budownictwa mieszkaniowego, które w 1997 roku, a więc na początku badanego okresu, cechowały się dużą bazą mieszkaniową, liczbą budynków i mieszkańców. Aby wyodrębnić takie gminy, należy przyrzeć się danym obrazującym budownictwo mieszkaniowe w liczbach bezwzględnych, a zatem ilość oddanych mieszkań w budynkach jednorodzinnych, co pokazuje Tabela Nr 4. Gdy prześledzimy listę dwunastu gmin, na obszarze których w latach 1998-2006 powstało najwięcej takich mieszkań, to obok Łomianek, Starych Babic, Nadarzyna, Michałowic, Lesznowoli, Nieporętu i Konstancina-Jeziorny, znajdują się także Grodzisk Mazowiecki, Wołomin, Radzymin, Brwinów i Kobyłka. Te ostatnie pięć gmin cechuje niższa dynamika, jednak liczba powstających mieszkań, pokazuje intensywność budownictwa jednorodzinnego na tych terenach. Trzeba zauważyć, że na ich obszarze powstało przeszło 22% spośród wszystkich mieszkań, zbudowanych w domach jednorodzinnych, w całej badanej grupie czterdziestu pięciu gmin.

Na terenie warszawskiej strefy podmiejskiej, wyłaniają się zatem wyraźnie obszary ogniskujące budownictwo jednorodzinne, a w konsekwencji migrację do tego typu mieszkań. Należą do nich bez wątpienia wymienione powyżej gminy, cechujące się bardzo dużą skalą inwestycji w domy jednorodzinne, bądź wysoką dynamiką rozwoju ludnościowego. Pokazuje to, że warszawska strefa podmiejska rozwija się nie tylko w kierunku budownictwa wielomieszkaniowe, ale ma miejsce również silna intensyfikacja w budownictwie jednorodzinym.¹⁰⁷

Analizując liczbę zbudowanych w latach 1998-2006 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej, warto również zwrócić uwagę na gminy Serock, Wieliszew, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Żabia Wola, Leszno, Czosnów, Milanówek, Góra Kalwaria, Halinów i Radziejowice. Należą one do tych obszarów, w których w badanym okresie liczba mieszkań w domach jednorodzinnych wzrosła o przeszło 25%, choć nie należą do grupy gmin o najbardziej dynamicznym rozwoju ludnościowym, ani do tych, w których powstaje najwięcej mieszkań. Są to bez wątpienia perspektywiczne obszary rozwoju budownictwa jednorodzinnego w aglomeracji warszawskiej, na co wskazuje także fakt, że prawie

¹⁰⁷ Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż w liczbach bezwzględnych, znacząca ilość mieszkań w budownictwie jednorodzinym powstała w takich gminach jak Piaseczno, Marki, Ząbki, Pruszków i Legionowo, a więc na obszarach, gdzie dominują inwestycje wielorodzinne. Oznacza to, że choć globalnie większość mieszkań powstaje tu w budynkach wielomieszkaniowych, to są w tych gminach tereny o intensywnie powstającej zabudowie jednorodzinnej.

wszystkie (z wyjątkiem Ożarowa Mazowieckiego), leżą w dalszej odległości od centrum. Jednocześnie większość wymienionych gmin, to obszary o małym, w skali aglomeracji, stopniu zurbanizowania, a więc posiadają znaczący potencjał przestrzenny (wyjątkiem jest tu Milanówek).

Nowa zabudowa jednorodzinna, która dominuje w znaczącej części obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej, to przede wszystkim indywidualne inwestycje, realizowane przez poszczególnych właścicieli. Taki rodzaj zabudowy skutkuje najczęściej dużym zróżnicowaniem wyglądu zewnętrznego, wielkości, czy standardu budynków. Istnieją jednak w strefie podmiejskiej obszary, na których jednorodzinne inwestycje mieszkaniowe prowadzone są w sposób zorganizowany, przez wyspecjalizowane firmy deweloperskie, lub spółdzielnie mieszkaniowe. Powstająca zabudowa, zarówno wolnostojąca, jak i bliźniacza, czy też szeregowa, charakteryzuje się pewną mniej lub dalej posuniętą standaryzacją architektoniczną i powtarzalnością, tworząc często, podobnie jak budynki wielorodzinne, jednolite fragmenty przestrzeni.

Należy przyjrzeć się, czy zjawisko to, rozpowszechnione w Europie Zachodniej, a zdecydowanie dominujące w strefach podmiejskich miast amerykańskich, ma w aglomeracji warszawskiej istotne znaczenie, czy też jest ono marginalne. Zróżnicowanie, pod względem charakteru realizowania inwestycji, może mieć pewne konsekwencje społeczne i aby móc zbadać, czy rzeczywiście one istnieją, należy przede wszystkim wskazać gminy, ze znaczącym udziałem zorganizowanych inwestycji mieszkaniowych w budownictwie jednorodzinnym.

Aby tego dokonać, należało wykorzystać dane, dotyczące udziału mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1998-2006 poza budownictwem indywidualnym, a zatem realizowanych przez innych inwestorów niż prywatni właściciele, budujący na własne potrzeby. Wskaźnik, którym będę się posługiwać, określony został jako skala zorganizowania budownictwa mieszkaniowego. Pokazuje on, jaka część spośród wszystkich wybudowanych mieszkań powstała w ramach zorganizowanych form budownictwa, przede wszystkim takich, jak przedsięwzięcia firm deweloperskich (na sprzedaż, bądź wynajem) oraz spółdzielni (w dużo mniejszej skali również budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe).¹⁰⁸

Wartości tego wskaźnika, nie można rozpatrywać w oderwaniu od faktu, iż w poszczególnych gminach powstają także budynki wielomieszkaniowe (w zdecydowanej

¹⁰⁸ Wskaźnik opracowany na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

większości realizowane poza budownictwem indywidualnym). Należało zatem zwrócić uwagę na proporcję pomiędzy obydwoma typami powstającej zabudowy jedno- i wielorodzinnej, konfrontując ją ze skalą zorganizowania budownictwa mieszkaniowego na poszczególnych obszarach. Wartości wskaźników przedstawia Tabela Nr 6.

Przede wszystkim uwagę zwracają, gminy Lesznów, Nadarzyn, Serock, Wieliszew i Nieporęt, w których skala zorganizowania budownictwa mieszkaniowego wynosi od 8% aż do 31%, przy czym udział budownictwa wielomieszkaniowego jest na tych obszarach stosunkowo nieduży (nie przekracza 15% ogółu powstałych mieszkań). Można zatem szacować, biorąc pod uwagę udział nowej zabudowy jednorodzinnej na tych terenach, że w gminach tych w latach 1998-2006, w zorganizowanej formie powstało od 8% do 20% wszystkich mieszkań w domach jednorodzinnych (w liczbach bezwzględnych stanowi to szacunkowo od około 60 do około 160 takich mieszkań w jednej gminie).¹⁰⁹

Zauważalny, choć zdecydowanie mniejszy udział zorganizowanych inwestycji, można zaobserwować w Prażmowie i Tuszczu. Także wśród gmin o nieco większym udziale realizowanej zabudowy wielorodzinnej znajdują się takie, w których skala zorganizowania budownictwa mieszkaniowego jest na tyle duża, że nie da się jej wytłumaczyć jedynie powstawaniem budynków wielorodzinnych. Są to Łomianki, Góra Kalwaria, Konstancin-Jeziorna, Stare Babice i Radzymin. W wymienionych siedmiu gminach, szacowany udział zorganizowanej zabudowy wśród mieszkań w budynkach jednorodzinnych wynosi od 3% do 6%.¹¹⁰ Należy oczywiście brać pod uwagę, że jest to niewielki odsetek w stosunku do skali całego budownictwa, jednak w liczbach bezwzględnych jest to od kilkunastu do blisko stu takich mieszkań w gminie, co pokazuje, że na tych obszarach taka forma budownictwa nie jest marginesem i bez wątpienia wpływa na kształtowanie się fragmentów przestrzeni oraz tworzenie się nowego środowiska społecznego.

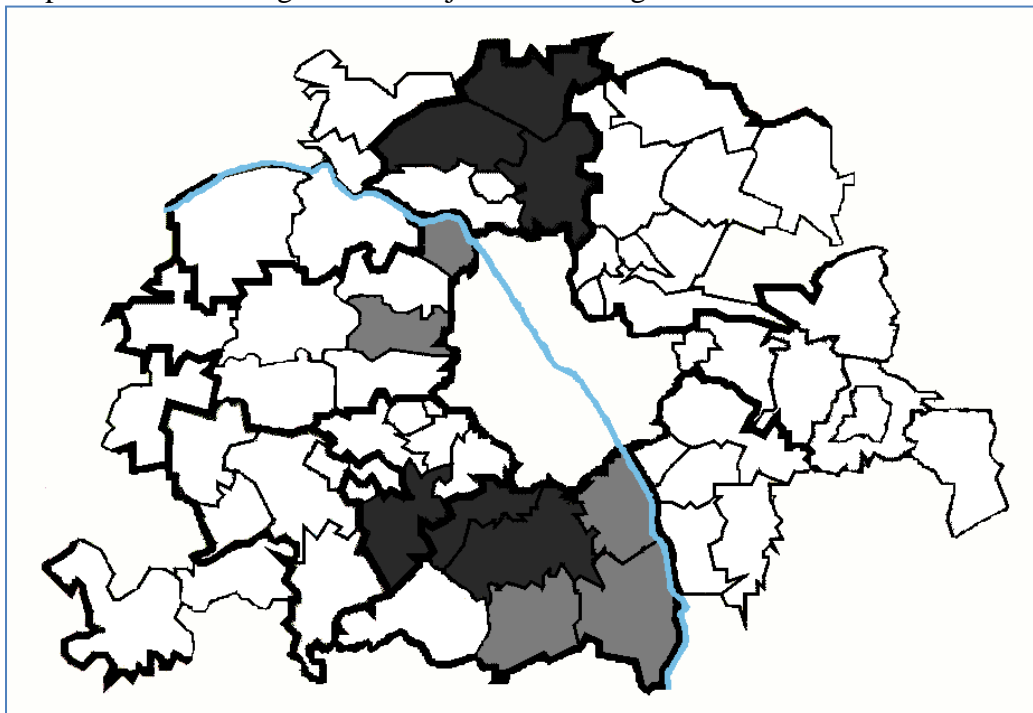
W warszawskiej strefie podmiejskiej można zatem wskazać dwanaście gmin, w których w latach 1998-2006 pojawiły się, w zauważalny na mniejszą lub większą skalę sposób, zorganizowane przedsięwzięcia w budownictwie jednorodzinym. Tym, co zwraca uwagę, jest fakt, że aż siedem z nich to gminy należące do najdynamiczniej rozwijających się ludnościowo, a zatem są przesłanki, aby poszukiwać związku pomiędzy dynamiką rozwoju ludnościowego danego obszaru, a umiejscawianiem tam zorganizowanych osiedli.

¹⁰⁹ Patrz: Tabela Nr 6.

¹¹⁰ Patrz: Tabela Nr 6.

Przestrzenny aspekt przeprowadzonej analizy prezentuje Mapa Nr 6. Analizując ją, można wskazać dwa podstawowe obszary zorganizowanych inwestycji w budownictwie jednorodzinnych. Pierwszy z nich znajduje się na południe od Warszawy, obejmując swoim zasięgiem prawie cały powiat piaseczyński (bez Tarczyna) oraz sąsiednią gminę Nadarzyn.¹¹¹ Drugi znaczący obszar, to leżące na północ od metropolii trzy gminy powiatu legionowskiego. Istnieje także trzeci, zdecydowanie słabiej zarysowany kierunek takich inwestycji, na północny zachód od Warszawy (Łomianki i Stare Babice).

Mapa Nr 6. Skala zorganizowania jednorodzinego budownictwa mieszkaniowego



Kolorem czarnym oznaczono gminy, w których odnotowano relatywnie duży udział budynków jednorodzinnych, realizowanych w ramach zorganizowanych inwestycji (szacowany udział zorganizowanej zabudowy wśród mieszkań w budynkach jednorodzinnych powyżej 8%), kolorem szarym gminy o mniejszym, ale zauważalnym udziale takich budynków (szacowany udział zorganizowanej zabudowy wśród mieszkań w budynkach jednorodzinnych od 3% do 6%).

Warto zauważyć, że dwanaście gmin, na terenie których realizowane jest zorganizowane budownictwo jednorodzinne, wyróżniają się pod względem aktywności władz lokalnych. Stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania wynosił w

¹¹¹ Przeprowadzone badania wskazują również na bardzo dużą skalę zorganizowania budownictwa mieszkaniowego jednorodzinego na terenie gminy Piaseczno. Choć w samej gminie dominuje powstająca zabudowa wielorodzinna, to jej zróżnicowany miejsko-wiejski charakter, duży obszar i zaludnienie, a także bardzo duża skala nowych inwestycji sprawia, że można ją zaliczyć do gmin, w których zorganizowane osiedla budynków jednorodzinnych odgrywają istotną rolę. Według szacunków, w latach 1998-2006 w gminie tej 25% nowych mieszkań w zabudowie jednorodzinnej powstało w zorganizowanej formie, co daje liczbę prawie siedmiuset mieszkań.

2006 roku 57%, a wśród pozostałych gmin 33%. Wyższy jest również poziom inwestycji do ogółu wydatków, który wynosi 30% wobec 24%. Działania samorządu mogą mieć zatem pewien związek z napływem zorganizowanych inwestycji w budownictwie jednorodzinne, należy jednak pamiętać, że zależność tę można również tłumaczyć faktem, że zarówno skala zorganizowania zabudowy, jak i omawiane wskaźniki są skorelowane z dynamiką rozwoju gminy.

Nasuwa się pytanie, czy pojawienie się na terenie gminy standaryzowanego budownictwa jednorodzinne ma związek ze statusem mieszkańców? Na obszarach tych można stwierdzić wyższy odsetek osób z wykształceniem wyższym – 11,2%, wobec 9,6% wśród pozostałych gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej. Również przeciętne dochody, mierzone wskaźnikiem średniego dochodu gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, w przeliczeniu na mieszkańca, są wyższe. O ile w 2001 roku, dochód na mieszkańca w gminach z udziałem zorganizowanych inwestycji stanowił 150% dochodu w pozostałych gminach (odpowiednio 423 zł do 282 zł), to w roku 2006 wynosił on już 166% (952 zł do 574 zł). Widać zatem, że obszary gdzie budowane są zorganizowane osiedla standaryzowanych domów jednorodzinnych, charakteryzują się nie tylko statystycznie zamożniejszymi mieszkańcami, ale również szybciej rosnącym przeciętnym poziomem zamożności. Za ten wzrost może odpowiadać fakt szybszego wzrostu dochodów dotychczasowych mieszkańców, ale również istnieje możliwość, że napływający na te obszary nowi mieszkańcy osiągają przeciętnie wyższe dochody, niż ci napływający do pozostałych gmin. Również w tym przypadku istotnym może być, że gminy te w większości należą do obszarów o największej dynamice rozwoju ludnościowego, a te charakteryzują się między innymi wyższym statusem mieszkańców. Zatem wyższy poziom zamożności mieszkańców oraz wzrostu ich dochodów nie musi mieć bezpośredniego związku ze skalą zorganizowania budownictwa mieszkaniowego.

Choć wyniki badań pokazują obszary zorganizowanego jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego, to jednak równocześnie wskazują wyraźnie, że zdecydowana większość budynków jednorodzinnych powstaje w ramach budownictwa indywidualnego, będąc efektem pojedynczych inwestycji. Jest to niewątpliwie dość specyficzna sytuacja, w porównaniu do stref podmiejskich w Europie Zachodniej, a przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych,

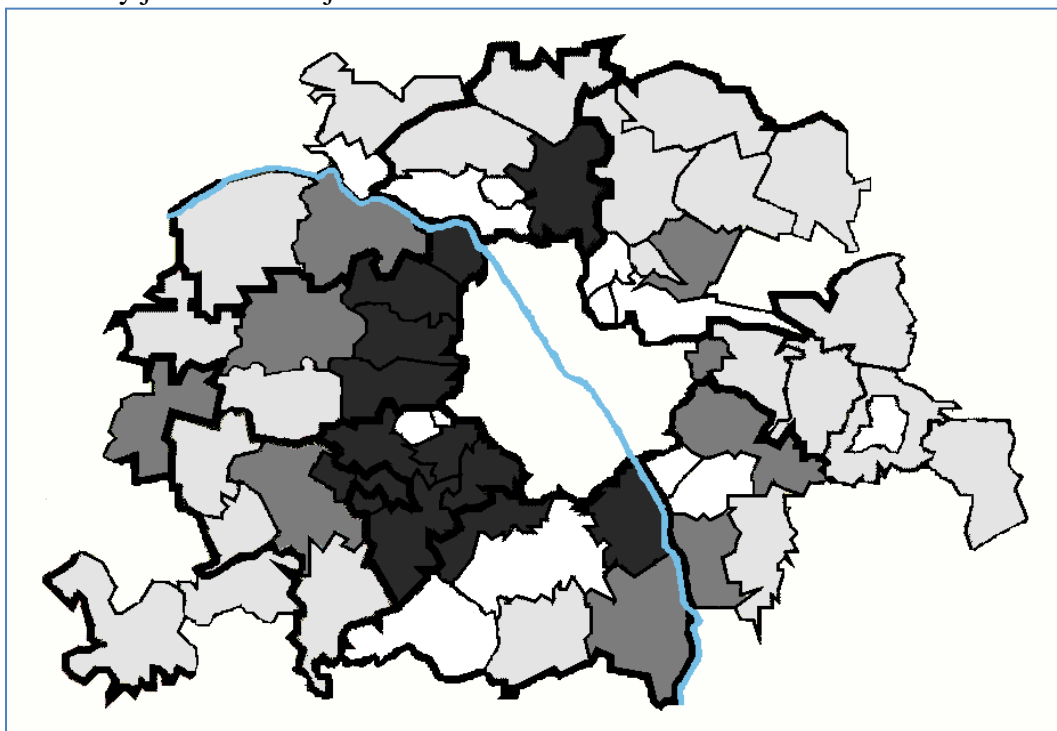
Mimo to, zorganizowane przedsięwzięcia w budownictwie jednorodzinne stanowią zauważalną część inwestycji mieszkaniowych w warszawskiej strefie podmiejskiej, a na niektórych obszarach mają istotny udział w całym budownictwie. Z uwagi na to, osiedla

takie są potencjalnym polem niezwykle interesujących badań, jednak należy wyraźnie wskazać na pewną specyfikę takiego modelu budownictwa, w porównaniu z tradycyjnym. Fakt, że kupno gotowego domu wymaga dużo mniej czasu i zaangażowania, niż samodzielne prowadzenie budowy, natomiast najczęściej generuje wyższy koszt, może wpływać na profil społeczny napływających mieszkańców. Nie bez znaczenia jest również to, że wiele z takich osiedli przypomina często osiedla budynków wielorodzinnych, będąc zarządzanymi w sposób zorganizowany, posiadając wewnętrzne regulaminy, wspólną infrastrukturę, drogi, system usuwania odpadów, będąc osiedlami zamkniętymi i chronionymi. Tworzy się bez wątpienia bardzo specyficzny rodzaj przestrzeni, który można odnieść do omawianych w Rozdziale 1 *gated communities*. Może to wpływać z jednej strony na strukturę społeczną, a z drugiej strony na charakter wspólnoty mieszkańców, łączące ich stosunki i relacje. Niezwykle istotnym pytaniem jest również, czy taki charakter budownictwa sprzyja większej homogeniczności, czy też nie ma takiej zależności.

Podobnie, jak w przypadku gmin o dominacji nowej zabudowy wielomieszkaniowej, również wśród gmin o dominacji realizowanej zabudowy jednorodzinnej, badałem standard powstających mieszkań, będący z punktu widzenia pracy jedną z najistotniejszych płaszczyzn zróżnicowania przestrzennego. Przy pomocy omawianych wcześniej wskaźników, gminy zostały uszeregowane według standardu noworealizowanych mieszkań (łącznie tych w budynkach jedno- i wielorodzinnych)¹¹² i na podstawie tej klasyfikacji podzielone na trzy grupy: o najwyższym standardzie, przeciętnym standardzie i niskim standardzie. Wyniki prezentuje Tabela Nr 5 oraz Mapa Nr 7.

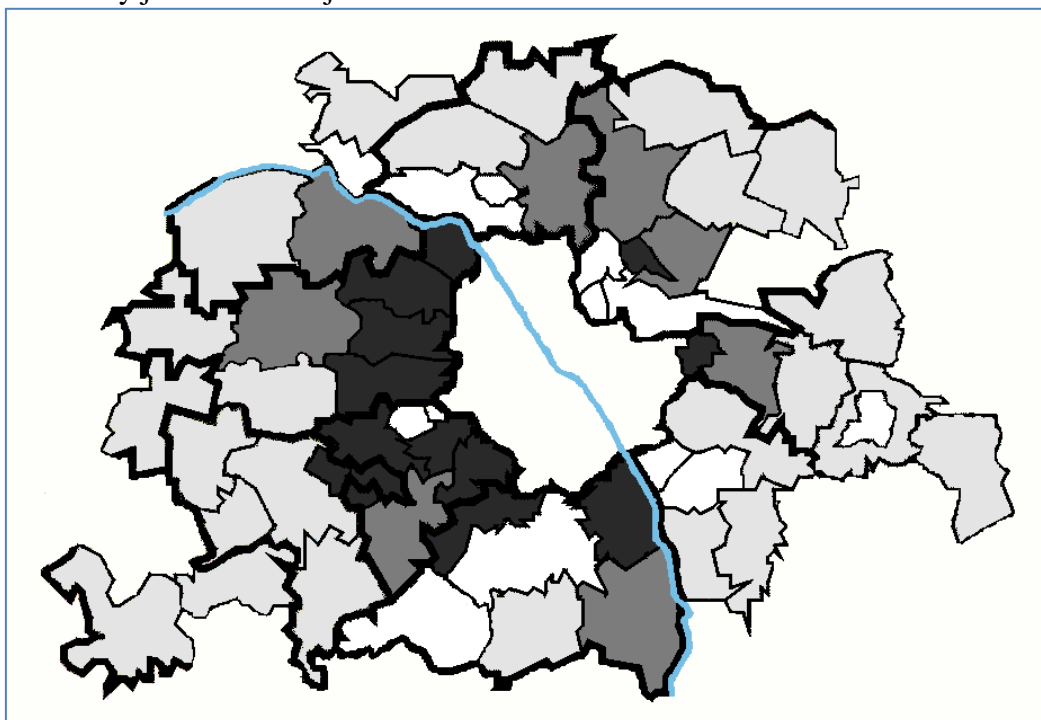
¹¹² Jak wcześniej zwróciłem uwagę, porównywanie standardu gmin, w których dominuje ten sam typ zabudowy, nie powinno być w znaczący sposób zniekształcone przez posłużenie się zagregowanym wskaźnikiem.

Mapa Nr 7. Standard nowej zabudowy w gminach o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej



Kolorem czarnym oznaczone są gminy o najwyższym standardzie nowej zabudowy, kolorem ciemnoszarym gminy o przeciętnym standardzie, a kolorem jasnoszarym gminy o niskim standardzie.

Mapa Nr 8. Średnie ceny nieruchomości w gminach o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej



Kolorem czarnym oznaczone są gminy o najwyższych cenach nieruchomości, kolorem ciemnoszarym gminy o przeciętnych cenach nieruchomości, a kolorem jasnoszarym gminy o najniższych cenach nieruchomości

Wyodrębniłem trzynaście gmin o wysokim standardzie nowej zabudowy (Podkowa Leśna, Konstancin-Jeziorna, Izabelin, Raszyn, Lesznowola, Stare Babice, Łomianki, Michałowice, Nadarzyn, Brwinów, Ożarów Mazowiecki, Milanówek, Nieporęt). W obrębie tej grupy również widać duże zróżnicowanie - pierwsze trzy gminy zdecydowanie dystansują pozostałe, co nasuwa wnioski, iż są to lokalizacje, w których buduje się domy i mieszkania o bardzo wysokim standardzie. Z kolei w ostatnich trzech gminach wartość wskaźnika jest wyraźnie bardziej zbliżona do średniej. Mimo tych różnic, należy uznać wszystkie trzynaście gmin za prezentujące wysoki standard budownictwa, zwłaszcza na tle pozostałych obszarów strefy podmiejskiej.

Tym, co zwraca uwagę, to aż dwadzieścia trzy gminy, które prezentują niski standard realizowanej zabudowy. Są to tereny, dla których wartości wskaźnika zdecydowanie odbiegają zarówno od przeciętnej, jak i od wartości uzyskanych na pozostałym obszarze strefy podmiejskiej. Warto odnotować, że w przypadku Prażmowa, Żabiej Woli i Błonia, niskiej przeciętnej powierzchni mieszkania, towarzyszy relatywnie wyższa, zbliżona do przeciętnej, powierzchnia izby.

Wśród dziewięciu pozostałych gmin, wartość wskaźnika powierzchni mieszkań jest zbliżona do przeciętnej, w trzech przypadkach nieznacznie ją przekraczając (Wiązowna, Sulejówek, Czosnów), a w sześciu będąc nieco niższym (Karczew, Góra Kalwaria, Wołomin, Grodzisk Mazowiecki, Leszno, Teresin). W czterech gminach mają miejsce zauważalne rozbieżności związane z wartością wskaźnika powierzchni izby, który w Sulejówku jest relatywnie niższy, a w Górze Kalwarii, Grodzisku Mazowieckim i Teresinie relatywnie wyższy od wskaźnika powierzchni mieszkania.

Wśród ogółu gmin, w których przeważa nowe budownictwo jednorodzinne, widać wyraźną dominację tych, o niższym standardzie powstającej zabudowy – stanowią aż 52% wszystkich. Biorąc jednak pod uwagę wyłącznie gminy o najbardziej dynamicznym rozwoju ludnościowym, sytuacja diametralnie się zmienia, gdyż na dziesięć takich gmin aż osiem charakteryzuje się wysokim standardem, jedna - Wiązowna, należy do grupy gmin o przeciętnym standardzie (nieznacznie powyżej średniej), a jedną - Prażmów, cechuje niski standard.

Aby zweryfikować wyniki badań standardu zabudowy w grupie gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, przeprowadziłem analizę średnich cen nieruchomości,

opierając się na cenie metra kwadratowego działki budowlanej.¹¹³ Wyniki prezentuje Tabela Nr 7 oraz Mapa Nr 8.

Podobnie, jak w przypadku gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, również w tym przypadku uzyskałem dużą zgodność wyników obu analiz – współczynnik korelacji wyniósł 0,86. Jedynie w przypadku pięciu gmin ich pozycje w rankingu znacząco odbiegają od siebie. W Sulejówku i Kobyłce bardzo wysokim cenom działek (około 150% średniej) towarzyszy przeciętny standard powstającej zabudowy, natomiast w Nadarzynie, Wiązownie i Karczewie średnie ceny nieruchomości są niższe od przeciętnej, natomiast standard jest przeciętny, bądź jak w przypadku Nadarzyna ponadprzeciętny.

Analiza cen nieruchomości, potwierdza zatem wyniki badań dotyczących standardu zabudowy powstającej w gminach o dominacji budownictwa jednorodzinnego oraz nakreślony przez nie układ zróżnicowania. Wyraźnie rysuje się grupa gmin o zdecydowanie wyższych cenach nieruchomości, a zarazem o bardzo wysokim standardzie budownictwa, do której oprócz wspomnianych już Podkowy Leśnej, Konstancina-Jeziorny i Izabelina, należą także Raszyn, Stare Babice, Łomianki, Michałowice i Lesznowola. Można również wskazać dwadzieścia dwie gminy, które charakteryzują się zdecydowanie niskim standardem oraz cenami.

Analizując położenie w obrębie warszawskiej strefy podmiejskiej gmin, o różnym standardzie nowej zabudowy, wyraźnie widać pewne prawidłowości. Gminy o najwyższym standardzie, w zdecydowanej większości (dziewięć z trzynastu), położone są w bezpośrednim sąsiedztwie metropolii, a pozostałe cztery (Podkowa Leśna, Nadarzyn, Brwinów i Milanówek) także leżą stosunkowo blisko granic Warszawy. Gminy o standardzie realizowanych mieszkań zbliżonym do przeciętnego, lokują się zarówno u granic metropolii (trzy gminy) jak nieco dalej (cztery gminy w drugiej linii i dwie w trzeciej). Gminy o najniższym standardzie, których jest najwięcej, położone są przede wszystkim w większej odległości od granic Warszawy oraz na peryferiach strefy podmiejskiej. Potwierdzają to dane, dotyczące średniej odległości od centrum, które wynoszą odpowiednio 20,4 km dla gmin o najwyższym standardzie, 30,1 km dla gmin o przeciętnym standardzie i 37,4 km dla gmin o najniższym standardzie.

Nierównomiernie rozkłada się również położenie gmin, w stosunku do linii Wisły. Na zachód od niej leży aż dwanaście spośród trzynastu gmin o najwyższym standardzie,

¹¹³ Badanie zostało przeprowadzone w dniach od 2 do 5 listopada 2008 roku i dotyczyło cen znajdujących się w ogłoszeniach, zamieszczonych w październiku 2008 roku w serwisie www.gratka.pl (dla niektórych gmin, z uwagi na bardzo małą ilość ofert konieczne było odwołanie się do dłuższego okresu: dwóch, trzech – maksymalnie do sześciu miesięcy).

podczas gdy po wschodniej stronie znajduje się czternaście z dwudziestu trzech gmin o niskim standardzie. Wyniki te pokazują wyraźnie, że współczesne procesy suburbanizacyjne utrwalają, wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, zastany układ, w którym podmiejskie miejscowości położone na zachód od Wisły, patrząc całościowo, cechowały się większym prestiżem, a także wyższym statusem mieszkańców.

Tendencja ta ma dużo poważniejsze konsekwencje, gdyż na terenie strefy podmiejskiej można wskazać sektory, korytarze, w których skoncentrowane są gminy o wysokim standardzie realizowanego budownictwa. Pierwszym, najbardziej zauważalnym, jest kierunek południowo-zachodni, obejmujący znaczną część powiatów piaseczyńskiego i pruszkowskiego oraz fragment grodziskiego. Charakterystycznym jest, że obszary wysokiego standardu lokują się tu nie tylko u granic Warszawy, ale rozprzestrzeniają się również w dalszej odległości. Zdecydowanie wskazać można również sektor północno-zachodni, obejmujący gminy Łomianki, Izabelin, Stare Babice i Ożarów Mazowiecki. Jest on mniejszy od poprzedniego i charakteryzuje się koncentracją wzdłuż granic metropolii.

Po raz kolejny potwierdza się zatem, jak wielki wpływ na zróżnicowanie przestrzenne w warszawskiej strefie podmiejskiej mają kwestie związane z położeniem geograficznym i jak silnie wpływają one na charakter procesów suburbanizacyjnych.

Widać również wyraźnie prawidłowość, że im bliżej granic metropolii, tym więcej obszarów cechujących się większym napływem mieszkańców i wyższym standardem budowanych mieszkań.

W jaki sposób zatem, zróżnicowanie standardu powstającej zabudowy przekłada się na strukturę społeczną gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej? W świetle danych statystycznych, w 2002 roku, na obszarach o najwyższym standardzie 13,7% ogółu mieszkańców posiadało wykształcenie wyższe, a 54,6% wykształcenie poniżej średniego. W dwóch pozostałych grupach było to odpowiednio 7,8% i 62,4% oraz 6,1% i 68,5%. Zróżnicowany jest również rozkład wskaźnika średniego dochodu gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, w przeliczeniu na mieszkańca, który w 2001 roku wynosił w poszczególnych grupach gmin odpowiednio 521 zł, 261 zł i 197 zł, a w 2006 roku 1117 zł, 503 zł i 418 zł. W badanym okresie pogłębia się zatem dystans w poziomie dochodów, pomiędzy grupami, choć nie jest to bardzo silna tendencja (w 2001 roku średni dochód w pierwszej grupie stanowił 200% dochodu w grupie drugiej i 264% w trzeciej, podczas gdy w 2006 roku było to odpowiednio 222% i 267%).¹¹⁴

¹¹⁴ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Podobnie, jak w przypadku gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, także wśród gmin, w których dominuje budownictwo jednorodzinne, obszary o wyższym standardzie budowanych mieszkań, charakteryzują się wyższym statusem mieszkańców, a zróżnicowanie to w pewnym stopniu pogłębia się wraz z nasileniem procesów suburbanizacyjnych.

Należy również zwrócić uwagę, na istotny związek, pomiędzy standardem mieszkań istniejących w 1997 roku (a więc stanem początkowym dla badanego okresu), a standardem mieszkań zbudowanych w latach 1998-2006. Współczynnik korelacji średnich powierzchni w poszczególnych gminach wynosi 0,66. Istotne jest, że w przypadku gmin o dominacji budownictwa wielorodzinnego nie było takiej zależności (współczynnik korelacji 0,23).

Mieszkania o wysokim standardzie powstają przede wszystkim w gminach, które już wcześniej cechowały się takim wysokim standardem, a zatem także związanym z nim wysokim statusem mieszkańców i wynikającym z niego prestiżem. Zasada ta dotyczy również, choć w nieco mniejszym stopniu, gmin o przeciętnym i niskim standardzie zabudowy. Należy zauważyć, że w czterech z dziewięciu gmin o przeciętnym standardzie nowych mieszkań i w aż szesnastu na dwadzieścia trzy gminy o niskim standardzie realizowanej zabudowy, standard ten jest niższy od tego z 1997 roku. Zatem na większości obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej następuje reprodukcja standardu budownictwa mieszkaniowego, a zasada ta jest tym silniejsza, im wyższy standard zabudowy w danej gminie.

Pokazuje to, iż źródeł zróżnicowania standardu w warszawskiej strefie podmiejskiej, należy poszukiwać nie tylko w położeniu geograficznym, ale trzeba nałożyć na nie również uwarunkowania historyczne rozwoju sieci osadniczej poszczególnych jej części.

Ciekawych danych dostarcza analiza uwzględniająca historyczne uwarunkowania funkcjonalne poszczególnych gmin, determinujące ich powstanie i rozwój. Osiem gmin miejskich i miejsko-wiejskich to dawne lokalne ośrodki przemysłowe i handlowe. Wśród nich trzy: Konstancin-Jeziorna, Łomianki i Ożarów Mazowiecki charakteryzują się wysokim standardem nowego budownictwa, trzy: Góra Kalwaria, Wołomin i Grodzisk Mazowiecki – przeciętnym, a dwie: Błonie i Radzymin – niskim. O ile w tym przypadku rozkład jest dość równomierny, to już w przypadku gmin, założonych jako osady letniskowe jest inaczej. W ośmiu przypadkach dominuje wysoki standard nowej zabudowy (Podkowa Leśna, Izabelin, Michałowice, Brwinów, Milanówek, Nieporęt, a także

Konstancin-Jeziorna¹¹⁵ i Lesznówola, w których funkcje letniskowe były czynnikiem miastotwórczym na znaczącym obszarze gminy), w jednym przeciętny (Sulejówek), a w trzech niski (Kobyłka, Jaktorów, Serock). Równie interesująca jest analiza gmin mających korzenie rolnicze, a więc typowo wiejskie, lub też wiejsko-miejskie, w których miasto pełniło rolę lokalnego ośrodka obsługującego rolnictwo. Wśród dwudziestu dziewięciu takich gmin, jedynie trzy charakteryzują się wysokim standardem powstającej zabudowy (Lesznówola, Stare Babice, Raszyn), pięć przeciętnym (Wiązowna, Czosnów, Karczew, Góra Kalwaria, Leszno, Teresin), a aż dwadzieścia jeden niskim.

Widać zatem wyraźnie dwa powtarzające się schematy: po pierwsze, większość osad letniskowych przekształciło się w obszary strefy podmiejskiej o wyższym standardzie realizowanej zabudowy, po drugie, zdecydowana większość gmin funkcjonujących dotychczas jako rolnicze, należy do tych obszarów, gdzie powstająca zabudowa ma standard niższy od przeciętnego.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obszar warszawskiej strefy podmiejskiej, obejmujący gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, jest silnie zróżnicowany wewnątrz. Pierwszym aspektem tego zróżnicowania jest różna dynamika rozwoju ludnościowego i związana z nią skala budownictwa jednorodzinnego. Wskazałem piętnaście gmin, ogniskujących inwestycje w domy jednorodzinne, których właśnie na tych obszarach powstaje zdecydowanie najwięcej. Pokazałem również gminy perspektywiczne, w których skala budownictwa jednorodzinnego nie jest jeszcze tak wielka, z racji na ich peryferyjność i mały stopień dotychczasowego zurbanizowania, jednak znaczący udział nowej zabudowy, w stosunku do istniejących mieszkań, pozwala zakładać, że z czasem obszary te staną się nowymi ogniskami rozwoju przestrzennego i ludnościowego warszawskiej strefy podmiejskiej.

W pozostałych badanych gminach, procesy suburbanizacyjne postępują zdecydowanie wolniej, co przejawia się między innymi tym, że budowanych jest mniej domów jednorodzinnych. Obszary te, stanowiące znaczną część warszawskiej strefy podmiejskiej, to z jednej strony peryferyjnie położone gminy wiejskie, które być może w nieodległej przyszłości, przy sprzyjających warunkach, zaczną rozwijać się intensywniej. Z drugiej strony, wolniejszy rozwój cechuje również niektóre gminy, już zurbanizowane,

¹¹⁵ Niektóre gminy obecnie składają się z obszarów pełniących historycznie różne funkcje (na przykład Konstancin-Jeziorna: Konstancin i Skolimów to dawne letniska, a Jeziorna to osada fabryczna), zatem pojawiają się kilkakrotnie, wśród gmin o różnych funkcjonalnych uwarunkowaniach historycznych.

często położone w bliskim sąsiedztwie Warszawy, jak Podkowa Leśna, Sulejówek, czy Raszyn.

Kolejną ważną płaszczyzną różnicującą przestrzeń zabudowy jednorodzinnej warszawskiej strefy podmiejskiej, jest skala zorganizowania inwestycji mieszkaniowych. Wskazałem gminy o znaczącym udziale zorganizowanych osiedli domów jednorodzinnych w powstającej zabudowie, a także takie, gdzie osiedla te budowane są na nieco mniejszą skalę. Obszary takiej zabudowy wyróżniają się przestrzennie na tle tradycyjnych form budownictwa, co może mieć przełożenie na wymiar społeczny. Ten aspekt zróżnicowania będzie nabierał na znaczeniu, wraz ze zwiększaniem się ilości zorganizowanych osiedli domów jednorodzinnych, bądź to poprzez zintensyfikowanie powstawania takiej zabudowy w gminach, gdzie już ona istnieje, bądź też pojawieniem się jej na zupełnie nowych obszarach.

Trzecia, niezwykle istotna płaszczyzna zróżnicowania badanych gmin, to standard powstającej zabudowy, bardzo silnie powiązany ze statusem mieszkańców, a także cenami nieruchomości. Wyniki badań pokazały, że pomiędzy poszczególnymi gminami występują bardzo znaczące różnice w standardzie zabudowy. Warto jeszcze raz podkreślić fakt, że zróżnicowanie standardu zabudowy, wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, jest bardzo silnie uwarunkowane przestrzennie, przejawiając się dysproporcją pomiędzy dwoma stronami Wisły, koncentracją gmin o wyższym standardzie blisko metropolii i lokalizacją tych o niższym standardzie dalej od centrum, a także istnieniu korytarzy, kierunków, w których koncentrują się gminy o wyższym standardzie nowopowstającej zabudowy. Istotny wpływ na układ zróżnicowania standardu nowej zabudowy, mają także uwarunkowania historyczne, związane ze swoistą reprodukcją standardu, a także struktury społecznej poszczególnych terenów. Jak wcześniej wspomniałem, istnieje grupa gmin, najczęściej mających korzenie w osadach letniskowych, które od dziesięcioleci charakteryzują się wysokim standardem zabudowy. Na drugim biegunie znajdują się gminy będące tradycyjnie obszarami rolniczymi, na terenie których utrzymywany jest niższy standard zabudowy. Trzeba podkreślić, że zróżnicowanie standardu nowej zabudowy w gminach, przekłada się na zróżnicowanie statusu społecznego mieszkańców, a dystans pomiędzy gminami o wysokim standardzie nowej zabudowy, a tymi o niższym nie maleje, ale wręcz się pogłębia.

3.4 Obraz zróżnicowania przestrzennego strefy podmiejskiej

Zaprezentowana przeze mnie analiza nakładających się na siebie płaszczyzn zróżnicowania przestrzennego, pozwala na wyciągnięcie wniosków co do cech charakterystycznych suburbanizacji w warszawskim obszarze metropolitalnym. Obraz strefy podmiejskiej, wyłaniający się w świetle zaprezentowanych danych, pozwala dostrzec specyfikę aglomeracji warszawskiej oraz to jakie konsekwencje ma istniejący układ zróżnicowania.

1. Typ i standard powstającej zabudowy, nakładając się na siebie, wyznaczają różne modele rozwoju ludnościowego i przestrzennego. Poniższa tabela pokazuje rozkład gmin warszawskiej strefy podmiejskiej reprezentujących poszczególne modele.

Dominujący typ powstającej zabudowy	Dominujący standard powstającej zabudowy		
	wysoki	przeciętny	niski
Zabudowa wielorodzinna	3	5	1
Zrównoważony	1	2	1
Zabudowa jednorodzinna	13	9	23

Widać zatem, iż większość modeli rozwoju ludnościowego reprezentowana jest przez co najmniej kilka gmin. Oczywiście, niektóre modele pojawiają się nieporównywalnie częściej niż inne, co wynika bezpośrednio z nieproporcjonalnego rozkładu gmin o określonych typach i standardach. Mimo to, jednoznacznie należy stwierdzić, że w warszawskiej strefie podmiejskiej zarysowuje się silne zróżnicowanie przestrzenne.

Wyraźnie widać, że wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, trzy gminy o wysokim standardzie powstającej zabudowy, stanowią istotny udział, natomiast z uwagi na fakt istnienia tylko jednej gminy o niskim standardzie, rolę gmin o niższym standardzie przejmują te o standardzie przeciętnym¹¹⁶. Wśród gmin o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej, mamy do czynienia z nieco inną sytuacją, gdyż

¹¹⁶ Ponieważ punktem odniesienia do określenia standardu mieszkań, były średnie powierzchnie dla obszaru całej Polski, widać zatem wyraźnie, że mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, powstające w warszawskiej strefie podmiejskiej, posiadają statystycznie wyższy standard niż przeciętna dla kraju.

środek ciężkości przesunięty jest w kierunku tych o niskim standardzie nowej zabudowy (ponad połowa wszystkich). Mimo to, również w tym przypadku, istotne znaczenie ma grupa gmin o wysokim standardzie realizowanej zabudowy, stanowiąc, podobnie jak wśród tych o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, około jednej trzeciej wszystkich (wagi tej grupie gmin nadaje fakt, że należą do niej gminy najdynamiczniej rozwijające się ludnościowo).

2. Na układ zróżnicowania przestrzennego w warszawskiej strefie podmiejskiej, bardzo silny wpływ ma położenie geograficzne. Tym, co oddziałuje zarówno na dominujący typ, jak i standard zabudowy, ale często również na dynamikę rozwoju ludnościowego, są takie czynniki, jak odległość od Warszawy, czy położenie względem Wisły. Niezwykle charakterystyczny jest podział warszawskiej strefy podmiejskiej na sektory, w których koncentrują się gminy o podobnych cechach. Gminy o wyższym standardzie powstającej zabudowy koncentrują się przede wszystkim w południowo-zachodniej i północno-zachodniej części aglomeracji, tam też zlokalizowanych jest wiele gmin o ponadprzeciętnej dynamice rozwoju. Z kolei, w północno-wschodnim sektorze, istnieje większe skupienie gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

3. W większości gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, w porównaniu z układem zastanym w 1997 roku, nie zmienia się typ dominującego budownictwa (skalę dominacji poszczególnych typów zabudowy w gminach pokazuje Tabela Nr 3).

Spośród dziewięciu gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, w pięciu zabudowa taka dominowała również w 1997 roku. W Ząbkach, Markach i Józefowie, sytuacja wyjściowa wskazywała na silną dominację zabudowy jednorodzinnej, a w Piasecznie istniała równowaga pomiędzy typami zabudowy. W przypadku tych czterech gmin zmienia się zatem kierunek w jakim podąża budownictwo mieszkaniowe. Niezwykle istotnym jest, że wszystkie cztery gminy należą do tych o najdynamiczniejszym rozwoju ludnościowym.

Wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej nie ma tak spektakularnych zmian trendów w budownictwie. Jedynie Błonie w 1997 roku charakteryzowało się dominacją zabudowy wielomieszkaniowej, a Grodzisk Mazowiecki, Wołomin, Konstancin-Jeziorna i Ożarów Mazowiecki, równowagą pomiędzy obydwooma typami budownictwa. Dużo powszechniejszym zjawiskiem, jest umocnienie się dominacji zabudowy jednorodzinnej, co bardzo silnie przejawia się w piętnastu gminach.

Ciekawie prezentują się analogiczne dane, dotyczące czterech gmin, w których obydwaj typy nowej zabudowy pozostają w równowadze. W Zielonce i Nowym Dworze Mazowieckim, w 1997 roku dominowała zabudowa wielomieszkaniowa, przy czym w przypadku tej drugiej gminy, była to dominacja niezwykle silna. Z kolei w Tarczynie nieznacznie dominowała zabudowa jednorodzinna, a w Jabłonie była to silna dominacja.

Zatem, w badanym okresie, na większości obszaru warszawskiej strefy podmiejskiej, odtwarzany jest układ dominującego typu zabudowy, zastany w roku 1997. Mimo to, są gminy, w których zmiana trendu jest bardzo wyraźna, co więcej część z nich charakteryzuje się dużą dynamiką rozwoju. Istnieje również duża grupa gmin, które mimo dominacji zabudowy jednorodzinnej, w 1997 roku posiadały znaczący udział mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych, podczas gdy w badanym okresie udział takich nowych budynków jest śladowy.

4. Dominujący standard zabudowy, istniejący w 1997 roku, na początku badanego okresu, w większości gmin jest powielany w latach późniejszych. Zastany układ zróżnicowania standardu jest zatem reprodukowany, silnie oddziałując na nowe budownictwo.

Wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, w sześciu przypadkach (Józefów, Piastów, Piaseczno, Otwock, Żąbki, Marki) wśród nowych inwestycji dominuje standard zbliżony do istniejącego w 1997 roku. W Legionowie, Pruszkowie i Mińsku Mazowieckim następuje zmiana, polegająca na tym, że wśród nowych mieszkań dominuje niższy standard zabudowy, niż tej istniejącej. Fakt, że są to gminy charakteryzujące się niższą dynamiką rozwoju ludnościowego, pozwala jednak stwierdzić, iż ogólnie gminy z tej grupy, zachowują dominację zastanego standardu zabudowy.

Również wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej, większość (60%) powieliła model dotychczasowego standardu zabudowy. Wśród gmin, w których taka reprodukcja nie ma miejsca, są zarówno takie, w których standard spada (trzyście gmin), ale również takie gdzie standard znacząco wzrasta (cztery gminy: Konstancin-Jeziorna, Izabelin, Raszyn i Czosnów). Należy zwrócić uwagę, że wśród czterech ostatnich gmin, trzy należą do tych o najwyższym standardzie nowej zabudowy i znajdowały się też wśród takich w 1997 roku. Jednocześnie są to gminy o najwyższej, bądź przeciętnej dynamice rozwoju ludnościowego. Gminy, w których następuje spadek standardu, to przede wszystkim obszary charakteryzujące się niższą dynamiką rozwoju ludnościowego. Pozwala to stwierdzić, że również wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej,

następuje powielanie standardu zabudowy, jednak w tej grupie znajdują się istotne w skali całej strefy podmiejskiej obszary, wyłamujące się z tego schematu.

Widać zatem wyraźnie, że zarówno dominujący typ zabudowy, na terenie warszawskiej strefy podmiejskiej, jak i dominujący standard zabudowy, są w małym stopniu podatne na zmiany i dążą raczej w kierunku powielania zastanego układu. Istotnym wyjątkiem jest omawiana zmiana trendów w typie zabudowy, wśród najdynamiczniejszych gmin o dominacji nowej zabudowy wielomieszkaniowej.

5. Zorganizowane inwestycje w budownictwie jednorodzinym są zauważalne na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej, ale zdecydowanie nie pełnią tak istotnej roli, jak ma to miejsce w strefach podmiejskich metropolii Ameryki Północnej, czy Europy Zachodniej.

Osiedla standaryzowanych domów jednorodzinnych, w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, bądź szeregowej, są obecne jedynie w niektórych gminach aglomeracji warszawskiej. Są takie obszary, gdzie ich udział jest bardzo znaczący, wynosząc, według moich szacunków od 15% do 25% ogółu powstających budynków jednorodzinnych, jednak w większości gmin takich inwestycji nie ma w ogóle, lub są to pojedyncze przedsięwzięcia.¹¹⁷

Jest to o tyle istotny fakt, iż pokazuje poważną różnicę pomiędzy suburbanizacją warszawskiej strefy podmiejskiej, opartą z jednej strony na budynkach wielomieszkaniowych, a z drugiej na dużej ilości indywidualnych inwestycji w domy jednorodzinne, a trendami światowymi. Przyszłość inwestycji w zorganizowane osiedla domów jednorodzinnych w warszawskiej strefie podmiejskiej wydaje się niezagrożony, jednak trudno jednoznacznie stwierdzić, czy będzie w przyszłości rósł, czy też pozostanie na podobnym poziomie, co w badanym okresie. Należy podkreślić, że czynnikami sprzyjającymi rozwojowi tej formy budownictwa, jest uchwalanie przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dostęp do infrastruktury sanitarnej, technicznej i drogowej.

6. Gminy o wyższym standardzie realizowanego budownictwa, charakteryzują się również wyższym statusem społeczno-ekonomicznym mieszkańców. Jak pokazałem, wskaźniki wykształcenia, jak i przeciętnego dochodu są na tych obszarach wyższe, zarówno w grupie gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej. Różnice w

¹¹⁷ Patrz: Tabela Nr 6.

przeciętnym dochodzie, pomiędzy grupami gmin o różnym standardzie, zwiększają się na przestrzeni czasu, co może mieć bez wątpienia związek w opisana prawidłowością reprodukcji standardu zabudowy w poszczególnych gminach.

7. Status społeczno-ekonomiczny mieszkańców jest wyższy w gminach o dominacji nowej zabudowy wielomieszkaniowej. Jak wcześniej wspomniałem, charakteryzują się one zdecydowanie większym udziałem osób z wyższym wykształceniem (12,9% wobec 8,8% w grupie gmin o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej) oraz niższym udziałem osób z wykształceniem poniżej średniego (51,8% do 63,1%). Jednocześnie na obszarze gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej o około 20% wyższy jest poziom zamożności mieszkańców.¹¹⁸ Niezwykle ciekawym jest, iż pomiędzy rokiem 2001, a 2006, dystans poziomu dochodów pomiędzy dwoma grupami gmin praktycznie się nie zmienia. Należy zatem zauważyć, że wyższy status mieszkańców przypisany jest nie tylko do gmin o wyższym standardzie realizowanej zabudowy, ale również do tych, w których dominuje nowa zabudowa wielorodzinna. Może to mieć związek z tym, że wśród gmin o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej jest dużo większy udział tych o niskim przeciętnym standardzie zabudowy, niż wśród gmin o dominacji nowej zabudowy wielomieszkaniowej.

¹¹⁸ Wskaźnik średniego dochodu gmin z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Rozdział 4

Cztery gminy – studia przypadków

Analiza przedstawiona w poprzednich rozdziałach, oparta była na całościowym spojrzeniu na warszawską strefę podmiejską, w ujęciu makro. W rozdziale czwartym, chciałbym zmienić optykę i przyjrzeć się zróżnicowaniu przestrzennemu przez pryzmat kilku gmin. Cztery wybrane do analiz gminy, to tylko fragment różnorodności, pokazanej we wcześniejszej części pracy. Aby uczynić badania możliwie najbardziej interesującymi, starałem się wskazać gminy rozwijające się w różnych kierunkach, prezentujące odmienne modele rozwoju, wyznaczone poprzez opisane wcześniej zróżnicowanie typu i standardu zabudowy. Wybrane zostały: Izabelin - gmina o dominacji noworealizowanej zabudowy jednorodzinnej o wyższym standardzie, Prażmów - gmina o dominacji noworealizowanej zabudowy jednorodzinnej o niższym standardzie, Józefów - gmina o dominacji noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej o wyższym standardzie i Marki - gmina o dominacji noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej o niższym standardzie.

W każdej z gmin postaram się pokazać uwarunkowania, związane z przyjętym modelem rozwoju oraz konsekwencje społeczne będące jego efektem. Pozwoli to spojrzeć w szerszej perspektywie na rozwój poszczególnych obszarów, dając szansę na prześledzenie procesów zachodzących na przestrzeni historii. Fakt, że wybrane gminy należą do grupy o najdynamiczniej przebiegających procesach suburbanizacyjnych sprawia, że zaobserwowanych tu zjawisk mogą w przyszłości doświadczyć również wolniej rozwijające się gminy, a także te, w których ten rozwój dopiero się rozpoczyna. Poszukiwanie podobieństw pomiędzy rozwojem różnych obszarów warszawskiej strefy podmiejskiej, może pozwolić na wskazanie ścieżek rozwoju w obrębie aglomeracji.

To, na czym skoncentruję się przede wszystkim, to dotarcie do specyficznych problemów gmin, związanych bezpośrednio z kierunkiem rozwoju przestrzennego w jakim podążają. Skupię się zatem, na charakterystycznych dla danego obszaru zjawiskach, zagadnieniach, które bezpośrednio wpływają na życie mieszkańców, budzą wśród nich dyskusję, często są kontrowersyjne, a wręcz konfliktogenne, potrafią dzielić. Świadomość ich istnienia, lub jej brak, a także ewentualne organizowanie się w celu podjęcia działania

w reakcji na nie, mogą pokazywać stan miejscowej społeczności. Będę poszukiwał problemów, których waga jest na tyle poważna, że mogą one decydować o dalszym rozwoju i zaważyć na ścieżce jaką będzie on podążał. Problemy specyficzne, charakterystyczne dla danej gminy, mogą również, obecnie lub w przyszłości, dotyczyć innych podobnych obszarów, tym bardziej warto je wskazać i poddać analizie.

4.1 Izabelin

Leżący na północny zachód od Warszawy Izabelin, jest najmłodszą gminą warszawskiej strefy podmiejskiej, powstała w 1995 roku, w wyniku podziału gminy Stare Babice, na dwie części. Miejscowości położone na południe od Puszczy Kampinoskiej pozostały w granicach dotychczasowej gminy, natomiast te znajdujące się w obrębie Puszczy oraz na wschód od niej weszły w skład nowej jednostki administracyjnej.

Położenie gminy Izabelin wydaje się być jej najbardziej charakterystyczną cechą, stanowiącą o unikalnym charakterze w skali aglomeracji. Jak wspomniałem, leży ona w otoczeniu kompleksu leśnego Puszczy Kampinoskiej, a wiele zamieszkałych obszarów ma charakter leśny. Jednocześnie Izabelin położony jest zaledwie 16 km od centrum Warszawy, a więc bliżej niż jej niektóre peryferyjne dzielnice. Zatem, granicząc bezpośrednio z silnie zurbanizowanym obszarem miasta, sama gmina leży w atrakcyjnym otoczeniu przyrodniczym, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych.

Na zdecydowanej większości obszaru, nie ma ulokowanych uciążliwych dla otoczenia inwestycji. Wyjątkiem, mogącym zaburzać ten obraz, jest wschodnia część gminy, stanowiąca obszar przeznaczony pod działalność produkcyjną, między innymi ze znajdującą się tam bazą paliwową. Od wschodu gmina Izabelin graniczy także z warszawskim wysypiskiem śmieci „Radiowo”. Wydaje się jednak, że oddziaływanie tych uciążliwości jest mocno ograniczone w skali całej gminy i nie wpływa negatywnie na atrakcyjność Izabelina jako miejsca zamieszkania, co znajduje potwierdzenie w danych, przytaczanych w poprzednim rozdziale.

Położenie gminy jest zatem bardzo ważnym czynnikiem, który wyznacza jej funkcje i kierunki rozwoju. Jak pokazują prezentowane wcześniej dane, Izabelin postrzegany jest

jako bardzo prestiżowa lokalizacja, co ma swoje potwierdzenie zarówno w osiągniętych tu cenach nieruchomości - działki w Izabelinie uzyskują najwyższe ceny w całej strefie podmiejskiej, statusie społecznym mieszkańców oraz obiegowych opiniach miejsca elitarnego.

Izabelin, pod względem liczby mieszkańców, nie wyróżnia się na tle podobnych gmin warszawskiej strefy podmiejskiej. Jest natomiast jedną z obszarowo mniejszych gmin, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że obszar użytkowany, jest bardzo silnie ograniczony przez leżące w gminie tereny leśne Kampinoskiego Parku Narodowego. Jednocześnie, w Izabelinie budownictwo jednorodzinne dominuje zdecydowanie, zarówno wśród noworealizowanych inwestycji, jak i w istniejącej zabudowie. Budynki wznoszone są niemal wyłącznie przez indywidualnych inwestorów, a udział zorganizowanych przedsięwzięć jest śladowy.

Specyfika Izabelina, to zatem fakt bycia małą, jak na warunki obszaru metropolitalnego, lokalną społecznością, o charakterystycznej, dość spójnej strukturze społecznej i przestrzennej. Warto prześledzić historię rozwoju osadnictwa na tych terenach, aby poznać mechanizm, który doprowadził do ukształtowania się w obrębie aglomeracji takiej enklawy.

Na obszarze gminy znajduje się jedynie siedem sołectw. Najstarsze wsie - Truskaw i Sieraków, leżące w Puszczy Kampinoskiej, mają swoje korzenie w XV i XVIII wieku, a ich mieszkańcy od wieków zajmowali się rolnictwem oraz gospodarką leśną. Na początku XVIII wieku powstały również Laski – rolnicza wieś dworska. Na części terenów dworskich założono w 1921 roku Zakład dla Niewidomych, silny ośrodek, za którego sprawą do dziś w gminie Izabelin ważną rolę pełnią funkcje edukacyjno-opiekuńcze. Hornówek i Mościska to młodsze wsie; ich mieszkańcy trudnili się rolnictwem, a w Mościskach wytworzył się mały lokalny ośrodek rzemiosła i usług. Spośród wszystkich wsi, jedynie Izabelin (obecnie funkcjonujący jako dwa osiedla: Izabelin Północny i Południowy) nigdy nie pełnił funkcji rolniczych. W początkach XX wieku został założony jako osada letniskowa, a w dwudziestoleciu międzywojennym zaczął przekształcać się w podwarszawskie osiedle mieszkaniowe.

Widać więc wyraźnie, że większość obszaru gminy pełniła przez lata funkcje rolnicze, jednak z czasem, w jej części powstał i rozwinął się ośrodek rezydencjonalny, satelitarny wobec Warszawy, a rolnictwo ma dziś marginalne znaczenie. W efekcie, to właśnie Izabelin i jego sypialniany charakter, zdominował sąsiednie miejscowości,

narzucając całemu otaczającemu obszarowi funkcje i układ relacji z pobliską metropolią.¹¹⁹ Jest to bardzo ciekawa i zarazem istotna cecha suburbanizacji Izabelina.

W tym miejscu pojawia się pytanie, a zarazem kolejna niezwykle interesująca kwestia: jak Izabelin z podwarszawskiej osady, położonej wśród terenów leśnych i rolniczych, mającej, jak wiele innych, korzenie letniskowe, stał się jednym z najbardziej prestiżowych i najdroższych osiedli warszawskiej strefy podmiejskiej, rozciągając z czasem ten wysoki status na większość obszaru gminy? Nie wszystkie dawne podwarszawskie letniska, pełniące dziś funkcje rezydencjonalne, charakteryzują się tak wysokim prestiżem. Warto zastanowić się, co miało wpływ na ukształtowanie się unikalnego charakteru Izabelina, zwłaszcza, że przed II Wojną Światową nie był on zaliczany do najbardziej prestiżowych i najdroższych letnisk.

Przede wszystkim, należy zwrócić uwagę na opisywane położenie gminy Izabelin – enklawy znajdującej się na uboczu, a jednocześnie w niewielkiej odległości od centrum metropolii. Dzięki temu, na tle większości podwarszawskich miejscowości, codzienne dojazdy są krótsze i mniej uciążliwe, z uwagi dużo krótszy dystans i mniej obciążone trasy. Wielkim atutem gminy jest również wspomniane niezwykle atrakcyjne i przyjazne otoczenie przyrodnicze lasów Puszczy Kampinoskiej. Jak wskazują liczne badania, prowadzone głównie za granicą, tym, czego poszukują przede wszystkim ludzie migrujący z metropolii do strefy podmiejskiej, jest lepsza jakość życia.¹²⁰ Bardzo istotnym elementem, wpływającym na tę jakość, jest dostęp do terenów rekreacyjnych, będących miejscem wypoczynku. Tereny leśne wpływają również na poprawę jakości środowiska, tworząc mikroklimat, a także przyczyniają się do ograniczenia hałasu. Chociaż wokół Warszawy wiele gmin (także tych położonych u granic metropolii), posiada dostęp do rozległych obszarów leśnych, jednak unikalną cechą Izabelina jest to, że większość obszaru gminy leży w środku Parku Narodowego, a lasy zajmują aż 72% powierzchni.

Na jakość i komfort życia, korzystnie wpływa bez wątpienia również małe zagęszczenie zabudowy. To, co jest charakterystyczne w Izabelinie, to niemal wyłącznie jednorodzinna zabudowa, a także stosunkowo duże działki na większości terenów (polityka planowania przestrzennego gminy zakłada minimalną powierzchnię działek budowlanych

¹¹⁹ Podobne zjawisko miało miejsce w podwarszawskim Konstancinie, w którym mimo wielu przekształceń terytorialnych i łączeniu kolejnych miejscowości o różnych funkcjach, w efekcie dominowały funkcje właściwego Konstancina – sypialniane, satelitarne wobec Warszawy, o wyraźnie prestiżowym charakterze. Por. Woźniak M., *Przemiany funkcji miejskich i struktury społecznej Konstancina 1897-2000*, nieopublikowana praca magisterska, napisana w Instytucie Socjologii Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2000.

¹²⁰ Por. Gans H., *The Levittowner.*, Panteon Books, New York 1967, s. 22-41.

1000 m² i 70-80% powierzchni biologicznie czynnej). Obecnie coraz więcej gmin aglomeracji warszawskiej wprowadza ograniczenia w dzieleniu działek budowlanych, jednak nie może to wpłynąć na zmianę gęstości zabudowy już istniejącej. Zatem takie obszary jak Izabelin, w których od lat ograniczano intensywność zabudowy, są bardziej spójne przestrzennie, a co za tym idzie są bardziej atrakcyjne urbanistycznie i oferują mniejsze zagęszczenie.

Należy zauważyć, że z racji na swoje położenie, teren gminy Izabelin od wielu lat był miejscem rekreacji i weekendowego wypoczynku dla mieszkańców Warszawy, zwłaszcza najbliższej położonych, północnych i północno-zachodnich dzielnic. Wydaje się, że dzięki temu dla mieszkańców Żoliborza, Bielan czy też części Śródmieścia, a więc stosunkowo prestiżowych dzielnic, uznawanych za miejsce zamieszkania ludności o wyższym statusie społecznym, Izabelin mógł być naturalnym miejscem migracji do strefy podmiejskiej.

Wydaje się, że w Izabelinie bardzo silnie zadziałał, mający miejsce w warszawskiej strefie podmiejskiej, mechanizm reprodukcji struktury społecznej. Sprowadzający się tu, poszukujący atrakcyjnego miejsca mieszkańcy, posiadający wysoki status, bądź też pochodzący z zamożniejszych warstw społecznych, przyciągali kolejnych, a jednocześnie, windując w górę ceny nieruchomości, ograniczali dostęp osobom mniej zamożnym. Dzięki temu Izabelin, choć jest jedną z dynamiczniej rozwijających się gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, wraz z rozwojem przestrzennym i ludnościowym umacnia swój prestiżowy wizerunek, a także wysoki standard zabudowy i relatywnie wysokie ceny nieruchomości.

W obszarze metropolitalnym Warszawy, z najbardziej zbliżoną sytuacją, mamy do czynienia w Konstancinie-Jeziornie i Podkowie Leśnej, jednak ta pierwsza gmina jest od Izabelina dużo większa i bardziej zróżnicowana wewnętrznie, natomiast druga rozwija się zdecydowanie wolniej i ma bardziej homogeniczny charakter. Tym, co różni oba wymienione obszary od Izabelina, to także fakt, że już przed II Wojną Światową należały one do najbardziej prestiżowych podwarszawskich osad, tymczasem Izabelin swoją pozycję zaczął zyskiwać znacznie później.

Wydaje się zatem, że nie ma jednego czynnika determinującego unikalny, prestiżowy charakter gminy Izabelin. Posiada ona cały zespół cech, które pojedynczo występują także w innych podwarszawskich gminach, ale tutaj kumulują się, decydując o unikalnym otoczeniu, wysokim komforcie życia i stosunkowo mało uciążliwych rozwiązaniach komunikacyjnych. Moim zadaniem właśnie to sprawiło, że obszar, który nie miał historycznych tradycji luksusowej osady podmiejskiej, zaczął być właśnie tak postrzegany i stopniowo nabierał takiego charakteru.

Trzeba mieć oczywiście świadomość, że unikalny charakter Izabelina, jego wysoka pozycja w rankingu gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, jest przede wszystkim wartością statystyczną, średnią dla całej gminy. Należy przyjrzeć się gminie wewnątrz i spróbować odpowiedzieć na pytanie, jak bardzo homogeniczne jest jej środowisko społeczne, czy istnieje zróżnicowanie wewnętrzne, czy może wręcz polaryzacja.

Jak wcześniej wspomniałem, gmina Izabelin, licząca w 2006 roku 10.133 mieszkańców, nie wyróżnia się pod względem liczby ludności na tle innych gmin wiejskich w warszawskiej strefie podmiejskiej. Warto zatem postawić pytanie, czy zamieszkującą ją zbiorowość można traktować jako społeczność lokalną. Należy oczywiście brać pod uwagę, że nie może być tu mowy o klasycznie rozumianej społeczności lokalnej, ludziach żyjących w odizolowanym środowisku, zaspokajających w niej zdecydowaną większość swoich potrzeb życiowych. We współczesnych definicjach społeczności lokalnych, akcenty kładzie się przede wszystkim na bezpośrednie interakcje zachodzące w obrębie takiej wspólnoty, zbieżność interesów i ich świadomość, a także zdolność do samoorganizowania się w celu ich osiągnięcia.¹²¹

Już sam fakt powstania gminy w 1995 roku, daje podstawy do odnalezienia w Izabelinie takich elementów. Decyzja administracyjna była tu jedynie efektem działań środowisk lokalnych, mających na celu odłączenie się od gminy Stare Babice. Wokół tej idei zaczęła się organizować grupa lokalnych liderów, a także dołączać osoby nie angażujące się do tej pory w politykę lokalną. Była to zatem w dużym stopniu inicjatywa oddolna, choć znaczący udział mieli w niej przedstawiciele okolic Izabelina, w lokalnych władzach gminy Stare Babice. Mobilizacja wśród mieszkańców sprawiła, że projekt ten zyskał poparcie, co w efekcie doprowadziło do powstania nowej gminy. Widać więc, że w Izabelinie istniał potencjał do samoorganizowania, a także formułowania wspólnych celów, jednak powstaje pytanie, czy wraz z dużym napływem nowych mieszkańców, potencjał ten został zachowany. Pytanie to ma szerszy wymiar: czy można zachować lokalny charakter, będąc częścią szybko rozwijającej się strefy podmiejskiej?

Aby odpowiedzieć, należy przeanalizować, jakie problemy są obecnie istotne dla mieszkańców gminy Izabelin. Z jednej strony, są to typowe kwestie, pojawiające się w większości gmin, przede wszystkim dotyczące niedostatecznie rozbudowanej infrastruktury drogowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, czy też podtopień działek, które, podobnie jak w wielu miejscach w Polsce, miały miejsce w 2010 i wiosną 2011 roku. Jednak jednocześnie,

¹²¹ Por. Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006, s. 331-332.

w trakcie moich badań gminy Izabelin, ujawniły się niezwykle interesujące problemy, bezpośrednio związane ze specyfiką tego obszaru. Dotyczą one unikalnego charakteru gminy, którego głównymi elementami są: dominująca rezydencjonalna zabudowa jednorodzinna, niskie zagęszczenie zabudowy oraz obecność na terenie gminy Kampinoskiego Parku Narodowego.

W Izabelinie ma miejsce spór, którego osią są kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Nasilił się on w szczególności, gdy w 2008 roku, Rada Gminy uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Izabelin”¹²². Pojawiły się w nim wzbudzające kontrowersje zapisy, dopuszczające w gminie zabudowę wielomieszkaniową oraz wznoszenie wysokich budynków (do 20 metrów). Wyznaczone zostały obszary i konkretne działki, na których zabudowa taka mogłaby powstawać, jednocześnie dopuszczając dużo większą intensywność zabudowy w tych miejscach. Zapisy te szybko zaczęły znajdować swoje przełożenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego¹²³. W krótkim czasie, wśród mieszkańców zaczął tworzyć się ruch sprzeciwu wobec zapisów planu. Ruch ten miał w praktyce całkowicie oddolny charakter, w opozycji do, dość jednomyślnie wspierających proponowane zapisy, radnych i władz lokalnych. Zaniepokojenie części mieszkańców budziły również zapisane w Studium projekcje szybkiego wzrostu liczby mieszkańców gminy, nawet do 17.000 w roku 2020. Jak można odczytać z danych przytaczanych w poprzednim rozdziale, wymagałoby to dużo intensywniejszego zabudowywania gminy oraz znacznego zwiększenia dynamiki napływu nowych mieszkańców, niż ma to miejsce dotychczas, mimo, że gmina już należy do najdynamiczniej rozwijających się w aglomeracji. Prawdopodobnie wymagałoby to również uwolnienia pod budownictwo mieszkaniowe nowych terenów, na których do tej pory nie było ono dopuszczone. Wśród mieszkańców pojawiły się zatem i wciąż pojawiają się domysły, o chęci dopuszczenia przez władze gminy zabudowy w obszarach leśnych położonych w obrębie Kampinoskiego Parku Narodowego, co bez wątpienia byłoby bardzo korzystne finansowo dla właścicieli leżących tam działek.

Kolejną odsłoną konfliktu na tle kierunków rozwoju przestrzennego gminy, były reakcje na przedłożony przez władze projekt gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Zakładał on wywiązanie się z obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych, poprzez budowę przez gminę budynków wielomieszkaniowych.

¹²² Uchwała Nr XVIII /159 / 08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin”.

¹²³ Uchwała Nr XVIII /160 /08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Izabelin Północny.

Przeciwnicy obecnych władz uznali to za kolejną próbę wprowadzenia do Izabelina zabudowy wielorodzinnej, podnosząc argumenty, że gmina może realizować swoje ustawowe zadania w inny sposób, na przykład poprzez dopłaty do wynajmu lokali. Władze gminy zbijając te argumenty, twierdziły, że dotychczasowe próby wynajmu lokali kończyły się fiaskiem, gdyż brak jest chętnych do takiej współpracy. Stawia to gminę w obliczu konieczności wypłaty wysokich odszkodowań właścicielom mieszkań, z których eksmitowano lokatorów, a którym gmina nie może zapewnić lokalu socjalnego. Zatem, zdaniem władz, budowa lokali gminnych stała się konieczna, aby gmina mogła realizować swoje zadania, a jedyną racjonalną formą realizacji jest powstanie budynków wielorodzinnych. Jednocześnie wójt i jego przedstawiciele zapewniali, że forma takich budynków może i powinna być dostosowana do charakteru miejscowości i istniejącej tam zabudowy willowej, nie zaburzając ładu przestrzennego.

W Izabelinie ma miejsce bardzo interesująca sytuacja, gdy naprzeciw siebie stoi, z jednej strony część mieszkańców, protestujących przeciwko przytoczonym wyżej zapisom i projektom, z drugiej zaś władze i ich zwolennicy, starający się odpierać zarzuty o chęć zniszczenia unikalnego charakteru gminy i jej układu przestrzennego i dążenie do szybkiego zwiększania liczby mieszkańców poprzez zwiększenie intensyfikacji zabudowy oraz dopuszczenie do inwestycji na dotychczas niezabudowanych terenach leśnych.

Władze oraz część popierających je mieszkańców, wysuwają z kolei zarzuty wobec swoich oponentów, twierdząc, że są to głównie osoby napływowe, które przeprowadziły się, żeby żyć w tak przyjaznym miejscu jak Izabelin, a obecnie starają się ograniczyć taką możliwość innym potencjalnym osadnikom.

Widać zatem wyraźnie kilka płaszczyzn, na których toczy się opisany konflikt. Najbardziej materialną kwestią jest obawa o spadek wartości nieruchomości, jaka niewątpliwie mogłaby nastąpić w wyniku wprowadzenia do gminy zabudowy wielomieszkaniowej, zintensyfikowania zabudowy i drastycznego wzrostu liczby mieszkańców. Najlepiej ilustruje to wypowiedź internauty z dnia 7 czerwca 2011 roku, na forum portalu www.kochamkampinos.com.pl, który pisze: *„Moim zdaniem istotne jest aby mieszkańcy gminy w tym mieszkańcy Truskawia, Lasek itp. uświadomili sobie, iż budowa bloków będzie miała wpływ na spadek atrakcyjności "całej" gminy dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Spadek atrakcyjności gminy pociągnie za sobą spadek cen nieruchomości w całej gminie. Jeżeli spadną ceny np. w Izabelinie to też proporcjonalnie spadną ceny w Truskawiu. Zakładając, iż np. średnia wartość nieruchomości w Gminie wynosi 1 mln złotych a ceny spadną o 20 - 30 %, to okaże się, że statystyczna rodzina w*

gminie straci 200 000 - 300 000 pln. O tyle obniży się realna wartość majątku statystycznej rodziny w gminie."¹²⁴ Jest to bez wątpienia najbardziej oczywiste wytłumaczenie oporu przed zmianami planów i bez wątpienia wpisuje się ono w ogólną tendencję do podejmowania działań, mających na celu utrzymanie takiego charakteru osiedli podmiejskich, który gwarantuje wysoką wartość nieruchomości.

Spadek wartości nieruchomości jest jednak, jak zauważył również autor cytowanej wypowiedzi, jedynie konsekwencją spadku atrakcyjności gminy. Na tę atrakcyjność wpływają z kolei takie czynniki jak małe zagęszczenie, ład przestrzenny, dostęp do leśnych terenów rekreacyjnych, nie zabudowywanie ich, a także ograniczenie problemów komunikacyjnych, które pojawiają się wraz z masowym napływem nowych mieszkańców. Bez wątpienia jest to bardzo silna motywacja, aby protestować przeciwko zmianom w planach, co wynika również z wypowiedzi mieszkańców, takich jak ta: *„popieramy!! nie po to sprzedawaliśmy mieszkanie w Warszawie. Uciekliśmy z miasta do lasu, a teraz miasto nas dogania...”*¹²⁵

Oponenty widzą jednak w takim podejściu, przede wszystkim wspomnianą już chęć ograniczenia innym możliwości życia w niezwykle przyjaznym miejscu, kwalifikując przeciwników władz, jako w większości osoby napływowe. Użytkownik lokalnego forum pisze: *„Szkoda, że Wam drodzy miłośnicy Kampinosu tak bardzo przeszkadza rozwój naszej gminy. Niżej pisząc "część" chodzi mi o te osoby, które znam i wiem gdzie mieszkają. Szkoda, że część z tych "obrońców przyrody" nie miała takiego podejścia kilka/kilkanaście lat temu gdy budowali swoje domy właśnie w otulinie Kampinosu!! (tuż przy lesie) a niektórzy nawet na skraju lasu!!, z okien części tych najbardziej protestujących wyciągając rękę można dotknąć drzew Kampinoskiego Parku Narodowego... kiedyś gdy sami się sprowadzali nie przeszkadzało im to, że w najbliższym sąsiedztwie jest las ... a teraz chcą zablokować "przyływ" nowych mieszkańców (i tu przypomniało mi się przysłowie o Kalim i krowach) Dla mnie to jest żenujące, że w pierwszym szeregu "kochających Kampinos" stoi duża część ludzi, którzy kiedyś wybudowali (lub wykupili) domy na działkach w najbliższym sąsiedztwie KPN i tu mógłbym opisać miejsca, w których powstały ich domy, opisać jak miejsca te wyglądały kiedyś i jak wyglądają teraz.”*¹²⁶ Dyskusja na ten temat burzliwie toczy się zatem w internecie, a głosów podobnych temu jest wiele: *„W tym całym krzyku*

¹²⁴ Wpis użytkownika Rafał74 z dnia 07.06.2011 roku, g. 11:14:50.

<http://www.forumizabelin.pl/index.php?action=profile;u=717;sa=showPosts> – dostęp 19.09.2011.

¹²⁵ Wpis użytkownika Bolek i lola z dnia 01.04.2009 roku, g. 14:07:07.

<http://www.forumizabelin.pl/index.php?topic=116.0> – dostęp 19.09.2011.

¹²⁶ Wpis użytkownika Tomasz Luberek z dnia 27.06.2009 roku, g. 13:06:07.

<http://www.forumizabelin.pl/index.php?topic=222.0> – dostęp 18.09.2011.

pseudo-mieszkańców którzy pewnie nawet nie są w Izabelinie zameldowani (i ich podatki nie są przeznaczone dla naszej gminy) powinien być pewien racjonalizm. Zmiany są potrzebne bo jest nas coraz więcej. Mieszkańcu to że osiedliłeś się tutaj nie oznacza że można zamknąć dostęp innym do tej miejscowości."¹²⁷

Część mieszkańców uważa proponowaną przez władze koncepcję rozwoju gminy, za naturalną, akceptując otwarcie się na nowych mieszkańców i pewną intensyfikację zabudowy. Wypowiedzi, takie jak poniższa, nie są odosobnione: *„była jedna grupa swoich bo jest tu tak naprawdę jeden program - każdy radny dla swojej wsi chce jak najlepiej, nieważne czy wierzy w pis, po czy sld. jak mówiłem gdzieś wcześniej - wylac asfalt, polatac asfalt, zrobic oswietlic ulice, zrobic chodnik, doprowadzic kanalizacje - takie ot zwyczajne sprawy bo przeciez tu nigdy nie powstana zadne blokowiska, zadne wielkie centra handlowe - to duze nazwy na male rzeczy - tzw. wyolbrzymianie. pewnie beda to wieksze budynki niz domki jednorodzinne ale trzeba chodzic na kompromis - mi one nie przeszkadzaja a komus moga pomoc, wierze w ten sposob myslenia. no chyba ze mowimy o 8 pietrowcach, wtedy faktycznie moga nie wpasowac sie w krajobraz i go szpecic, jak metorpolitan plac pilsudskiego i okolice.*"¹²⁸

Widać wyraźnie, że konflikt wokół koncepcji rozwoju przestrzennego gminy żywo porusza mieszkańców i nie brakuje wśród nich zwolenników linii lokalnej władzy. *„Nareszcie jakis urzednik pomyslal o ludziach, ktorzy nie stac na wypasiony dom na dzialce , a chce mieszkac pod Warszawa. W pelni popieram ten projekt.*"¹²⁹

Z drugiej strony podnoszone są argumenty, że zezwolenie na intensywniejszą zabudowę, czy też zgoda na wznoszenie budynków na kolejnych terenach leśnych, ma na celu pozwolić zarobić na sprzedaży gruntów. Ma to dotyczyć z jednej strony wieloletnich mieszkańców gminy - właścicieli działek, a z drugiej osób, które we wcześniejszych latach nabyły tereny leśne, bez prawa zabudowy, za niską cenę, a po planowanych zmianach mogłyby je odsprzedać wielokrotnie drożej. W wielu wypowiedziach przeciwników zmian pojawiają się sugestie na temat niejasnych, nieformalnych porozumień z deweloperami, czego przykładem może być inna wypowiedź na forum portalu www.forumizabelin.pl, dotycząca rezerwy budowlanej zaplanowanej przez gminę, między innymi na terenach

¹²⁷ Wpis użytkownika moizabelin z dnia 11.12.2008 roku, g. 15:45.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,32192,87697448,88418910,Re_Wiezowce_w_Izabelinie.html – dostęp 07.09.2011.

¹²⁸ Wpis użytkownika Łukasz_Izabelin z dnia 09.07.2009 roku, g. 08:20:53 (pisownia oryginalna).

<http://www.forumizabelin.pl/index.php?action=profile;u=165;sa=showPosts> dostęp 19.09.2011.

¹²⁹ Wpis użytkownika maszmi z dnia 13.12.2008 roku, g. 14:41 (pisownia oryginalna).

http://forum.gazeta.pl/forum/w,51,88395990,88502085,nareszcie_mysla_o_zwyklych_ludziach.html – dostęp 08.09.2011.

Parku Narodowego: „Dlaczego władzom Gminy tak zależy na urbanizacji? Oczywiście dla dużych pieniędzy. A wielkich transakcji nie planuje się w ciemno... Miewam do czynienia z deweloperką. Istnieją w niej porozumienia warunkowe – grunty nabywa się pod warunkiem wcześniejszego załatwienia formalności. Taki układ jest stosowany na trudnych terenach, gdzie trzeba wywalczyć ekologię, zmianę przeznaczenia, itp. Jednak najpierw planuje się biznes, a dopiero potem załatwia „papierki”. Czy przypadkiem ktoś nie zawarł już takich porozumień, choćby nieformalnych, a Studium jest początkiem dogrywania formalności? Wszyscy znamy nasze realia. Co w praktyce oznacza wspomniana w Koch.Kamp. „presja urbanizacyjna”? Kto wywiera presję? Na kogo konkretnie? Nieruchomości to ogromne pieniądze, które deprawują ludzi tak samo jak władza. Miałem do czynienia z takimi transakcjami i podejrzewam, że „rezerwy budowlane” Gminy są już komuś obiecane. Zastanawiające, że „skok na lasy” zaplanowano na koniec ostatniej kadencji obecnych władz i Gminy, i KPN. Mało tego, według prognoz za ok. 1,5 roku skończy się kryzys w nieruchomościach i ich ceny pójdą w górę. A wtedy „krewni i znajomi Królika” zrobią interes życia i znikną. Jak w starym porzekadle – po nas choćby potop. W dalszej perspektywie pewnie mają już zapewnione posady w spółkach deweloperskich i zarządach nowych osiedli”¹³⁰

Podejrzenia budzą również wspomniane plany budowy przez gminę lokali komunalnych. Oponenti tej koncepcji zwracają uwagę, że jest to kolejny sposób na powstanie w gminie budynków wielorodzinnych. Władze gminy nie zaprzeczają temu, argumentując, że niezasadne ekonomicznie byłoby budowanie takich lokali w domach jednorodzinnych, jednak zapewniają, że nie ma mowy o wznoszeniu bloków. Wójt Izabelina stara się odsuwać podejrzenia o chęć wprowadzania takiej zabudowy do gminy, czego dowodem są jego wypowiedzi: „O tym, że bloków w gminie Izabelin nie zamierza nikt budować zapewniałem już tyle razy, że chyba kolejny raz nie jest konieczny. Dla pewności powtórzę: póki jeszcze mam coś do powiedzenia, póty w Izabelinie bloków nie będzie. Z drugiej jednak strony prawo jest prawem i mieszkania komunalne mieć musimy, ale trudno nawet żartem planować budownictwo komunalne w formie jednorodzinnego domku dla każdej potrzebującej osoby, czy nawet rodziny. Żyjemy w realnym świecie. Rozwiązania tego problemu należy zatem szukać pomiędzy tymi skrajnymi pomysłami, a więc pomiędzy „blokiem” a „willą”. Zgódźmy się więc, że nie każdy budynek wielomieszkaniowy jest blokiem i szukajmy rozwiązania, które będzie i zgodne z prawem, i

¹³⁰ Wpis użytkownika Marek Izabelin z dnia 07.04.2009 roku, g. 13:22:59.
<http://www.forumizabelin.pl/index.php?topic=53.45> – dostęp 19.09.2011.

będzie nas na nie stać, i będzie spełniać zaostrzone kryteria wynikające z unikalnego charakteru naszej gminy.”¹³¹ Zatem, budowa lokali komunalnych miałyby być realizowana poprzez zabudowę wielorodzinną, ale nieintensywną, niską i nawiązującą formą do istniejącej już zabudowy.

Sam fakt, że wójt gminy wielokrotnie tłumaczy i zaprzecza chęci wprowadzenia zabudowy wielomieszkaniowej, świadczy, że konflikt, który narósł wokół tego problemu, w realny sposób funkcjonuje w lokalnej społeczności. Jest również dowodem dużej mobilizacji przeciwników zmian w koncepcjach rozwoju przestrzennego, zmuszając przedstawicieli władzy do publicznej obrony swojego stanowiska.

Jednak zdaniem oponentów wójta, budowa mieszkań komunalnych to nie tylko możliwość pojawienia się budynków wielorodzinnych. Ma to być również okazja dla władzy do przyznania mieszkań osobom z nią związanym. *„Dokładnie wójt buduje polityczne zaplecze metodą rozdawnictwa mieszkań. No na razie - obiecywania. Chociaż właściwie jak gmina uchwali takie "zasady" to już nic tylko składać wnioski i wójt po prostu będzie musiał zbudować bloki. Czyli zrobić to co od początku planował.”*¹³²

Trudno sprowadzać opisywany konflikt wyłącznie do konfrontacji „starych” i „nowych” mieszkańców gminy, gdyż bez wątpienia, co wynika również z wypowiedzi, znajdują się oni po obydwu stronach. Można jednak, na podstawie rozmów i wypowiedzi stwierdzić jednoznacznie, że wśród przeciwników zmian w planach, najaktywniejszą grupę stanowią rzeczywiście osoby, które przeprowadziły się do Izabelina w ciągu ostatnich dwudziestu lat. To takie osoby założyły stowarzyszenie „Kocham Kampinos”, będące główną platformą społecznych akcji przeciwko zmianom planów, a także komitetu wyborczego, który stanął w 2010 roku do wyborów samorządowych, wystawiając własnych kandydatów na wójta oraz do Rady Gminy.

Z kolei wokół wójta i koncepcji kreowanych przez władze gminy, bez wątpienia skupiają się w większej liczbie osoby od lat osiadłe na terenie gminy. Część z tych mieszkańców ma niewątpliwie interes, w opisaney wyżej, otwierającej się możliwości sprzedaży gruntów.

Warto zastanowić się, czy opisany spór w sposób znaczący dzieli gminę, czy też raczej jest to problem marginalny, nie mający wpływu na życie większości mieszkańców. W 2008 roku, po uchwaleniu opisywanego „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju

¹³¹ Wywiad z Wójtem Gminy Izabelin Witoldem Malarowskim dla www.izabelin.pl, opublikowany w dniu 01.06.2011 roku – dostęp 21.06.2011.

¹³² Wpis użytkownika maxi king z dnia 14.05.2011 roku, g. 08:10. www.kochamkampinos.com.pl/forum - dostęp 28.08.2011.

gminy Izabelin”, mieszkańcy wystosowali około 800 protestów przeciwko proponowanym zapisom dopuszczającym zabudowę wielomieszkaniową. W skali dziesięcioletniej gminy wydaje się być to liczba znacząca, biorąc pod uwagę fakt, że znaczna część populacji to dzieci, a istnieje również pewna grupa osób z założenia obojętnych wobec tego, co dzieje się wokół nich, nieangażujących się w lokalne sprawy.

Interesujących informacji dostarczają wyniki wyborów samorządowych w 2010 roku, do których z jednej strony stanął urzędujący wójt oraz kandydaci na radnych, skupieni wokół niego w Komitecie Wyborczym Forum Samorządowe Gmin, a z drugiej strony, wywodzący się z powstałego na fali protestów stowarzyszenia, Komitet Wyborczy Kocham Kampinos, który wysunął własną kandydatkę na wójta. Urzędujący wójt wygrał wybory w pierwszej turze, zdobywając 50,60% głosów, jednak jego kontrkandydatka otrzymała aż 37,55% głosów. Do Rady Gminy komitet Forum Samorządowe Gmin wprowadził 8 radnych, otrzymując łącznie 4020 głosów, natomiast komitet Kocham Kampinos wprowadził 4 radnych, ale otrzymał niewiele mniej głosów, bo aż 3447.

Zatem, jeżeli przyjąć, jako wyznacznik poparcia wśród mieszkańców, wyniki wyborów samorządowych, to można stwierdzić, że stronnictwo obecnych władz gminy jest w większości, jednak obóz przeciwników zmian w planach gminy, jest bardzo silny. Oczywiście nie można zakładać, że wszystkie osoby głosujące na urzędującego wójta są zwolennikami wprowadzania do gminy bardziej zintensyfikowanej zabudowy i budynków wielomieszkaniowych, jednak jeśli mieszkańcy ci mają inne poglądy, to akceptują wyjaśnienia władz, że będą one dbać o nie dopuszczenie do takiego budownictwa. Są oczywiście mieszkańcy, których stosunek do przedmiotu opisywanego konfliktu, można określić jako obojętny; wydaje się, że w większym stopniu będą one lokować się w grupie popierającej wójta, niż opozycję, która ten przedmiot uczyniła głównym tematem swojej kampanii.

Zatem konflikt wokół kierunków rozwoju przestrzennego gminy Izabelin bez wątplenia dzieli mieszkańców i choć z pewnością znaczącej większości z nich zależy na życiu w przyjaznym, niezagęszczonym otoczeniu, to jednak wyraźnie wyłania się grupa silnie artykułująca swój sprzeciw wobec przyzwolenia na jakiegokolwiek zmiany w charakterze gminy. Spór ten można sprowadzić do przeciwstawienia dwóch alternatywnych projekcji funkcjonowania prestiżowych osiedli strefy podmiejskiej, zdominowanych przez rozproszoną zabudowę jednorodziną, atrakcyjnie położonych w bezpośrednim sąsiedztwie metropolii.

Z jednej strony obszary takie poddawane są niezwykle silnej presji urbanizacyjnej, chęci osiedlania się coraz większej liczby potencjalnych mieszkańców. Silne są naciski deweloperów, chcących budować kolejne domy i mieszkania, w oczekiwaniu wyjątkowo wysokich zysków, a także właściciele gruntów oraz pośredników obracających nimi, liczących na duże dochody ze sprzedaży. Presja ta, z uwagi na ograniczoną podaż terenu, co jest bardzo widoczne w przypadku Izabelina, mocno ograniczonego Kampinoskim Parkiem Narodowym, często prowadzi do pozyskiwania pod zabudowę obszarów dotychczas z niej wyłączonych (tereny leśne), coraz większej intensyfikacji zabudowy, a także prób wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej. W scenariuszu takim, unikalność, prestiż i wysoka jakość życia w takich osiedlach jak Izabelin, staje się jednocześnie przyczyną niekontrolowanej migracji z zewnątrz, a w konsekwencji może doprowadzić do utraty lub zdecydowanego osłabienia tych atutów.

Drugi scenariusz dla gmin takich jak Izabelin, to obrona za wszelką cenę unikalnego charakteru, kosztem dalszego rozwoju. Można wyobrazić sobie, w takiej sytuacji, dalszy wzrost cen nieruchomości, z uwagi na mocno ograniczoną ich podaż. Jednocześnie istnieje realne zagrożenie, że w konsekwencji nie będą przyrastać znacząco dochody gminy, z uwagi na ograniczenie napływu nowych mieszkańców oraz znaczące bariery w możliwościach inwestowania na jej obszarze. To z kolei, może spowodować ograniczenie dostępności usług publicznych, z związku z ograniczonymi funduszami. Konsekwencją scenariusza, w którym ogranicza się dalszy rozwój przestrzenny takich obszarów jak Izabelin, jest dalsza, postępująca segmentacja na obszarze strefy podmiejskiej, w której tereny prestiżowe, skupiające zamożnych mieszkańców zamykają się, stając się jeszcze bardziej niedostępne dla innych grup społecznych.

Zatem, pytanie, który z nakreślonych scenariuszy jest bardziej prawdopodobny w Izabelinie, jest zarazem pytaniem o kierunki rozwoju podobnych obszarów warszawskiej strefy podmiejskiej. Izabelin jest tylko jednym przykładem takich miejsc - inne to chociażby Podkowa Leśna, Konstancin, Komorów, część Łomianek, Milanówka czy Piaseczna. Wszystkie te tereny poddawane są presji urbanizacyjnej, a ich mieszkańcy stoją, lub prędzej, czy później staną przed takimi samymi problemami. Ponieważ ludzie przemieszczający się i osiedlający w strefie podmiejskiej, poszukują i skupiają się na obszarach uznanych za prestiżowe i atrakcyjne do życia, zatem również w przyszłości będzie zapotrzebowanie na takie osiedla. Powstaje pytanie, czy niezmiennie rolę tę będą pełnić wyżej wymienione obszary, czy też ich prestiż spadnie, a miejsce to zajmą inne tereny.

Opisany przypadek Izabelina, to także niezwykle ciekawy przykład samoorganizowania się lokalnej społeczności. Obawa o atrakcyjność i przyjazność miejsca, w którym żyją, a także o wartość swoich nieruchomości, stała się katalizatorem, który skupił część mieszkańców wokół walki ze zmianami w planach gminnych. Ruch ten został zainicjowany oddolnie, przede wszystkim przez osoby, które w nieodległej przeszłości napłynęły do gminy, a zatem nie była to grupa mieszkańców od lat ze sobą zintegrowanych. Pokazuje to charakter procesów suburbanizacyjnych w takich miejscach strefy podmiejskiej, jak Izabelin, gdzie napływający mieszkańcy świadomie wybierają lokalizację, kierując się właśnie takimi czynnikami, jak atrakcyjność, prestiż, czy otoczenie, dążą do zamieszkiwania wśród osób o podobnym statusie społecznym. W obliczu zagrożenia, które może spowodować, że ich miejsce zamieszkania przestanie być wyznacznikiem statusu, a wartość nieruchomości spadnie, są w stanie zorganizować się wokół postulatów, które mają prowadzić do utrzymania atrakcyjności terenu oraz ograniczenia dostępu niedostatecznie zamożnym osadnikom. Ceny nieruchomości są barierą, która blokuje możliwość osiedlania się na danym obszarze pewnym grupom społecznym.

4.2. Prażmów

Gmina Prażmów leży na peryferiach Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego, 35 km od centrum i jest jedną z jego słabiej zurbanizowanych części. Widać to wyraźnie po rozproszeniu sieci osadniczej, gdzie na obszarze 86,11 km² znajduje się aż 27 sołectw (28 wsi), przy łącznej liczbie przeszło 9400 mieszkańców. Sprawia to, że gęstość zaludnienia, wynosząca w 2010 roku 109 osób/km², jest jedną z niższych na obszarze aglomeracji¹³³, mimo, iż jak wynika z badań, jest to teren charakteryzujący się dużą dynamiką procesów suburbanizacyjnych i szybkim rozwojem ludnościowym¹³⁴. W Prażmowie powstają

¹³³ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego za 2010 rok.

¹³⁴ Jak wynika z Tabeli Nr 1, zgodnie z danymi Narodowego Spisu Powszechnego 2002 roku, z ogółu ówczesnych mieszkańców gminy Prażmów aż 19,43% stanowili przybyli w latach 1989-2002. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w latach 1996-2006 liczba zameldowanych mieszkańców wzrosła o 26%, a w latach 1996-2010 już o 38%.

właściwie wyłącznie domy jednorodzinne, one również zdecydowanie dominują wśród całej istniejącej zabudowy i jest to jedna z najsilniejszych dominacji w całej strefie podmiejskiej, większa niż w Izabelinie.¹³⁵ To, co charakteryzuje gminę, to także zauważalny udział zorganizowanych inwestycji w nowych budynkach jednorodzinnych.¹³⁶

Standard zabudowy powstającej w Prażmowie jest niższy od średniej, co ma również odzwierciedlenie w średniej cenie metra kwadratowego działki, lokującej gminę w grupie tych o najniższych cenach nieruchomości w obszarze strefy podmiejskiej. Zgodnie z wnioskami z poprzedniego rozdziału, powinno mieć to przełożenie na strukturę społeczną. Rzeczywiście, wartość wskaźnika średniego dochodu na mieszkańca jest tu przeszło dwuipółkrotnie niższy niż w Izabelinie, jednocześnie udział osób z wyższym wykształceniem jest bardzo niski, na tle całej strefy podmiejskiej.¹³⁷

Analizując rozwój przestrzenny i ludnościowy gminy, należy zwrócić uwagę, iż nie jest równomierny na całym jej obszarze. W szczególności ma on miejsce w północno-wschodniej i wschodniej części, obejmując przede wszystkim wsie Ustanów, Jeziórko, Gabryelin, Bronisławów, w których obecnie zamieszkuje ponad 45% wszystkich mieszkańców gminy.¹³⁸

Powstaje zatem pytanie, dlaczego na terenie gminy Prażmów mamy do czynienia z tak wyraźną dysproporcją tempa i kierunków rozwoju, pomiędzy jej poszczególnymi częściami? Aby odpowiedzieć, należy zastanowić się, z jakimi problemami zmagają się współcześnie ten obszar strefy podmiejskiej? Jeszcze do lat '90 XX wieku, były to przede wszystkim tereny rolnicze, a funkcje sypialniane odgrywały niewielką rolę, ujawniając się jedynie lokalnie, na dawnych terenach letniskowych. Większość obszaru gminy charakteryzowała się rozproszoną zabudową siedliskową, silniej skupioną jedynie w kilku ośrodkach. Brak było sieci infrastruktury sanitarnej, a sieć drogową, zwłaszcza dróg utwardzonych, była bardzo słabo rozwinięta. Przede wszystkim jednak, gmina Prażmów leżała na uboczu głównych drogowych szlaków komunikacyjnych, co, mimo stosunkowo niedużej odległości od Warszawy sprawiało, że była z nią bardzo źle skomunikowana.

¹³⁵ Patrz: Tabela Nr 3.

¹³⁶ Patrz: Tabela Nr 6.

¹³⁷ O ile niższy odsetek osób z wyższym wykształceniem można częściowo tłumaczyć faktem, że przez wiele lat Prażmów był gminą rolniczą, co nadal ma pewne przełożenie na strukturę społeczną, o tyle w przypadku średnich dochodów nie jest to już tak istotny argument, gdyż ilość rolników, którzy nie płacą podatku dochodowego, a zatem zaniżają wartość wskaźnika, bardzo szybko spada na obszarze gminy.

¹³⁸ Obok wymienionych wsi, drugim rejonem intensywnej suburbanizacji w gminie Prażmów jest jej północno-zachodnia część, przede wszystkim wieś Łoś, będąca jednym z nielicznych obszarów, mających korzenie letniskowe i rezydencjonalne. W innych częściach gminy, napływ nowych mieszkańców i tempo powstawania nowej zabudowy nie są tak szybkie i są to rejonu w dużej części nadal pełniące funkcje rolnicze.

W ciągu ostatnich dwudziestu lat, stan połączeń drogowych gminy nie poprawił się, natomiast znaczącemu pogorszeniu uległa sytuacja zewnętrzna, gdyż bardzo nasilił się ruch na drogach dojazdowych do Warszawy, takich jak Droga Krajowa Nr 62, czy Droga Krajowa Nr 7, którymi zmuszeni są dojeżdżać mieszkańcy gminy. Podróż samochodem do centrum, w godzinach szczytu nierzadko przekracza dwie godziny, biorąc pod uwagę konieczność dojazdu lokalnymi trasami do wspomnianych dróg krajowych.

W tej sytuacji ujawnił się jedyny, niedoceniany do tej pory atut, jaki posiada Prażmów w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, a mianowicie, przez teren gminy przebiega linia kolejowa Warszawa-Radom. Obecnie kursują nią pociągi podmiejskie Kolei Mazowieckich, zapewniające połączenie z Warszawą i innymi ważnymi miejscowościami aglomeracji, przede wszystkim z Piasecznem. Zbiorowy transport szynowy jest atrakcyjną alternatywą dla uciążliwych dojazdów samochodami lub autobusami, a podróż do stacji Warszawa Śródmieście trwa niecałą godzinę. Na trasie, w obszarze gminy Prażmów, znajdują się trzy stacje: Ustanówek, Czachówek Górny i Czachówek Południowy. Linia kolejowa przebiega właśnie we wspomnianej, wschodniej części gminy, będąc bez wątpienia bardzo silnym bodźcem do osiedlania się na tych terenach. O atrakcyjności takiego połączenia, świadczy to, że wokół stacji w ciągu dnia parkują bardzo duże ilości samochodów, którymi mieszkańcy dalej położonych terenów, dojeżdżają z domów do stacji, przesiadając się w pociąg. Widać brak infrastruktury służącej takim dojazdom, gdyż wokół stacji brakuje wyznaczonych miejsc parkingowych, co powoduje powstawanie „dzikich” parkingów: wzdłuż ulic, na nieogrodzonych działkach, pasach zieleni itp. (oczywiście problem ten nie dotyczy jedynie miejscowości w gminie Prażmów, lecz wielu stacji kolejowych wokół Warszawy).

Braki w infrastrukturze transportowej są zatem poważnym problemem i silną barierą zrównoważonego geograficznie rozwoju Prażmowa i poprawy jakości życia jego mieszkańców. Jest to niezwykle istotne w kontekście tego, że gmina ma jedną z najwyższych w całej strefie podmiejskiej wartość wskaźnika dojazdów do pracy (2,450 - co stanowi trzeci wynik w strefie), a zatem jest niezwykle uzależniona od komunikacji z Warszawą i innymi miejscowościami strefy podmiejskiej. Jest to bardzo ciekawe zjawisko w gminie, która jeszcze niedawno była w zdecydowanej większości gminą rolniczą. Oczywiście, w dużej mierze odpowiada za to fala migracyjna, jaka napłynęła do Prażmowa w ciągu ostatnich lat - osiedlające się tu osoby z zewnątrz, również pracują poza gminą. Jest jednak jeszcze inna przyczyna takiego stanu rzeczy.

Jednym z głównych atutów gminy w przyciąganiu do siebie nowych mieszkańców, jest atrakcyjne przyrodniczo otoczenie, brak większych zakładów przemysłowych, czy innych tego typu obiektów, oddalenie od głównych dróg i związany z tym brak magazynów i zapleczy logistycznych. Znajduje to potwierdzenie w takich jak ta, wypowiedziach sprowadzających się tu mieszkańców, opisujących przyczyny swojego wyboru: „*Dlatego, że szukaliśmy czegoś blisko pracy, blisko natury i blisko miasta, dlatego, że było (chyba powoli czas przeszły!) tu cicho, zielono i spokojnie - idylla, a ziemia faktycznie tańsza niż w nieco snobistycznym Zalesiu, dlatego, że są tu sady i łąki (niestety coraz mniej) i las pachnie lasem, choć ostatnio zaczyna wydzielać zapach porzucanych w nim śmieci.*”¹³⁹

To, co wpływa pozytywnie na jakość życia, jednocześnie pozbawia jednak gminę miejsc pracy, sprawiając, że lokalny rynek pracy ma typowo endogeny charakter. Powoduje to, że mieszkańcy są zmuszeni dojeżdżać do pracy w innych częściach aglomeracji: do Warszawy oraz do sąsiednich gmin, takich jak Piaseczno, Lesznowola, czy Góra Kalwaria, które przyciągają wiele inwestycji. Tak więc ceną atrakcyjnych, przyjaznych warunków życia w Prażmowie, jest dalsze nasilenie się codziennych dojazdów do pracy poza obszar gminy.

Wyraźnie rysują się więc problemy i bariery rozwoju, jakie napotyka Prażmów, jako część warszawskiej strefy podmiejskiej. Jest to brak koniecznej infrastruktury drogowej; obszar ten nie był zupełnie przygotowany na silną migrację, jaka zaczęła pojawiać się w latach '90 ubiegłego wieku. Należy jednak zwrócić uwagę, że jest to problem, którego nie można rozwiązać na poziomie gminy, a jedynie poprzez skoordynowaną politykę transportową i inwestycje w sieć dróg regionalnych i krajowych. Ponadto, peryferyjne położenie gminy w aglomeracji, zawsze będzie skazywać jej mieszkańców na dłuższe podróże samochodowe do centrum.

Problem barier komunikacyjnych, jest jednym z ważniejszych, na jakie zwracają uwagę mieszkańcy gminy. Dyskusja na ten temat, która toczy się na co dzień i jest artykułowana w wypowiedziach mieszkańców, ma również swoje odzwierciedlenie w internecie, wśród użytkowników lokalnych forów. Wypowiedzi mieszkańców potwierdzają ocenę atrakcyjności różnych form komunikacji gminy z centrum aglomeracji, czego przykładem jest poniższy cytat: „*Większość nowych osób, sądząc na swoim przykładzie, przeprowadza się z Warszawy, a tam zostawia pracę do której dalej chcieliby dojeżdżać. Po*

¹³⁹ Wpis użytkownika km z dnia 16.04.2006 roku, g. 23:57.

http://www.ustanow.pl/forum/viewthread.php?thread_id=19&highlight=przesz%C5%82y!%29+tu+cicho&pid=255#post_255 – dostęp 30.01.2012.

wypróbowaniu wielu tras samochodowych do Warszawy i porównaniu czasu przejazdu samochodem i koleją, stwierdzam, że pomimo wielu wad dojazdów kolejowych - nie ma ona konkurencji.”¹⁴⁰ Negatywnie oceniana jest również bezpośrednia komunikacja autobusowa: „Jeśli idzie o połączenia autobusowe to mam pytanie do szanownych przedmówców: ile czasu zajmie dojechanie autobusem z naszej gminy do Centrum Warszawy? Mi raz zdarzyło się korzystać z takiego rozwiązania (było to jeszcze za czasów Rojbusa). Wyjeżdżając o 7:30 z Gabryelina byłem w pracy przed 11. Nadmieniam, że po drodze nie wydarzyło się nic nieprzewidzianego, typu awaria, czy wypadek.”¹⁴¹.

Jeden z mieszkańców Gabryelina, tak opisuje sytuację: „Za kilka najbliższych lat ta miejscowość będzie przypominać bardziej osiedle domków jednorodzinnych niż wioskę. Myślę, że wtedy nierozwiązana kwestia transportu będzie mścić na włodarzach Gminy przy każdym wyborach. Jak ktoś już słusznie zauważył kolej jest i pozostanie najlepszym wyborem z uwagi na czas przejazdu. Proszę również zauważyć, że mówimy tu o obecnym czasie przejazdu pociągu kolei mazowieckich, który i tak nie jest rewelacyjny. Myślę, że bardzo dobrze zrobiłoby wpuszczenie na tą linię SKM'ki, która moim zdaniem dysponuje trochę lepszym taborem.”¹⁴²

Jak widać z powyższej wypowiedzi, mieszkańcy gminy, a zwłaszcza jej wschodniej części, mają świadomość niedostatecznego wykorzystania komunikacji kolejowej. Aby była ona należycie wykorzystana, należy maksymalizować ilość i częstotliwość pociągów oraz skracać czasu dojazdu, a także racjonalizować koszty biletów. Realizację tych celów mieszkańcy widzą przede wszystkim w zastąpieniu pociągów Kolei Mazowieckich, Szybka Kolej Miejską, ale również związanym z tym włączeniem gminy Prażmów do strefy wspólnego biletu. „Będąc poza strefą miejską skazujemy się w przyszłości na dalszą marginalizację. W przyszłości w przypadku projektowania linii SKM nasza pozycja negocjacyjna będzie niezwykle słaba jeśli wcześniej nie będziemy się starać o włączenie do systemu komunikacji aglomeracji warszawskiej. Poza tym da to też bardziej wymierne korzyści materialne dla gminy i jej mieszkańców. Staniemy się bardziej atrakcyjni dla inwestorów.”¹⁴³ Mieszkańcy widzą tu przede wszystkim rolę władz gminnych, które ich zdaniem powinny podjąć rozmowy w sprawie wspólnego biletu i wprowadzenia na trasę

¹⁴⁰ Wpis użytkownika olido z dnia 31.12.2009 roku.

<http://gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&sid=58ead73d4093aa3b87bba4f7a4169e01> - dostęp 25.02.2012.

¹⁴¹ Wpis użytkownika Żywy z dnia 13.01.2012 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?p=7291> – dostęp 25.02.2012.

¹⁴² Wpis użytkownika tomi z dnia 17.01.2012 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?p=7291> – dostęp 25.02.2012.

¹⁴³ Wpis użytkownika Żywy z dnia 18.01.2012 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&postdays=0&postorder=asc&start=30> – dostęp 25.02.2012.

Szybkiej Kolei Miejskiej, nawet jeśli wiązałoby się to z koniecznością dopłacania z budżetu gminy, tak, jak ma to miejsce w innych gminach podmiejskich.

Jest to zdecydowanie właściwy kierunek działań, gdyż, jak wcześniej pisałem, transport kolejowy stwarza dla Prażmowa jedyne realne szanse, na posiadanie dogodnej komunikacji z Warszawą i pozostałymi częściami aglomeracji. Jego rozwój wymaga skoordynowanych działań, zarówno przedsiębiorstw kolejowych, Zarządu Transportu Miejskiego w Warszawie, jak i przede wszystkim samorządów zainteresowanych gmin podmiejskich, gdyż jego skala zdecydowanie wykracza poza granice jednej, czy kilku gmin. Ponadto pojawiają się liczne bariery rozwoju tej formy komunikacji, na które można reagować jedynie budując silną grupę zainteresowanych instytucji. Bariery, które mogą negatywnie wpłynąć na rozwój kolejowej komunikacji podmiejskiej na linii radomskiej, to między innymi ograniczona przepustowość tunelu średnicowego w Warszawie, który może nie obsłużyć dostatecznej ilości pociągów. Z drugiej strony, wraz z modernizacją linii Warszawa-Radom, pojawiają się również koncepcje przebudowy leżącej na terenie gminy Prażmów stacji Czachówek Południowy w taki sposób, że niemożliwym stanie się wykorzystanie jej jako stacji końcowej. Stawiałoby to pod znakiem zapytania postulowane wprowadzenie Szybkiej Kolei Miejskiej. Widać wyraźnie, że skala problemów, związana z komunikacją kolejową, a także jej fundamentalne znaczenie dla mieszkańców gminy, czyni tę sprawę jednym z ważniejszych zadań dla władz gminy.

Rozwój komunikacji kolejowej jest oczekiwany wśród mieszkańców, zwłaszcza wschodniej części gminy, jednak nie brakuje również głosów, przede wszystkim z pozostałych terenów, krytykujących zaangażowanie finansowe gminy w opisane kierunki działania. Oto wypowiedź na ten temat jednego z internautów, przy okazji oceny działalności radnego z miejscowości Gabryelin: *„Do tej pory dbał bardzo dobrze o jedną miejscowość w gminie, tą w której mieszka, rozumiem dopłaty do pkp to ciekawy pomysł ale korzyść odczułoby niewielu mieszkańców, uważam że w tej sytuacji lepszą alternatywą komunikacyjną jest utrzymanie połączeń autobusowych, bo skorzystać z tego będą mogli mieszkańcy całej gminy. Rozszerzenie karty miejskiej do czachówka uważam za mało racjonalny pomysł, należałoby się rozeznac w kosztach takiego rozwiązania, mamy kryzys, trzeba racjonalnie wydawać pieniądze a nie dogadzać tej części mieszkańców którzy nie zostaną i tak pozbawieni dojazdu do piaseczna i warszawy, czyli pasażerom pkp z naszej gminy.*”¹⁴⁴

¹⁴⁴ Wpis użytkownika mieszkGm.Prażm. z dnia 11.01.2012 roku (pisownia oryginalna). <http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&postdays=0&postorder=asc&start=0> – dostęp 25.02.2012.

Część mieszkańców wsi, położonych dalej od linii kolejowej, obawia się, że wydatki, jakie gmina poniosłaby na dofinansowanie komunikacji kolejowej i włączenia Prażmowa do strefy biletowej aglomeracji, pozbawi ją środków na zapewnienie transportu obsługującego ich miejscowości. Obawy te nie są pozbawione podstaw i aby kompleksowo rozwiązać problemy komunikacyjne całej gminy Prażmów, działania władz lokalnych powinny mieć zdecydowanie charakter dwutorowy.

Drugim kierunkiem działań, jest więc lepsze skomunikowanie miejscowości gminy między sobą, przy czym priorytetem powinno być zapewnienie dojazdu z poszczególnych wsi i osad do stacji kolejowych, zarówno poprzez budowę nowych dróg, ale przede wszystkim rozwijanie komunikacji autobusowej. Rozwiązanie takie pozwoliłoby korzystać z połączenia kolejowego z Warszawą, również mieszkańcom innych części gminy, także tym, którzy nie mogą dojechać do stacji własnym samochodem. Mogłoby to również ograniczyć ilość samochodów parkujących przy stacjach, co w obliczu ciągłego wzrostu liczby mieszkańców gminy, grozi całkowitym paraliżem tych rejonów. Również mieszkańcy zauważają i artykułują potrzebę wprowadzenia wewnątrzgminnej komunikacji autobusowej, dowożącej mieszkańców do stacji kolejowych, jako alternatywę dla nieefektywnej komunikacji indywidualnej: *„przecież lepiej gdyby istniała jedna linia skorelowana jakoś z rozkładem PKP, która wahadłowo kursowałaby tylko i wyłącznie po terenie samej gminy. Dałoby to podwójną korzyść. Skróciło czas dojazdu a przy okazji znacznie poprawiłoby komunikację wewnątrz gminy. Bo obecnie w jaki sposób osoba niezmotoryzowana może dojechać do siedziby gminy np. z Gabryelina? Przez Piaseczno?”*¹⁴⁵ Mieszkańcy widzą dużą szansę na poprawę komunikacji: *„Do tej pory frekwencja na naszej stacji była prawie taka sama, a może czasami nawet większa niż w Zalesiu Górnym. Gdyby uruchomić dojazdy autobusowe do stacji Czachówek z terenu naszej Gminy, ilość pasażerów mogłaby bardzo wzrosnąć - co dawałoby większe szanse na SKM”*¹⁴⁶

Obszarem, w którym podobnie jak w przypadku transportu, zapóźnienia przekładają się na bariery rozwojowe i wpływają negatywnie na jakość życia mieszkańców, jest infrastruktura sanitarna. Na początku lat '90 XX wieku, w gminie nie istniała sieć kanalizacyjna ani wodociągowa. O ile przy rozproszonej, ograniczonej zabudowie, nie stanowiło to problemu, to w obliczu narastającej urbanizacji terenu gminy, pojawiła się

¹⁴⁵ Wpis użytkownika Żywy z dnia 18.01.2012 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&postdays=0&postorder=asc&start=30> – dostęp 25.02.2012.

¹⁴⁶ Wpis użytkownika olido z dnia 31.12.2009 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&postdays=0&postorder=asc&start=0> – dostęp 25.02.2012.

silna presja na dostęp do wodociągów i kanalizacji. Chociaż w Prażmowie plany miejscowe zabraniają lokowania zabudowy wielomieszkaniowej i powstaje wyłącznie zabudowa jednorodzinna, to charakterystycznym dla gminy jest zauważalny udział zorganizowanych inwestycji. Głównym obszarem takich inwestycji są przede wszystkim Ustanów i Jeziórko. Są to najczęściej małe, kameralne osiedla, składające się z kilku-kilkunastu budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, choć istnieją również większe kompleksy. Obok właścicieli nowopowstających pojedynczych domów jednorodzinnych, to właśnie deweloperzy i mieszkańcy takich osiedli, z oczywistych względów są szczególnie zainteresowani podłączeniem ich do wodociągu i kanalizacji. W przypadku tego typu inwestycji, budowanie wspólnych zbiorników na nieczystości i studni, generuje dodatkowe koszty inwestycyjne i eksploatacyjne, jest również niewygodnym rozwiązaniem z punktu widzenia własności tych obiektów. Z kolei budowanie oddzielnych, indywidualnych urządzeń dla każdego budynku jeszcze bardziej podwyższa koszty.

Problem, przed jakim stanęła gmina Prażmów, to zatem konieczność budowy od początku sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Należy zdawać sobie sprawę ze skali tego przedsięwzięcia, mając do czynienia z wsiami rozproszonymi na stosunkowo dużym obszarze. Budowa sieci wodociągowej została przeprowadzona i ukończona, jednak obecnie stacje uzdatniania wody wymagają znaczącego doinwestowania i dodatkowych nakładów na modernizację. Nadal brak jest natomiast jakiegokolwiek odcinka sieci kanalizacyjnej, czy oczyszczalni ścieków. Skala planowanej inwestycji jest ogromna, gdyż oprócz samej sieci, zakłada się konieczność zbudowania sześciu oczyszczalni. Jest to zadanie znacząco przekraczające możliwości finansowe gminy, dlatego też pojawiło się rozwiązanie alternatywne. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie, posiadające duże rezerwy mocy przerobowych w swojej oczyszczalni, położonej zaledwie 6 km od granic gminy Prażmów, w 2011 roku złożyło ofertę stopniowego przyłączenia poszczególnych wsi. Obecnie trwają konsultacje, a władze i mieszkańcy Prażmowa staną wkrótce przed koniecznością wyboru sposobu kanalizacji gminy.

W tym miejscu pojawia się kolejne źródło konfliktu na terenie gminy. W propozycji PWiK Piaseczno, w pierwszej kolejności skanalizowane miałyby być wsie położone we wschodniej części gminy, najbliżej Zalesia Górnego: Ustanów, Jeziórko, Uwieliny, Krupia Wólka, w następnej kolejności te położone dalej, jak również północno-zachodnia część gminy, po wybudowaniu przez Piaseczno nowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Złotokłós. Wyraźnie daje się jednak do zrozumienia, że peryferyjnie położone miejscowości w ogóle mogą nie zostać podłączone do sieci kanalizacyjnej. To rodzi

poważny opór radnych i mieszkańców tych części gminy, które nie byłyby skanalizowane w pierwszej kolejności. Zarzuca się, że po skanalizowaniu najbardziej zurbanizowanych rejonów gminy, gdzie koszt budowy sieci jest relatywnie niższy w stosunku do spodziewanych dochodów, z racji na większe skupienie ludności, kontrahenci nie będą zainteresowani w dalszym inwestowaniu, które stawałoby się coraz kosztowniejsze, a tereny coraz bardziej rozproszone.

Nastawienie części mieszkańców najlepiej obrazuje dość radykalny komentarz jednego z internautów, do wywiadu z Wójtem Prażmowa, udzielonego lokalnej telewizji ITVPiaseczno, w którym poruszano między innymi kwestię przystąpienia do rozmów z PWiK Piaseczno. *„Cała Prawda. Pan Wójt realizuje tylko nedorzeczne fanaberie Warszawskich przybłęd z Ustanowa, Łosia i Uwielin a reszta gminy go nie interesuje.”*¹⁴⁷ Konflikt ten ma swoje odzwierciedlenie w Radzie Gminy, w której część radnych wypowiada się zdecydowanie przeciwko takiej koncepcji kanalizacji gminy, głosując między innymi przeciwko upoważnieniu wójta do prowadzenia wspomnianych rozmów z PWiK Piaseczno. Na sesji Komisji Inicjatyw Gospodarczych Rady Gminy Prażmów z dnia 13.06.2011 roku, poświęconej między innymi tej kwestii, jedna z radnych z centralnej części gminy *„sceptycznie odnosiła się do skanalizowania tylko jednej miejscowości. Uważała, że jest to krzywdzące dla innych miejscowości w gminie”*¹⁴⁸, stwierdziła, że *„urbanizuje się północną część Gminy, ponieważ do tej pory tylko tam odralniano grunty, natomiast mieszkańcy pozostałej części gminy też się domagają odrolnienia.”*¹⁴⁹

Z drugiej strony, mieszkańcy Ustanowa i okolicznych miejscowości nie zgadzają się z takim stawianiem sprawy, czego przykładem jest poniższa wypowiedź: *„No i szczerze mówiąc to nie do końca się dziwię radnym, którzy krzywym okiem patrzą na Ustanów! Mamy najwięcej mieszkańców, najwięcej dobrych dróg, największy fundusz sołecki, największe sklepy i ciągle się mówi o Ustanowie! Ale czy to nasza wina, że tak jest? Nic nie jesteśmy winni, że nasza miejscowość leży tuż za Zalesiem i często jesteśmy kojarzeni z Zalesiem a nie Prażmowem! Tak samo nie jesteśmy winni, że kanalizacja dotarła do Zalesia i skończyła się na naszej granicy - więc skanalizowanie Ustanowa nie jest problemem. Pewnie dotyczy to również Jeziorka i Krupiej Wólki.”*¹⁵⁰

¹⁴⁷ Komentarz do wywiadu z Wójtem Prażmowa Grzegorzem Pruszczykiem, użytkownika Wojtek z Prażmowa, zamieszczony na stronie www.itvpiaseczno.pl w dniu 16.02.2012 g. 07:07.

<http://www.itvpiaseczno.pl/w-urzedzie-gminy,1,53.55,1194> – dostęp 21.02.2012.

¹⁴⁸ Źródło: Protokół 7/11 z posiedzenia Komisji Inicjatyw Gospodarczych, które odbyło się z dnia 13 czerwca 2011 roku w Urzędzie Gminy Prażmów, opublikowane na stronie www.bip.prazmow.pl – dostęp 24.09.2011.

¹⁴⁹ Źródło: Ibidem.

¹⁵⁰ Wpis użytkownika Soltys z dnia 19.05.2011 roku, g. 23:27.

Część mieszkańców, widzi we współpracy w PWiK Piaseczno jedyną szansę na kanalizację, zarzucając poprzedniej władzy gminy (której zwolennicy są wśród krytyków tej koncepcji), zaniedbania na tym polu. „*Proszę mieć pretensje do poprzedniej władzy, która nie ruszyła tematu przez tyle lat i bawiła się ustalaniem lokalizacji ogromnych oczyszczalni przy towarzystwie mniejszego lub większego lamentu ludności z okolicy, często słusznego, jak była możliwość dotacji np. na przydomowe oczyszczalnie (o co występowała również wtedy nasza radna (...) a milcząca rada gminy jak sama nazwa wskazuje milczała) a na wiejskie inwestycje z Unii szły pieniądze szerokim strumieniem. Teraz jest kryzys i więcej nie muszę chyba tłumaczyć co i jak gmina przepała przez brak m.in. odpowiednich fachowców. Inne gminy wiejskie rozkwitały, inwestowały, korzystały a inne jak nasza zostały w XIX wieku.*”¹⁵¹

Dalszy rozwój infrastruktury sanitarnej w Prażmowie będzie więc procesem trudnym, konfliktogennym, a wybór jego kierunku może zależeć od koniunkturalnych zachowań poszczególnych radnych.

W toku dyskusji o sposobie i kolejności kanalizowania gminy, wyłoniła się jeszcze jedna potencjalna płaszczyzna konfliktu. Z przytoczonej wcześniej wypowiedzi jednej z radnych wyraźnie wynika, że zdaniem mieszkańców centralnej i zachodniej części gminy, są oni pokrzywdzeni, gdyż decyzje o odralnianiu gruntów podejmowano przede wszystkim w jej wschodniej części. To oczywiście ograniczało możliwość sprzedaży działek budowlanych, a jednocześnie mogło być dodatkowym bodźcem zwiększającym dysproporcję w rozwoju ludnościowym i przestrzennym w gminie.

Z dotychczasowej analizy wyłania się obraz Prażmowa – obszaru swoistej inwazji migracyjnej, w terenie w żadnym stopniu do tego nie przygotowanym. Oprócz opisanych problemów z infrastrukturą, w gminie brak również obiektów użyteczności publicznej. Dopiero w 2011 roku zbudowano i oddano pierwsze gminne przedszkole. Zmiamiennym jest, że w Ustanowie, największym sołectwie w gminie, charakteryzującym się rzadko spotykaną dynamiką rozwoju ludnościowego (wzrost liczby zameldowanych mieszkańców w latach 1990-2010 z 563 do 1237 osób¹⁵²), gmina nie posiadała żadnej działki komunalnej, co skutecznie uniemożliwiło budowę planowanego placu zabaw dla dzieci.

http://ustanow.pl/forum/viewthread.php?thread_id=972&highlight=kt%C3%B3rzy+krzywym+okiem+patrz%C4%85+na+Ustan%C3%B3w!&pid=7922#post_7922 - dostęp 30.01.2012.

¹⁵¹ Wpis użytkownika Rabena z dnia 13.01.2012 roku.

<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?t=412&postdays=0&postorder=asc&start=15> – dostęp 25.02.2012.

¹⁵² Źródło: Dane Gminy Prażmów (www.prazmow.pl – dostęp 30.01.2012).

Tego typu bariery znacząco utrudniają uatrakcyjnianie miejscowości gminy i poprawę jakości życia mieszkańców.

Znaczącym problemem, który ujawnił się w latach 2010-2011 stała się również kwestia niedrożności, bądź braku jakiejkolwiek melioracji w wielu miejscach w gminie, co przy wysokim stanie wód gruntowych i silnych opadach powodowało cykliczne zalewanie i podtopienia wielu posesji. Przy typowo rolniczej zabudowie, problem ten nie był na tyle uciążliwy, gdyż nadmiar wody mógł gromadzić się na polach, ale w obliczu coraz gęstszeo zabudowywania wielu terenów, stał się on jedną z kluczowych spraw w gminie. Oczywiście z takimi problemami boryka się wiele gmin strefy podmiejskiej, jednak w Prażmowie wkomponowują się one w całą paletę zapóźnień i braków w przygotowaniu na tak silną intensyfikację napływu mieszkańców i powstawania nowej zabudowy.

Zapóźniecia inwestycyjne i związane z nimi braki w infrastrukturze i mieniu użyteczności publicznej, to tylko jedna strona problemu; drugą, być może jeszcze bardziej poważną, jest brak środków na realizację niezbędnych inwestycji. Prażmów jest gminą ubogą, jak na realia aglomeracji warszawskiej i ma stosunkowo niewielki budżet. Warto przeanalizować przyczyny takiego stanu rzeczy, gdyż pozwoli to nie tylko ocenić faktyczny stan finansów gminy, ale również zastanowić się nad perspektywami na przyszłość, co ma fundamentalne znaczenie dla dalszego rozwoju tych terenów i perspektyw suburbanizacji, a zatem również ruchów migracyjnych.

Po pierwsze, wspomniany wcześniej brak obiektów przemysłowych, magazynowych, czy handlowych, sprawia, że gmina ma niskie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.¹⁵³ Podobna sytuacja dotyczy podatku dochodowego, odprowadzanego przez firmy, będącego również źródłem przychodu samorządów. W wielu gminach warszawskiej strefy podmiejskiej, zwłaszcza tych położonych wzdłuż głównych tras wylotowych, w pobliżu centrum, jak Raszyn, Nadarzyn, Łomianki, Lesznowola, Piaseczno, Ożarów Mazowiecki, ale także bardziej peryferyjnych, jak Radzymin, Czosnów, Żabia Wola, czy Teresin, tego typu przychody są znaczącą pozycją budżetu. Zatem przyjazne warunki do mieszkania, będące bez wątpienia atutem danego terenu, mogą mieć również negatywne konsekwencje dla finansów gminy, a co za tym idzie ograniczają możliwość inwestowania w infrastrukturę i obiekty użyteczności publicznej, poprawiające jakość życia.

¹⁵³ Stawki podatku od nieruchomości dla budynków przemysłowych, magazynowych i innych wykorzystywanych gospodarczo są wielokrotnie wyższe niż dla budynków mieszkalnych.

Drugim ważnym źródłem dochodu gmin, jest udział w podatku dochodowym od osób fizycznych. Okazuje się, że w Prażmowie wskaźnik, którym się posługuję, obrazujący dochód gminy 2006 roku, z tytułu tego udziału, w przeliczeniu na mieszkańca, lokuje się poniżej średniej dla całej strefy podmiejskiej i jest przeszło dwa i pół raza niższy niż w Izabelinie. Z jednej strony jest to konsekwencja faktu, iż na terenie gminy wciąż zamieszkuje wielu rolników, którzy nie płacą podatku dochodowego. Jednak nie wyjaśnia to wszystkiego, bo chociaż wraz z napływem nowych mieszkańców, wartość wskaźnika wzrasta, to jednak wciąż znacząco odbiega on od wartości osiąganych w większości gmin, które rozwijają się ludnościowo, równie szybko jak Prażmów¹⁵⁴. Jest to zgodne z trendem, opisanym przeze mnie wcześniej, wskazującym, że gminy o niższym standardzie powstającej zabudowy, czerpią w przeliczeniu na mieszkańca, niższe dochody z udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych. To z kolei może wskazywać, że zamieszkujące tu osoby, jak i te migrujące, należą w większej części do średnio- lub mniej zamożnych warstw społecznych. Zdaje się to również potwierdzać bardzo niski udział osób z wyższym wykształceniem.

Na stosunkowo niskie dochody gminy Prażmów, z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, wpływ bez wątpienia ma również szeroko występujące na terenie strefy podmiejskiej zjawisko osiedlania się, bez meldowania, co sprawia, że podatek wpływa tam, gdzie takie osoby są zameldowane, a nie tam gdzie faktycznie zamieszkują. Choć ma to miejsce w wielu gminach, to jednak w szczególności ujawnia swoje negatywne konsekwencje w takich miejscach jak Prażmów. Charakteryzuje się on dużą migracją, a zatem zapewne odpowiednio większą liczbą osób nie meldujących się, a jednocześnie, właśnie z uwagi na duży strumień nowych mieszkańców i intensywne zabudowywanie wielu obszarów gminy, zwiększone są potrzeby inwestycyjne, gdyż muszą one uwzględniać wciąż rozrastające się obszary zabudowane.

Problem ten zauważają także mieszkańcy, nie brak takich opinii, jak poniższa „*W interesie Gminy, która utrzymuje się z podatków powinno być przede wszystkim stwarzanie ułatwień poprzez rozwój infrastruktury. W taki sposób pozyskuje się nowych mieszkańców*

¹⁵⁴ Liczba gospodarstw rolnych w gminie Prażmów, a co za tym idzie liczba mieszkańców czerpiących główne dochody z rolnictwa, stale spadają i o ile w 2002 roku było to 1200 osób, to w roku 2006 już tylko 600 osób. Zatem, wpływ ilości rolników na niższą wartość wskaźnika przychodów gminy z tytułu udziału w podatku dochodowym, stale maleje. Źródło: Narodowy Spis Rolny 2002, dane Głównego Urzędu Statystycznego.

oraz inwestorów a to chyba powinno być celem Gminy bo tylko w taki sposób Gmina może się rozwijać.”¹⁵⁵

Ujawnia się zatem specyfika Prażmowa i problemów, przed jakimi staje. Jest to modelowy przykład obszaru kolonizowanego z zewnątrz, który w żaden sposób nie był przygotowany na tak dużą migrację i rozrost terenów zabudowanych. Nie tylko nie zdążył uporać się z istniejącymi tu zapóźnieniami inwestycyjnymi, ale wraz z napływem nowych mieszkańców, rosną wciąż potrzeby. Kwestie inwestycji w infrastrukturę drogową, sanitarną, czy techniczną, które są konieczne w wielu gminach, właśnie na takich terenach jak Prażmów nabierają fundamentalnego znaczenia, stając się podstawowym problemem mieszkańców i władz, potencjalnym źródłem konfliktów oraz możliwą barierą w rozwoju. Obrazowo można stwierdzić, że gmina Prażmów stała się ofiarą swojego własnego sukcesu i popularności i teraz musi ponosić duże nakłady w celu stworzenia niemal od podstaw całej infrastruktury, modernizacji sieci drogowej, czy stworzenia mieszkańcom możliwości dostępu do lokalnych usług publicznych. Sytuację znacząco pogarsza fakt, że gmina jest uboga, jak na warunki warszawskiej strefy podmiejskiej, a więc ograniczone są również możliwości likwidowania opisanych zapóźnień i barier rozwojowych.

Z przedstawionej sytuacji w gminie Prażmów, wynika niezwykle ciekawy wniosek, dotyczący jej perspektyw rozwoju, mający moim zdaniem fundamentalny wpływ na przyszłość takich obszarów. Gmina, niedysponująca odpowiednio wysokim budżetem, aby realizować zadania inwestycyjne, musi poszukiwać źródeł zwiększania przychodów. Z uwagi na opisane uwarunkowania komunikacyjne, braki infrastrukturalne, a także ograniczenia związane istniejącymi tu licznymi obszarami ochrony przyrody (Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną, rezerwaty przyrody), są małe szanse na rozwój przemysłu, czy centrów magazynowo-logistycznych. Działalność małych lokalnych firm ma na tyle ograniczony zasięg, że nie mogą one stanowić znaczącego źródła wpływów do budżetu. Jediną szansą na zwiększenie przychodów gminy, jest zatem stworzenie korzystnych warunków dla dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego i związany z tym dalszy dynamiczny napływ nowych mieszkańców, co skutkowałoby zwiększeniem przychodów z udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych.

To z kolei, wiąże się oczywiście z dalszą urbanizacją gminy i powstawaniem kolejnych obszarów, które należy zaopatrzyć w drogi, infrastrukturę i usługi publiczne, a zatem to, co ma przynieść nowe dochody, generuje zarazem nowe wydatki. Powstaje

¹⁵⁵ Wpis użytkownika tomi z dnia 12.01.2012 roku.
<http://www.gabryelin.info/viewtopic.php?p=7291> – dostęp 25.02.2012.

swoiste zapętlenie, które ogranicza szanse na szybkie rozwiązanie problemów Prażmowa. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców, który może zwiększyć budżet gminy, zwiększają się również potrzeby inwestycyjne. Z kolei brak środków w budżecie nie pozwala na uzbrajanie potencjalnych obszarów od zabudowę, co ogranicza napływ nowych mieszkańców, ograniczając również przyszłe dochody gminy, jakie mogłaby czerpać z podatków.

Co zatem sprawiło, że Prażmów, gmina wydawałoby się nie posiadająca ku temu warunków, wkroczyła na ścieżkę tak dynamicznego rozwoju ludnościowego? Jak już wspomniałem Prażmów leży w zewnętrznej części strefy podmiejskiej, stosunkowo daleko od Warszawy. Duża podaż odrolnionych, wolnych terenów pod zabudowę, połączona z niską ceną ziemi sprawiły, że działki w gminie były dość dostępne i na ich zakup mogły sobie pozwolić osoby dysponujące niższymi dochodami, niż w przypadku obszarów położonych bliżej centrum.¹⁵⁶ Z tej też racji, wiele terenów zostało nabytych przez deweloperów, bądź inne podmioty trudniące się budową domów na sprzedaż, czego efektem jest wspomniany udział zorganizowanych inwestycji.

Czynnikami sprzyjającym dynamicznemu rozwojowi ludnościowemu, są również atrakcyjne warunki przyrodnicze gminy. Na jej terenie znajdują się obszary leśne należące do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Jak wspomniałem wcześniej, nie ma tutaj zakładów przemysłowych, które mogłyby niekorzystnie oddziaływać na otoczenie. Z racji na politykę przestrzenną gminy - wspomniany już zakaz lokowania budynków wielomieszkaniowych, a także ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m² (700 m² dla zabudowy bliźniaczej), zagęszczenie nie jest duże, co korzystnie wpływa na jakość życia.

Należy jeszcze raz podkreślić, że na terenie Prażmowa powstaje wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Jest to przede wszystkim efektem lokalnych przepisów – planów miejscowych, niedopuszczających powstawania zabudowy wielomieszkaniowej. Trudno stwierdzić jednoznacznie, czy gdyby nie te ograniczenia, zabudowa taka nie pojawiłaby się w gminie, tak jak powstaje w większości sąsiednich gmin. Jednak, nawet gdyby powstawała, to wydaje się, że jej skala nie byłaby zbyt duża, z uwagi chociażby na dużą podaż mieszkań na terenach położonych bliżej Warszawy i lepiej z nią skomunikowanych (np. gminy Piaseczno, czy Lesznowola).

¹⁵⁶ Por. Tabela Nr 7.

Oczywiście, istotnym czynnikiem, poprawiającym atrakcyjność Prażmowa, jako miejsca zamieszkania, czy może raczej rekompensującym niedogodności i bariery komunikacyjne, jest wspomniane wcześniej połączenie kolejowe. Jak wynika z omawianej wcześniej analizy, jest to ważny atut gminy, mimo pewnego niedostosowania do potrzeb mieszkańców. Przejawia się ono przede wszystkim wspomnianym już brakiem infrastruktury służącej dojazdowi i parkowaniu przy stacjach. Z drugiej strony, zbyt mała częstotliwość kursowania pociągów, w obliczu coraz większej ilości pasażerów sprawia, że pociągi, zwłaszcza w godzinach szczytu są przepełnione. Niedogodnością jest również czas dojazdu, który wydłużają braki w infrastrukturze kolejowej, a także ciągłe remonty.

Analizując przyczyny dynamicznego rozwoju ludnościowego Prażmowa, nie można jednak abstrahować od otoczenia i traktować gminę jako odizolowany, pojedynczy obszar. Prażmów położony jest na pograniczu jednego z najdynamiczniej rozwijających się rejonów strefy podmiejskiej – północnej części powiatu piaseczyńskiego, sąsiadując od północy z gminą Piaseczno, jednym z największych i najsilniejszych ośrodków, w którym koncentrują się procesy suburbanizacyjne. Gmina Prażmów jest silnie powiązana z Piasecznem: komunikacyjnie, historycznie, funkcjonalnie, będąc w pewnym sensie obszarem satelitarnym nie tylko wobec Warszawy, ale również wobec Piaseczna. Można zatem postawić tezę, że suburbanizacja w Prażmowie jest indukowana przez te same procesy, które na dużo szerszą skalę mają miejsce w Piasecznie. Wynika z tego, że na skalę i tempo procesów suburbanizacyjnych może mieć wpływ nie tylko sąsiedztwo metropolii, ale także innych, kluczowych obszarów strefy podmiejskiej, z których potrafi się ona „rozlewać” na sąsiednie tereny.

Dynamiczny rozwój Prażmowa i fakt, że jest on jedną z wiodących gmin w przyciąganiu nowych mieszkańców, ma zatem kilka przyczyn: relatywnie niskie ceny nieruchomości, przyjazne środowisko, połączenie kolejowe z Warszawą, a także sąsiedztwo jeszcze dynamiczniej rozwijających się gmin. Można by więc uznać, że jest to modelowy przykład sukcesu suburbanizacji i zrównoważonego rozrastania się strefy podmiejskiej. Zaprezentowane powyżej wyniki badań, burzą jednak ten obraz, gdyż wyłania się z nich szereg poważnych problemów, jakie stają przed gminą oraz potencjalne źródła lokalnych konfliktów. Opisana sytuacja Prażmowa, unaoczniająca problemy społeczne i ekonomiczne, a także bariery rozwoju, jest zarazem punktem wyjścia do rozważań na temat suburbanizacji na podobnych terenach.

Rzeczywistość Prażmowa, to znaczące braki infrastruktury sanitarnej, bardzo słabo rozwinięta sieć dróg i komunikacja wewnątrzgminna, bardzo mała podaż i słaba jakość

usług publicznych. Skala zapóźnień cywilizacyjnych sprawia, że nie udaje się ich nadrobić, mimo ciągłego inwestowania. Prażmów, w porównaniu z otoczeniem, jest gminą ubogą, co znacznie ogranicza ilość dostępnych środków na inwestycje, nie pozwalając na szybką poprawę sytuacji.

Najbardziej dotkliwym, w perspektywie dalszej postępującej migracji na teren gminy, jest zatem problem budowy infrastruktury, w tym również na terenach perspektywicznych. Dynamiczny rozwój ludnościowy i przestrzenny wciąż zwiększa potrzeby inwestycyjne, a jednocześnie jest dla gminy takiej jak Prażmów, jedynym realnym sposobem na podniesienie dochodów. W tym momencie dochodzimy opisanego paradoksu, przed jakim może stanąć wiele podobnych gmin: aby mieć środki na inwestycje, należy dążyć do przyrostu ilości mieszkańców płacących podatki; jednocześnie dalsza migracja, na niezbrojone obszary gminy, powoduje konieczność dalszego inwestowania, zwiększając potrzeby finansowe.

Deficyt usług publicznych, zarówno tych związanych z transportem i komunikacją, czy też podłączeniem do sieci mediów, ale również brak przedszkoli, placów zabaw, placówek kulturalnych stwarza potencjalne zagrożenia dla gminy. Tymi najbardziej oczywistymi jest zahamowanie rozwoju, a wręcz odpływ mieszkańców, rozczarowanych spadającą jakością życia. Może to prowadzić do stagnacji na lokalnym rynku nieruchomości, a także zrujnować finanse gminy, gdy zacznie ona tracić płacących podatki obywateli.

Z przeprowadzonych przeze mnie badań, wyłania się także inny, potencjalny problem, przed jakim mogą stanąć gminy takie jak Prażmów - rodzący się lokalny konflikt pomiędzy mieszkańcami jej różnych obszarów. Widać wyraźnie, że wschodnia część gminy – najszybciej się rozwijająca, najbardziej zurbanizowana i mająca bezpośredni dostęp do komunikacji kolejowej – postrzegana jest przez część mieszkańców innych obszarów, za bezzasadnie uprzywilejowaną. Przejawia się to przede wszystkim w sprzeciwie przeciwko lansowanym przez władze koncepcjom dofinansowania linii kolejowej oraz oparcia na niej wewnątrzgminnego systemu transportu, a także budowy sieci kanalizacyjnej, w pierwszej kolejności właśnie na tych terenach.

Jest to bez wątpienia ostrzeżenie, że planując rozwój gminy, o tak daleko idących potrzebach inwestycyjnych i ograniczonej ilości środków finansowych, należy być bardzo wyczulonym na godzenie interesów różnych grup mieszkańców, inaczej sytuacja może przerodzić się w konflikt. Wydaje się, że w Prażmowie, choć pojawiły się już pierwsze symptomy takiego konfliktu, jednak sytuacja jest jeszcze w punkcie, w którym można

podjąć środki zaradcze i próbować zlikwidować źródła napięcia. Jeśli nie zostaną podjęte takie działania, łatwo wyobrazić sobie sytuację, w której mieszkańcy, poprzez nacisk na swoich radnych, mogą paraliżować podejmowanie decyzji w Radzie Gminy, a co za tym idzie uniemożliwić skuteczne zarządzanie gminą i dalszy jej rozwój. Może się to przejawiać chociażby tym, że radni z centralnej i zachodniej części gminy odrzucając plan kanalizacji, radykalnie zmniejszą szanse na rozpoczęcie inwestycji, mającej fundamentalne znaczenie dla przyszłości gminy.

Dalsza eskalacja konfliktu w Prażmowie, może skutkować sprowadzeniem go do rozbieżności interesów „starych” i „nowych” mieszkańców. Jest to o tyle niebezpieczne, iż może spowodować bardzo trwałe pęknięcie wśród lokalnej społeczności i podział na zwalczające się wzajemnie grupy, którym coraz trudniej będzie się dogadać co do przyszłości rozwoju gminy, a zatem może to skutkować spadkiem atrakcyjności i komfortu życia.

Opisana przeze mnie sytuacja Prażmowa, unaoczniająca problemy społeczne i ekonomiczne, a także bariery rozwoju, jakie stają przed gminą, jest zarazem punktem wyjścia do rozważań na temat suburbanizacji na podobnych terenach. Niekontrolowana migracja, indukowana przede wszystkim przez czynniki zewnętrzne, zwiększająca zapotrzebowanie na infrastrukturę, przy braku odpowiednio przygotowanych terenów pod budownictwo oraz niezbędnych środków na inwestycje może mieć bardzo negatywne konsekwencje dla jakości życia mieszkańców, prowadzić do konfliktów, a w dalszej perspektywie możliwym wydaje się nawet zahamowanie dalszego rozwoju. Nie brak w warszawskiej strefie podmiejskiej innych gmin, mających podobną sytuację, położenie i potencjał, które już wkrótce mogą wkroczyć na tę samą ścieżkę rozwoju co Prażmów. Zatem, niezwykle ważnym jest, aby uświadamiać sobie opisane zagrożenia i podjąć działania, które mogłyby ograniczyć ich negatywne skutki, czemu powinny służyć takie analizy jak powyższa.

4.3. Józefów

Józefów graniczy bezpośrednio z Warszawą, leżąc 23 km od centrum, w południowo-wschodniej części aglomeracji. Jest dość dobrze skomunikowany z metropolią, poprzez przebiegającą linię Szybkiej Kolei Miejskiej, a w porównaniu z innymi gminami, leżącymi na prawym brzegu Wisły, posiada również stosunkowo dogodne połączenia drogowe. Miasto charakteryzuje się wysokim standardem budowanych mieszkań, najwyższym spośród wszystkich gmin o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej, co ma także swoje przełożenie na wysokie ceny nieruchomości. O specyfice struktury społecznej Józefowa, świadczy bardzo wysoki udział osób z wyższym wykształceniem oraz blisko dwukrotnie przewyższający średnią dla całej strefy podmiejskiej, przeciętny dochód na mieszkańca. Jak pokazują badania, jest to więc miejscowość prestiżowa, o wysokim standardzie i komforcie zamieszkiwania, na co wpływają również atrakcyjne warunki przyrodnicze.

Józefów, jak wiele innych podwarszawskich miejscowości, swoje korzenie ma w zakładanych pod koniec XIX i w początkach XX wieku osadach letniskowych. Walory przyrodnicze terenu: położenie wśród lasów oraz przepływająca rzeka Świder i bezpośrednie sąsiedztwo Wisły, jak również bliskość Warszawy, sprawiły, że na terenie zajmowanym obecnie przez miasto, zaczęły powstawać miejscowości letniskowe, do których chętnie przyjeżdżali mieszkańcy metropolii. Rozwojowi funkcji letniskowych tych terenów, sprzyjała budowa w latach 1910-1914 linii kolei wąskotorowej. Obszar dzisiejszego miasta Józefów obejmuje kilka dawnych miejscowości, w tym letniska: Józefów, Michalin, Jarosław.

Po drugiej wojnie światowej na terenie obecnego miasta Józefów, rozpoczęły się procesy, którym poddana była znaczna część warszawskiej strefy podmiejskiej: do letnisk zaczęła napływać masowo ludność ze zniszczonej stolicy, co skutkowało zmianą funkcji na rezydencjonalno-satelitarne. Szybko zaczęła rosnąć liczba mieszkańców i powstawać nowa zabudowa, stare wille zasiedlano nowymi mieszkańcami, a zwieńczeniem tych procesów było połączenie okolicznych miejscowości i nadanie im w 1962 roku praw miejskich, pod nazwą miasto Józefów.

Józefów jest zatem przykładem typowego dla warszawskiej strefy podmiejskiej schematu rozwoju: od założonej na surowym korzeniu osady letniskowej, rozwijającej się wzdłuż linii kolejowej, do satelitarnej miejscowości, pełniącej funkcje typowo

mieszkańciowe. Tym, co charakteryzowało takie obszary, zarówno w latach przedwojennych, jak i późniejszych, to zdecydowana dominacja zabudowy jednorodzinnej.

Tym bardziej ciekawym jest fakt, że dzisiejszy Józefów, to miasto o stosunkowo wysokim udziale zabudowy wielomieszkańciowej (w 2006 roku udział zabudowy wielorodzinnej osiągnął 36% ogółu mieszkań)¹⁵⁷, a przede wszystkim, jak wskazują wyniki badań, w analizowanym okresie udział ten wciąż się zwiększał. Działo się tak dlatego, że w tym czasie, większość mieszkań w Józefowie powstawało w budynkach wielorodzinnych. Jeśli dodatkowo zwrócimy uwagę, że mamy do czynienia z jednym z bardziej prestiżowych obszarów warszawskiej strefy podmiejskiej, gdzie nieruchomości osiągają jedne z najwyższych cen¹⁵⁸, zauważymy, że współczesny Józefów podąża bardzo specyficzną, a zarazem niezwykle ciekawą ścieżką rozwoju przestrzennego, której przyczyny i konsekwencje wymagają wyjaśnienia.

Większość przedwojennych osad letniskowych, pomimo podobnego napływu ludności po zakończeniu wojny oraz zatracania funkcji letniskowych, na rzecz rezydencjonalno-satelitarnych, do dziś pozostała obszarami zabudowy jednorodzinnej, a w zdecydowanej większości, również obecnie powstaje przede wszystkim zabudowa jednorodzinna (np. Izabelin, Podkowa Leśna, Komorów, Zalesie Górne, Zalesie Dolne, Konstancin, Brwinów, czy Milanówek). Są miejscowości, które w wyniku scaleń administracyjnych, w nowej strukturze zmieniły proporcję typów zabudowy, czego przykładem jest Konstancin, w którym między innymi skutkiem połączenia z Jeziorną, udział zabudowy wielorodzinnej w 1997 roku wynosił 50%.¹⁵⁹

Sytuacja taka nie dotyczy jednak Józefowa, który powstał w wyniku połączenia dość jednorodnych, pod względem struktury przestrzennej, miejscowości. Choć przed II Wojną Światową dominowała tu zdecydowanie zabudowa jednorodzinna, to już w latach powojennych udział zabudowy wielomieszkańciowej zwiększał się, a w badanym okresie ostatnich lat, mamy do czynienia z dominacją takich inwestycji wśród nowopowstających mieszkań. Bez wątplenia szereg istniejących budynków wielorodzinnych, to stare przedwojenne, często drewniane wille, które po II Wojnie Światowej zostały podzielone na mieszkania kwaterunkowe i komunalne (podobne zjawiska zachodziły w innych

¹⁵⁷ Patrz: Tabela Nr 3.

¹⁵⁸ Dotyczy to nie tylko prezentowanych w Tabeli Nr 7 danych, dotyczących średniej ceny 1 m² mieszkania, ale również tych, dotyczących średniej ceny 1 m² działki budowlanej. Z moich badań wynika, że cena ta w Józefowie wynosiła 573 zł, lokując miasto na dziesiątym miejscu, pośród wszystkich gmin warszawskiej strefy podmiejskiej.

¹⁵⁹ Obecnie, jak pokazują dane w Tabeli Nr 3, udział zabudowy wielorodzinnej w gminie Konstancin-Jeziorna spada, co wynika z faktu, iż większość nowych mieszkań powstaje w domach jednorodzinnych.

miejsowościach podwarszawskich). Nie wyczerpuje to jednak całej skali zabudowy wielomieszkaniowej w Józefowie, przede wszystkim tej powstałej po wojnie, w tym w ostatnich latach.

Dane GUS dostarczają informacji o inwestorach budujących mieszkania w poszczególnych gminach. Wynika z nich, że aż 25% wszystkich mieszkań zbudowanych w Józefowie w latach 1998-2006, powstało w ramach budownictwa społecznego czynszowego, a zatem zostały zbudowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Jeśli skoncentrujemy się wyłącznie na oszacowanej liczbie mieszkań powstałych w zabudowie wielomieszkaniowej, okaże się, że udział TBS-ów wynosi aż 45%. Józefów jest jedną z czterech gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, w których w badanym okresie, TBS-y w ogóle wznosiły mieszkania, a jednocześnie tutaj skala takiego budownictwa była największa. W pozostałych trzech gminach: Lesznie, Milanówku i Wieliszewie, zbudowano łącznie 385 takich mieszkań, podczas gdy w samym Józefowie aż 419. Co ciekawe, we wszystkich trzech gminach, w przeciwieństwie do Józefowa, w skali całego budownictwa mieszkaniowego, dominuje nowa zabudowa jednorodzinna.

Józefów posiada zatem bardzo unikalny i specyficzny model rozwoju przestrzennego, na tle pozostałych gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, z tak dużym udziałem TBS w budownictwie mieszkaniowym. Za ten stan rzeczy odpowiada jeden podmiot: Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie sp. z o.o. – spółka, będąca w 100% własnością miasta, poprzez działalność której, władze Józefowa znalazły swój sposób rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Jak czytamy w Regulaminie Kwalifikacji Lokatorów, „obowiązują następujące priorytety kwalifikacji przyszłych najemców: a) lokatorzy, którzy pozostawiają do dyspozycji Urzędu wolne mieszkania w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Jozefów, b) rodziny mieszkające w lokalach zagęszczonych lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, stanowiących własność Gminy Józefów, c) osoby skierowane przez partycypującego, d) oraz inne przypadki nie wymienione w pkt. a, b, c.”¹⁶⁰ Dzięki tak postawionym kryteriom doboru mieszkańców, z jednej strony gmina uwalnia lokale będące w zasobie komunalnym, mogąc skierować tam inne osoby oczekujące, lub wymagające przeniesienia z lokali nie nadających się do użytkowania. Z drugiej strony, ma możliwość lokowania w TBS części osób ze swoich budynków, które z racji na zły stan techniczny należałoby rozebrać lub poddać kapitalnemu remontowi.

¹⁶⁰ Załącznik do Uchwały Nr 4/2002 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. z dnia 15 marca 2002 r. Regulamin Kwalifikacji Lokatorów Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.

Dopiero w dalszej kolejności w TBS mogą zamieszkać inne osoby, w tym także spoza gminy. Mimo to, w TBS w Józefowie zamieszkuje stosunkowo dużo osób spoza gminy – zgodnie z doniesieniami lokalnej prasy, w 2006 roku zajmowały one 27% lokali.¹⁶¹

Wydawałoby się, że znaczący udział takiej formy budownictwa, jaką są TBS-y, pozostaje w sprzeczności z wizerunkiem Józefowa – prestiżowej miejscowości z drogimi mieszkaniami o wysokim standardzie. Okazuje się jednak, że nie jest tak do końca. O ile średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w TBS Józefów, wynosząca 50,6 m²¹⁶², znajduje się poniżej przytaczanej już średniej dla całego kraju, która jest punktem odniesienia w badaniach, to jednak należy zauważyć, że osiedla TBS są osiedlami zamkniętymi, z ograniczonym dostępem z zewnątrz, z zagospodarowanymi placami zabaw, zielenią publiczną, parkingami. Wspomniany Regulamin Kwalifikacji Lokatorów, silnie oddziałuje na skład społeczny mieszkańców osiedli TBS. Zgodnie z nim, aby zostać najemcą, należy spełniać odpowiednie wymogi, co do dochodu na członka rodziny. Kryteria te powiązane są z wysokością minimalnego przeciętnego wynagrodzenia i od 2010 roku wynoszą co najmniej 1.525 zł dochodu na osobę w gospodarstwie domowym. Są to dosyć wysokie wymogi, sprawiające, że w osiedlach TBS nie zamieszkują raczej osoby o niskich dochodach. Władze lokalne, które były inicjatorem budowy tych osiedli, idą dalej, a burmistrz miasta stwierdza: *„Mamy duży udział procentowy w budżecie z PIT-ów mieszkańców. Wybudowaliśmy bloki, gdzie docelowo będzie mieszkać 1.500 osób o dobrych zarobkach, sprowadziliśmy więc ludzi o wysokich zasobach finansowych.”*¹⁶³ Wynika z tego, iż celowo tak zarządzano procesem budowy i oddawania mieszkań w TBS, aby zamieszkały tam osoby zamożne

Warto zwrócić uwagę, że dla wielu mieszkańców lokali TBS, głównie tych pochodzących spoza miasta, decyzja o zamieszkaniu w mieście była świadomym wyborem, a nie koniecznością. Atutem gminy są przede wszystkim walory przyrodnicze i związany z tym komfort mieszkania, co podkreślane jest także w wypowiedziach mieszkańców, również tych przytaczanych w dalszej części pracy.

Drugą znaczącą grupę mieszkań powstałych w Józefowie, stanowią te zbudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, a zdecydowana większość wznoszonych przez nie

¹⁶¹ Źródło: Reportaż: Przyborowski N., *TBS-y w ocenie mieszkańców* [w:] „Linia Otwocka” Nr z dnia 22.09.2006. Zgodnie z zawartymi tam danymi, Na 419 lokali, 174 (42%) zajmowali najemcy z zasobu gminy Józefów, 125 (30%) najemcy z prywatnych nieruchomości położonych w gminie Józefów, 115 (27%) najemcy spoza gminy Józefów i 2 (1%) repatrianci.

¹⁶² Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

¹⁶³ *Chcę leśnego miasta*, Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

mieszkań, powstaje w budynkach wielorodzinnych. W latach 1998-2006 stanowiły one 21% wszystkich oddanych lokali, co lokuje Józefów pod tym względem na ósmym miejscu w całej strefie podmiejskiej. Trzeba zauważyć, że pozostałe gminy, o tak znaczącym udziale tego typu inwestycji, z wyjątkiem Jabłonn, to gminy miejskie, lub miejsko-wiejskie. Miejski charakter zdaje się być silnym czynnikiem wpływającym na wzmożoną działalność spółdzielni mieszkaniowych¹⁶⁴, co zdaje się przejawiać również w Józefowie .

Mieszkania zbudowane w Józefowie przez spółdzielnie mieszkaniowe są przeciętnie większe, niż te powstałe w TBS, a ich średnia powierzchnia wynosiła 62m². Odwołując się zatem do przyjętej metody, ich standard należy uznać za ponadprzeciętny.¹⁶⁵ Zdecydowanie ponadprzeciętny jest również standard mieszkań, zbudowanych w Józefowie na sprzedaż i wynajem, a więc przede wszystkim przez deweloperów. Stanowiły one jedynie 8% ogółu oddanych w latach 1998-2006, jednak ich średnia powierzchnia wynosiła 80m².

Ponieważ mieszkania w TBS-ach nie są przedmiotem normalnego obrotu rynkowego, zatem należy zwrócić uwagę, że to właśnie mieszkania wzniesione przez spółdzielnie oraz deweloperów kształtują ceny. To właśnie standard tych inwestycji oraz prestiż i atrakcyjność lokalizacji w Józefowie sprawiają, że mieszkania osiągają przeciętnie najwyższe ceny w całej strefie podmiejskiej¹⁶⁶.

Po przeanalizowaniu struktury budownictwa wielorodzinnego w mieście, wyłania się niezwykle ciekawy obraz zróżnicowania i współistnienia różnych form tego budownictwa, a co za tym idzie różnorodnego standardu. Jeśli dodatkowo zwrócić uwagę, że w Józefowie, pomimo dominacji zabudowy wielomieszkaniowej, powstaje również duża ilość mieszkań w zabudowie jednorodzinnej¹⁶⁷, to otrzymamy obraz bardzo zróżnicowanego przestrzennie miasta. Jest to niezwykle istotna kwestia, pokazująca, że zróżnicowanie przestrzenne, zarówno to dotyczące typu, jak i standardu realizowanej zabudowy, ma miejsce nie tylko pomiędzy gminami warszawskiej strefy podmiejskiej, ale również w obrębie samych gmin.

Punktem wyjścia badań Józefowa, była chęć przyjrzenia się środowisku społecznemu gminy, w której dominuje nowa zabudowa wielomieszkaniowa, o ponadprzeciętnym standardzie. W wyniku przeprowadzonej analizy widać wyraźnie, że o ile jest to obraz

¹⁶⁴ Spośród 15 gmin, w których w latach 1998-2006, udział wnoszonych mieszkań spółdzielczych pośród wszystkich powstałych mieszkań przekraczał 10%, jedynie wspomniana Jabłonna oraz Nadarzyn były gminami wiejskimi.

¹⁶⁵ Ponadprzeciętna jest również średnia powierzchnia izby dla mieszkań zbudowanych w Józefowie przez spółdzielnie mieszkaniowe, wynosząca 21,3 m². Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

¹⁶⁶ Patrz: Tabela Nr 7.

¹⁶⁷ Patrz: Tabela Nr 4.

wynikający ze średniej, to składają się na nią różne formy budownictwa o dość zróżnicowanym charakterze.

W tym miejscu należy postawić pytanie, co sprawia, że w takim miejscu jak Józefów, mamy do czynienia z rozkwitem inwestycji w budynki wielomieszkaniowe. Jak już wcześniej wspomniałem, Józefów jest jedną z bardziej prestiżowych lokalizacji w obrębie strefy podmiejskiej, o czym przekonują ceny, jakie osiągają zarówno mieszkania, jak i działki budowlane. Dodatkowo, prestiż ten podkreśla kontrast z otoczeniem, gdyż miasto położone jest na prawym brzegu Wisły, a więc po stronie tradycyjnie już postrzeganej, jako mniej nobilitująca. O ile po drugiej stronie rzeki znajduje się więcej gmin, czy też miejscowości o prestiżowym charakterze i wysokim standardzie zabudowy, o tyle Józefów wyraźnie wyróżnia się pod tym względem, na tle otaczającego go obszaru. Zamieszkanie w Józefowie jest więc bardzo pożądane i traktowane jako oznaka przynależności do wyższej warstwy społecznej, a także może być uważane za stwarzające większe bezpieczeństwo, komfort życia i perspektywy dla dzieci, również z racji na sąsiedztwo innych osób o wyższym statusie społecznym.

O atrakcyjności Józefowa stanowią również uwarunkowania komunikacyjne, mimo faktu, że położenie po wschodniej stronie Wisły niesie z reguły w tej kwestii poważne bariery. Jak wcześniej wspomniałem, miasto leży u granic Warszawy i jest bardzo dobrze skomunikowane z metropolią, zarówno poprzez linię kolejową, jak i drogi. Przez Józefów przebiega trasa Szybkiej Kolei Miejskiej, zapewniającej dogodny transport zbiorowy do centrum aglomeracji, pozwalając uniknąć korków związanych z wjazdem do Warszawy i przekraczaniem Wisły. Co więcej, jak pokazują wcześniej zaprezentowane w pracy badania, rejony strefy podmiejskiej, gdzie istnieje dogodna komunikacja kolejowa z centrum, w naturalny sposób przyciągają inwestycje w zabudowę wielomieszkaniową. Drogi, które łączą Józefów ze stolicą, mają charakter dojazdowy, bądź lokalny, a więc nasilenie ruchu jest na nich nieco mniejsze niż na wylotowych drogach tranzytowych przebiegających przez wiele innych miejscowości podwarszawskich. Dogodna komunikacja z metropolią jest zatem bardzo istotnym atutem miasta.

Pozycję Józefowa w warszawskiej strefie podmiejskiej wzmacnia to, co podkreśla wielu tutejszych mieszkańców, zarówno tych napływowych, jak i od dawna osiadłych, a mianowicie atrakcyjność środowiska przyrodniczego miasta i jego otoczenia. Józefów, który jak wspomniałem, przez szereg lat był miejscowością letniskową, otoczony jest lasami, a dużą jego część stanowią działki leśne. Wytworzone w świadomości społecznej wyobrażenie o zdrowym mikroklimacie miasta i okolicznych terenów, stworzonym przez

sosnowe lasy, wzmacniane jest istnieniem licznych sanatoriów i ośrodków leczenia chorób płuc, zlokalizowanych przede wszystkim w sąsiednim Otwocku.

Oczywistym jest, że na tak atrakcyjnym obszarze chcą budować zarówno inwestorzy indywidualni, wznoszący domy jednorodzinne na własne potrzeby, jak i wspomniane wcześniej podmioty, których celem jest budowa mieszkań w zabudowie wielomieszkaniowej, na sprzedaż bądź wynajem. Choć takich atrakcyjnych miejsc, podobnych do Józefowa, jest w obrębie warszawskiej strefy podmiejskiej więcej, to w wielu z nich istnieje zakaz wznoszenia budynków wielorodzinnych. Specyfiką Józefowa jest, że miejscowe prawo przestrzenne nie zabraniało takiej zabudowy na wielu terenach, dając tym samym możliwości jej rozwoju.

W Józefowie zostały stworzone warunki prawne do powstawania zabudowy wielomieszkaniowej. Było to zdecydowanie na rękę władzom gminy, które, jak wspomniałem wcześniej, postanowiły, nie kryjąc z resztą tych zamiarów, rozwiązać problemy mieszkaniowe miasta, poprzez wielorodzinne budownictwo społeczne oraz socjalne. W wywiadzie z Burmistrzem Józefowa, Stanisławem Kruszewskim, opublikowanym w lokalnym czasopiśmie „Józefów nad Świdrem” w 2003 roku, na pytanie dziennikarza: *„Zgoda na konieczne budownictwo socjalne. Ale dlaczego budują spółdzielnie, które - chcąc zmieścić jak najwięcej ludzi na jak najmniejszej działce - mają interesy sprzeczne z interesem miasta?”*, otrzymuje on odpowiedź: *„A na jakiej podstawie prawnej jednym miałbym pozwalać, a innym zabronić?”*¹⁶⁸. W tym tkwi sedno problemu. Na początku lat dwutysięcznych, w Józefowie jedynie około 30% terenów posiadało miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych obszarach inwestycje realizowane były na podstawie tzw. „decyzji o warunkach zabudowy”, co pozwala na budowanie obiektów nie odbiegających od tych już istniejących. Zatem miasto, wnosząc swoją zabudowę wielomieszkaniową, jednocześnie otwierało możliwości wznoszenia w sąsiedztwie podobnych budynków przez spółdzielnie, czy też deweloperów. Jednocześnie, z uwagi na brak miejscowych planów, urzędnicy pozbawili się narzędzi kontrolowania i ograniczania takiego budownictwa. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że rozrost zabudowy wielorodzinnej zaczął wymykać się spod kontroli. Tak sytuację opisują mieszkańcy jednego z budynków spółdzielczych: *„Blok powstawał, mieszkańcy się wprowadzali i od razu na ich głowę wylewano kubel zimnej wody. Najpierw okazywało się, że blok urósł o nieplanowane wcześniej poddasze, potem okazało się, że zamiast na*

¹⁶⁸ *Chcę leśnego miasta*, Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

wymarzone sosny (nota bene nasza spółdzielnia nazywa się „Wśród Sosen”) patrzeć będziemy najpierw na wycinkę drzew, potem na „łysą polanę”, dalej na wykop, fundamenty i wreszcie żmudne prace nad nowym blokiem. (...) Też jesteśmy zaskoczeni tym, że bloków ma być więcej, niż nam wcześniej mówiono. Władze spółdzielni zapewniały nas, że nasz blok stanie wśród sosen, a nie wśród innych bloków.”¹⁶⁹

Również tam, gdzie istniały miejscowe plany, nie zawsze zakazywano wznoszenia budynków wielorodzinnych. W cytowanym wywiadzie z burmistrzem czytamy: „Na Polnej wśród kilkunastu bloków powstają kolejne, na Werbeny duże osiedle TBS, w lipcu działkę na Kopernika kupiła spółdzielnia, powstaną nowe bloki...”, odpowiedź burmistrza: „Wszystko zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.”¹⁷⁰

W związku z tym, zastanawiającym jest, czy władze miasta zdawały sobie sprawę ze zmian, jakie zachodzą w strukturze przestrzennej, bo o ile same miały w tym udział, wnosząc budynki wielomieszkaniowe, a także dopuszczając ich budowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lub tych planów w ogóle nie uchwalając, to w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefów, z 2001 roku, czytamy: „Zainwestowaną część Józefowa stanowią tereny o stosunkowo jednorodnym sposobie zagospodarowania. Dominuje funkcja mieszkaniowa w formie jednorodzinnej zabudowy wolnostojącej na działkach leśnych lub zadrzewionych. Sporadycznie występuje zabudowa kilku i wielorodzinna, o gabarytach z reguły harmonizujących z otoczeniem. Są to przeważnie pojedyncze budynki, niekiedy zespoły dwóch lub trzech budynków. Na obszarze miasta nie powstały w ogóle, typowe dla lat minionych, wielkie osiedla wielorodzinne.”¹⁷¹ O ile można się zgodzić, lub nie, z tezami dotyczącymi form architektonicznych powstałych w mieście budynków wielomieszkaniowych, o tyle trudno skonstatować, iż zabudowa taka występuje sporadycznie. W niektórych rejonach miasta mamy do czynienia wręcz z dominacją zabudowy wielorodzinnej.

Problem zdaje się jednak również bagatelizować burmistrz, który gdy dziennikarz stwierdza: „Najwięcej kontrowersji wzbudziła budowa kolejnych bloków. Dołożył Pan starań, by w pracy nad strategią nie uznawać tego za zagrożenie, twierdząc, że problemu

¹⁶⁹ Tyszka M. i A., Hajduk S., Ławnicy B. I T., Szyszkowski, T., *My, mieszkańcy „blokowisk”*, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

¹⁷⁰ *Chcę leśnego miasta*, Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

¹⁷¹ Uchwała Nr 330/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 roku, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr 273/III/2001 Rady Miasta Józefowa z dnia 1 lutego 2001 r. - tekst jednolity, oprac. Amplus Projekt s.c., lipiec 2010., s. 22.

nie ma, bo miasto nie ma już działek pod budownictwo wielorodzinne.”, odpowiada: *„To prawda, w planie zagospodarowania przestrzennego nie ma już takich terenów.”*¹⁷²

W pewnej sprzeczności z cytowanym fragmentem Studium i stwierdzeniami burmistrza, stoi jednak sporządzona w 2007 roku, na zlecenie władz miasta, Strategia rozwoju Józefowa, w której czytamy: *„Rozwój miasta nie może jednocześnie zrywać z dotychczasowym dorobkiem architektonicznym, w który wpisuje się tradycja willowa reprezentowana przez charakterystyczną dla pasma otwockiego zabudowę „świder-majer”. Problemem stanowiącym zagrożenie jest rozwój zabudowy wielorodzinnej, postrzeganym przez wielu mieszkańców jako nieuzasadniony, jednakże konieczny ze względu na alternatywną i mimo wszystko ekonomiczniejszą formę zabudowy w odniesieniu do dominującej formy osadnictwa w Józefowie jaką jest zabudowa jednorodzinna. Osiedla spółdzielcze, TBS i budownictwo socjalne, kierowane do różnych warstw społecznych musi znaleźć właściwe zasady współistnienia wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż takie są potrzeby społeczeństwa o różnej pozycji ekonomicznej. Osadnictwo wielorodzinne może z biegiem czasu sprzyjać nasilaniu się tzw. problemów społecznych wynikających najczęściej ze statusu ekonomicznego zamieszkałej tam ludności. Może obniżać wartość sąsiednich nieruchomości i tworzyć w niektórych okolicznościach zaczątki tzw. obszaru kryzysowego, lecz zjawisko takie może pojawić się jedynie w wyniku niekontrolowanego rozszerzania się terenu wyłącznie z intensywną zabudową wielorodzinną.”*¹⁷³ Zatem, trzeba zauważyć, że dokument ten wyraźnie pokazuje zaobserwowany proces zmian w strukturze przestrzennej miasta i związane z tym zagrożenia. Powołanie się na opinie mieszkańców, wydaje się być zasadne, gdyż wielu z nich zwraca uwagę na ten problem. W dalszej części Strategii czytamy: *„Napływ nowych mieszkańców oraz pewna zmiana postaw dotychczasowych, wpłynęły na większą otwartość w stosunku do rozwiązań z zakresu budownictwa wielorodzinnego, głównie domów komunalnych i TBS-ów. Jakkolwiek mieszkańcy miasta w tym temacie chcą mieć jednak więcej do powiedzenia. Wiąże się to również z obawą przed niekontrolowaną przez nich ekspansją firm developerskich na teren miasta”*¹⁷⁴

Liczby zdają się być również bezwzględne dla pojawiającej się tezy, że struktura przestrzenna Józefowa, oparta na zabudowie willowej, nie została naruszona i jest niezagrażona. Otóż, w latach 1995-2010, w mieście powstało ogółem blisko 1300 mieszkań

¹⁷² *Chcę leśnego miasta*, Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

¹⁷³ Grzymała Z., *Strategia rozwoju Józefowa*, Józefów czerwiec 2007., s. 16-17.

¹⁷⁴ *Ibidem*, s. 39.

w ramach budownictwa wielorodzinnego (w różnych formach własności). Stanowiło to 27% całej substancji mieszkaniowej Józefowa w 2010 roku.¹⁷⁵ Teza, że zabudowa wielomieszkaniowa, w której powstała prawie 1/3 wszystkich istniejących w mieście mieszkań, nie wpływa na przekształcenie struktury przestrzennej miasta, jest mocno dyskusyjna, a moim zdaniem mija się z prawdą. Co więcej, ponad połowa z tych mieszkań powstała w latach 2004-2010, zatem już w okresie po opublikowaniu wywiadu z burmistrzem, w którym zapowiadał wygaszanie budowy budynków wielorodzinnych, TBS oddał więcej mieszkań, niż w poprzednim okresie, co jednak może się wiązać z zakańczaniem rozpoczętych już inwestycji, gdyż mieszkania te zostały oddane przede wszystkim w roku 2004. Zdecydowanie więcej mieszkań zostało natomiast zbudowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, co oznacza przede wszystkim działalność deweloperów.¹⁷⁶ Zdaje się to potwierdzać tezę, że podmioty te wykorzystały furtkę, jaką pozostawiły władze miasta i w miarę możliwości wprowadzały do Józefowa zabudowę wielorodzinną. Nie widać było zapowiadanego zanikania budownictwa wielomieszkaniowego i choć w późniejszych latach nie powstawało aż tyle takich mieszkań, co wcześniej, to wciąż co roku oddawanych było ich do użytkowania znacznie ponad sto.

Co więcej, nie jest tak, że budynki wielorodzinne wybudowane są pojedynczo, rozproszone na terenie miasta, ginąc pomiędzy zabudową willową. Są to przede wszystkim kompleksy kilku budynków, a zatem zwarte, jednorodne fragmenty przestrzeni, koncentrujące się przede wszystkim w północno-zachodniej i centralnej części Józefowa. O ile w niektórych rejonach miasta w ogóle nie ma takiej zabudowy, to w innych potrafi być ona dominującą formą zagospodarowania przestrzennego.

W początkach lat dwutysięcznych, w Józefowie rozpoczęła się burzliwa dyskusja wśród aktywnej społecznie części mieszkańców, nad postępującą w mieście ekspansją zabudowy wielomieszkaniowej i jej skutkami. Kwestia ta budziła duże kontrowersje, których efektem była między innymi seria artykułów w lokalnym piśmie „Józefów nad

¹⁷⁵ Źródło: Obliczenia własne i szacunki, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z nimi, w latach 1995-2010 w Józefowie oddano do użytkowania 1290 mieszkań powstałych w zabudowie wielomieszkaniowej (w formie budownictwa społecznego – TBS, komunalnego, spółdzielczego oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – głównie firmy deweloperskie).

¹⁷⁶ Źródło: Obliczenia własne i szacunki, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z nimi, w latach 2004-2010, w Józefowie oddano do użytkowania 278 mieszkań w budownictwie społecznym czynszowym (z czego 152 w 2004 roku), wobec 195 powstałych w latach 1995-2003. Oddano odpowiednio 277 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, wobec 54 w poprzednim okresie. Spadła natomiast znacznie liczba mieszkań powstających w budownictwie spółdzielczym: 79 w latach 2004-2010, przy 338 w latach 1995-2003.

Świdrem”, zarówno z pozycji przeciwników, jak i zwolenników zmian przestrzennych w mieście.

W artykule, autorstwa Janusza Korwina-Mikke, który zapoczątkował dyskusję, czytamy: *„Konstytucją miasteczka jest plan lokalny – w USA Settlement Act. Każdy kto osiedla się w takim mieście przyjmuje do wiadomości, że obowiązuje w nim na przykład zasada, że dom nie może być wyższy niż trzy kondygnacje, że działka pod dom musi mieć co najmniej 1500 m (...) – i tak właśnie było w Józefowie. Ogranicza to moją wolność, nie mogę na swojej działce postawić dwóch domów. Ale wiem, że przez innych też reguły będą przestrzegane. W Józefowie jest inaczej – miasto gwałtownie zmienia charakter. Co z tego, że człowiek starannie wybierze miejscowość, w której dom nie może mieć dwóch pięter, pobuduje dom swoich marzeń, odsadzi wybranymi drzewami – jeśli po kilku latach jakiś cwaniak pragnąc dostać w łapę od inwestora zmieni plany i postawi obok blok?”¹⁷⁷* Opór przed budowaniem nowych domów wielorodzinnych widać również w wypowiedziach osób, które w takich budynkach zamieszkały wcześniej, cytowani już mieszkańcy jednego z bloków piszą: *„Tymczasem to nie władze miasta czy spółdzielnia (ta bowiem zdobyła pozwolenie na wycięcie wszystkiego na zakupionym terenie!) walczyły o pozostawienie drzew i porządne zagospodarowanie terenu wokół bloku. Walczyliśmy my – mieszkańcy bloku przy Kopernika 11, tego pierwszego, który miał być jedyny, wyjątkowy i wpisany w krajobraz miasta. Koniec z nowymi blokami.”¹⁷⁸*

Mieszkańcy zatem wyraźnie zauważają związek pomiędzy polityką władz lokalnych, a zmianami przestrzennymi w mieście. Niektórzy, tak jak cytowany Janusz Korwin-Mikke, podejrzewają nieformalne związki pomiędzy władzą, a interesami inwestorów, inni uważają to za brak perspektywicznego myślenia decydentów: *„Zdumiewa natomiast egoizm i bezmyślność decydentów, którzy - z nieznanymi mi powodów - dopuszczają do grabieżczej polityki urbanistycznej. (...) Inny aspekt sprawy to zawód, jaki spotykał ludzi, którzy sprowadzili się do Józefowa zauroczeni sosnami, walorami klimatycznymi i spokojem naszego miasta. Najczęściej są to ludzie dobrze zarabiający, prężni, w sile wieku, lub „młodzi” emeryci, którzy cały swój życiowy dorobek lokują w domu z ogrodem, marząc o spokojnej przystani na starość. W chwili kupna nikt im nie wspominał o pomysłach na blokowiska w pięknej, niezabudowanej części centrum miasta. (...) Uciekają z miasta, by*

¹⁷⁷ Korwin-Mikke J., *Blokowiska*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003..

¹⁷⁸ Tyszka M. i A., Hajduk S., Ławniczcy B. I T., Szyszkowski, T., *My, mieszkańcy „blokowisk”*, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

znaleźć swój azyl, ciszę, spokój od wielkomiejskiego gwaru i hałasu. Kiedy wszystko włożą w wymarzony dom, okazuje się, że za płotem uszczęśliwiono ich blokiem.”¹⁷⁹

Presja urbanizacyjna, jaka wywierana jest na Józefów, jest bez wątpienia bardzo silna. Atrakcyjne, prestiżowe tereny, położone u granic Warszawy, zawsze budziły i będą budzić zainteresowanie deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych. Stąd też podejrzenia o celowe działania władz.

Z cytowanych wypowiedzi wyłania się bardzo wyraźna motywacja, jaka kieruje częścią mieszkańców miasta, zdecydowanie sprzeciwiających się rozwojowi w Józefowie zabudowy wielorodzinnej. W zabudowie takiej widzą oni zakłócenie ładu, ciszy, spokoju, zwiększenie zagęszczenia, ruchu, degradację naturalnego środowiska przyrodniczego miasta. Oczywiście związany jest z tym nie tylko spadek jakości życia, ale również wartości nieruchomości. Niezwykle ciekawym jest, że protestują nie tylko mieszkańcy domów jednorodzinnych, ale również niektórzy mieszkańcy budynków wielorodzinnych, którzy liczyli na ograniczoną skalę takiej zabudowy. Prawdopodobnie, kupując mieszkanie, za dużo mniejszą cenę, niż dom, spodziewali się uzyskać zbliżony efekt.

Mimo to, polityka władz ma też swoich zwolenników i choć, w opisywanej przeze mnie dyskusji, znajdowali się oni w mniejszości, to jednak ich argumenty bez wątpienia zasługują na omówienie. *„Tutejsze domy TBS-owskie mają architekturę nawiązującą np. kształtem dachu do stylu otwockiego, ciekawe w większości przypadków, różnorodne kolorystycznie elewacje. Ich wysokość wynosi maksymalnie 3 piętra - wg uchwały RM budynki jakiegokolwiek nie mogą przekraczać wysokości otaczających je drzew (12 m). Zamiast brnąć niepotrzebnie w nurt przedwyborczej retoryki, proponuję coś konstruktywnego przypomnienie pojęcia urbanistycznego Miasta-Ogrodu (E. Howard koniec XIX w.). W takim tonącym w zieleni osiedlu o przeważającej jednorodzinnej zabudowie mieszanej (domy wolno stojące, szeregowe) można także znaleźć przykłady dobrze wkomponowanej, niewysokiej zabudowy wielorodzinnej. Przykład - Sadyba. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w Józefowie; nie bloki, blokowiska, a właśnie ładnie zaprojektowana, dobrej jakości, niewysoka zabudowa wielorodzinna o walorach architektury przewyższających wiele józefowskich realizacji jednorodzinnych. Jak rozwiązać problem mieszkalnictwa w Józefowie? Co ma być ofertą daną tym 500 rodzinom, których problem mieszkaniowy jest coraz bardziej nabrzmiały? Czy problemy mieszkaniowe Józefowa rozwiązać poprzez budownictwo komunalne - drogie i*

¹⁷⁹ Bontigne J. L., *Jaka jest Europa?*, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

powiększające miejski element roszczeniowy, czy też poprzez TBS - nie obciążające nadmiernie budżetu miejskiego oraz uwłaszczanie mieszkań komunalnych i pomoc w ich remontowaniu?”¹⁸⁰ Podobne argumenty podnoszone są w dyskusjach na lokalnych forach internetowych: „Mpzp miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i strategia rozwoju... jakkolwiek narzędzia nie do końca idealne, jednak swoje dały i J. nie jest zabudowany blokami jak np. Otwock, Legionowo czy choćby Konstancin (tak , tak) - charakter miasta - ogrodu pomimo zagęszczania przestrzeni został zachowany.”¹⁸¹

Z jednej strony, przytaczane są tu argumenty, które były podstawą podjęcia przez władze lokalne decyzji o rozpoczęciu budowy mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. Chodziło o rozwiązanie problemów mieszkaniowych miasta, jednocześnie nie rujnując jego budżetu, a wręcz dostarczając mu nowych przychodów. W ten oto sposób problem ujmuje burmistrz Józefowa: „Chcę, by Józefów pozostał leśnym miastem o specyficznym charakterze. Ale trzeba patrzeć na wszystkie problemy. Mamy mieszkańców o różnym stopniu zamożności. Żeby miasto się rozwijało i mogło funkcjonować w sensie finansowym - potrzebny był zastrzyk pieniędzy i nowych ludzi. Nie możemy stać się miastem emerytów, na których nie będzie komu pracować.”¹⁸²

Z drugiej strony, autorzy przytoczonych wypowiedzi, wyrażają pogląd, iż budowane w Józefowie budynki wielomieszkaniowe nie są typowymi blokami, a ich kameralny charakter i architektura dobrze wkomponowuje się w otoczenie. Oczywiście jest to przede wszystkim kwestia gustu, należy jednak wyraźnie podkreślić, że realizowane w Józefowie budynki wielomieszkaniowe są bardzo zróżnicowane pod względem architektonicznym i o ile niektóre rzeczywiście starają się nie zakłócać ukształtowanej struktury przestrzennej miasta, inne zdecydowanie w nią ingerują, zarówno poprzez formę, jak i osiedlowy charakter zabudowy, przekształcający większe obszary miasta. Entuzjazmu, wpływającego z cytowanych wypowiedzi, zdają się nie podzielać przeciwnicy zabudowy wielorodzinnej, czego przykładem są takie głosy: „Jeden z józefowskich strategów pyta mnie „a gdzie pan widział w Józefowie bloki?!, w Józefowie nie ma żadnych bloków, bo bloki liczą się od 5 pięter, a 4 piętra to jeszcze nie blok”. Nie znam się na klasyfikacjach, ale wiem, że blok może być i dwu piętrowy, jeśli wygląda jak blok. Zaprzeczanie temu, co widać gołym okiem ma nie tylko sens zaklinania rzeczywistości. Lobby budowlane chce

¹⁸⁰ Kozłowski Z., *Blokowanie „bloków” czy rozwiązanie problemu?*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003.

¹⁸¹ Wpis użytkownika feelek z dnia 17.10.2011 roku, godz. 08:13 (pisownia oryginalna)
http://forum.gazeta.pl/forum/w,19980,129743584,129831109,Re_Jozefow_moje_miejsce_na_ziemii.html - dostęp 28.11.2011.

¹⁸² *Chcę leśnego miasta*, Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

józefowskie bloki uznać za „nie-bloki”, bo tylko wtedy będzie można utrzymywać, że w żadnym razie nie zmieniają charakteru miasta. Nie ma i nie będzie sporu o to czy walczyć o czysty Świder, czy krzewić ekologiczną, rodzinną turystykę, czy popierać rekreację, a nawet o to, czy gonić z lasu wysypiska śmieci. Decydując o charakterze miasta spór rozegra się w sprawie bloków. Już jest ich sporo, już zmieniają Józefów. Co dalej?”¹⁸³

Choć przywołana przeze mnie dyskusja, na temat zabudowy wielorodzinnej w Józefowie, toczona zarówno na łamach prasy lokalnej, jak i na forach internetowych, miała, jak widać dość burzliwy przebieg, to trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, że nie poruszyła ona szerokich mas mieszkańców. Głosy w dyskusji, są to jedynie wypowiedzi pojedynczych osób, bardziej zaangażowanych w życie lokalne, nie widać jednak było, żeby problemami tymi żyła społeczność lokalna miasta. Najdobitniej o tym świadczy fakt, że w końcu lat '90 XX wieku, gdy rozpoczynała się ekspansja zabudowy wielomieszkaniowej, nie było większych protestów, a cytowane wypowiedzi pojawiły się dopiero po kilku latach.

W świetle przedstawionych danych, faktów, dokumentów i wypowiedzi, można nakreślić scenariusz, według którego do Józefowa wkroczyła i rozwinęła się zabudowa wielomieszkaniowa. Miasto nie było wcześniej wolne od tego typu budynków, ale były to przede wszystkim lokale komunalne, w tym również te zlokalizowane w przedwojennych willach, podzielonych na mieszkania oraz pojedyncze budynki zbudowane już w okresie powojennym, w tym zasób mieszkań zakładowych. W latach '90 XX wieku powstało też kilka budynków zbudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Współczesny model urbanizacji Józefowa, oparty na budynkach wielorodzinnych, narodził się wraz z decyzją władz gminy o powołaniu TBS Józefów, jako sposób rozwiązania problemów mieszkaniowych miasta. Brak miejscowych planów zagospodarowania dla zdecydowanej większości obszaru, oraz dość liberalne zapisy w części istniejących planów, pozwoliły nie tylko na realizację wielorodzinnego budownictwa społecznego, ale przy okazji uchyliło furtkę innym inwestorom, chcącym budować mieszkania, takim jak firmy deweloperskie, czy spółdzielnie mieszkaniowe. Z czasem miasto zakończyło swój program budowy mieszkań w ramach TBS, a także uchwaliło miejscowe plany zakazujące zabudowy wielomieszkaniowej na zdecydowanej większości obszarów, jednak okazało się to być za późno. W tym czasie zdążyło powstać na tyle dużo budynków wielorodzinnych, zostały rozpoczęte budowy, bądź uzyskano pozwolenia na

¹⁸³ Pawlicki M., *Uzdrowisko czy dużo bloków*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003.

budowę, że w sposób trwały zmieniała się struktura przestrzenna miasta. Co więcej, proces ten jeszcze się zupełnie nie zakończył. O ile część mieszkańców uważa to za duże zagrożenie dla miasta, jakości życia w nim, a także dla wartości nieruchomości, o tyle władze i ich stronnicy nie widzą w tym problemu, uważając, że powstała zabudowa wielomieszkaniowa jest wkomponowana harmonijnie w strukturę miasta, jej skala jest mocno ograniczona, natomiast efekty ekonomiczne i społeczne są dla miasta pozytywne. Oczywiście, z punktu widzenia władzy atrakcyjnym jest fakt, że poprzez działalność TBS, z jednej strony znacznie ograniczono problemy mieszkaniowe, w tym z lokatorami mieszkań komunalnych. Jednocześnie gmina zyskała możliwość sprzedaży na wolnym rynku nieruchomości, z których wyprowadzili się lokatorzy. Z drugiej strony, duża liczba zbudowanych mieszkań, które jak pokazałem, charakteryzują się dość wysokim standardem i ceną, to napływ nowych, stosunkowo zamożnych mieszkańców i dodatkowe przychody dla gminy z tytułu udziału w podatku dochodowym.

Przykład Józefowa pokazuje, jak mogą wyglądać losy atrakcyjnej miejscowości o dość spójnym, w większości willowym charakterze, w której dopuszczona zostanie zabudowa wielomieszkaniowa. Presja urbanizacyjna firm deweloperskich i spółdzielni mieszkaniowych jest tak wielka, że prowadzi to do niekontrolowanych przekształceń struktury przestrzennej, które bardzo trudno potem zastopować, czy też odwrócić. Zatem, choć scenariusz wprowadzenia pewnej ilości budynków wielorodzinnych, jest dla władz lokalnych bardzo atrakcyjny, to chcąc tego dokonać, należy najpierw przygotować bardzo silne mechanizmy ochronne, w postaci uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i odpowiednich w nich zapisów. W innym wypadku, sytuacja może wymknąć się spod kontroli, jak w pewnym sensie miało to miejsce w Józefowie, pozostawiając zmiany, które będą widoczne i odczuwalne przez wiele lat. Przypadek Józefowa, wart jest uwagi, a jego analiza ważna, gdyż pokazuje możliwe konsekwencje podobnych decyzji w innych atrakcyjnych obszarach strefy podmiejskiej.

4.4 Marki

Marki są gminą miejską, położoną bardzo blisko, zaledwie 13 km od centrum Warszawy, w kierunku północno-wschodnim. Przez środek miasta przebiega bardzo ruchliwa trasa z Warszawy do Białegostoku i na Litwę – Droga Krajowa Nr 8, brakuje natomiast połączeń kolejowych z metropolią. Marki należą do gmin o najwyższym udziale nowych mieszkań powstających w budynkach wielorodzinnych (64%) i chociaż, podobnie jak w Józefowie, w 1997 roku na zabudowę wielomieszkaniową przypadała jedynie jedna trzecia wszystkich istniejących mieszkań, to dzięki tak dużej skali nowego budownictwa wielorodzinnego, proporcje te szybko się zmieniają.¹⁸⁴ Warto zauważyć, że pomimo tak znaczącej dominacji zabudowy wielorodzinnej, w mieście w badanym okresie powstało aż 1179 mieszkań w budynkach jednorodzinnych, co stanowi piąty wynik wśród ogółu gmin warszawskiej strefy podmiejskiej.¹⁸⁵ Świadczy to bez wątpienia o bardzo dużej skali budownictwa mieszkaniowego w Markach.¹⁸⁶ Standard realizowanych mieszkań jest nieco niższy od przeciętnej, a średnia cena m² powierzchni jest znacznie niższa niż w Józefowie, co ma swoje odzwierciedlenie we wskaźnikach opisujących strukturę społeczną miasta.¹⁸⁷

Marki, podobnie jak Józefów, to gmina miejska; prawa miejskie uzyskały w 1967 roku, w wyniku połączenia w jedną miejscowość kilku, do tej pory odrębnych osad (najważniejsze z nich to Marki, Pustelnik, Czarna Struga). Konsekwencją urbanizacji tych terenów, postępującej wzdłuż trasy Warszawa-Białystok, a następnie scalenia ich, jest nietypowy, jak na warszawską strefę podmiejską, układ przestrzenny miasta, ciągnącego się na odcinku 9,5 km, podczas gdy szerokość pasa zabudowy nie przekracza 3 km.

Początek rozwoju Marek przypada na XIX wiek, gdy dotychczas typowo rolnicza wieś, zaczęła przekształcać się w ośrodek rzemieślniczy, a po otwarciu w 1884 roku przędzalni wełny, również przemysłowy. Przez lata funkcje przemysłowe dominowały w miejscowości, a oprócz przędzalni istniały liczne cegielnie oraz zakłady rzemieślnicze z

¹⁸⁴ Patrz: Tabela Nr 3.

¹⁸⁵ Patrz: Tabela Nr 4.

¹⁸⁶ Warto zauważyć, że Marki zajmują trzecie miejsce w całej strefie podmiejskiej, pod względem ilości wszystkich mieszkań ogółem, powstałych w latach 1998-2006, co wyraźnie pokazuje Tabela Nr 4.

¹⁸⁷ Według danych, w Markach jest o jedną trzecią mniejszy udział osób z wyższym wykształceniem, niż w Józefowie, a także jeden z najwyższych w całej strefie podmiejskiej odsetek gospodarstw domowych, dla których podstawowym źródłem dochodu są zasiłki socjalne i dla bezrobotnych (2,88% ogółu gospodarstw). Także przeciętny dochód na mieszkańca, choć nieco wyższy od średniej dla całej strefy podmiejskiej, jest prawie dwukrotnie mniejszy niż w Józefowie. Źródło: Narodowy Spis Powszechny 2002 oraz obliczenia własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

branży odzieżowej i obuwniczej. Marki zaczęły rozwijać się bardzo intensywnie, a rozwój ten koncentrował się przede wszystkim wokół fabryki, przy której powstawały osiedla dla robotników i budynki publiczne (m. in. szkoła). Pod koniec XIX wieku osada liczyła około 10 tysięcy mieszkańców, a więc bardzo dużo, jak na ówczesne warunki. Dodatkowym impulsem rozwojowym było otwarcie linii kolei wąskotorowej (od 1897 roku konna, a od 1899 roku parowa), łączącej miejscowość z Targówkiem.

Po drugiej wojnie światowej Marki zaczęły rozwijać się bardziej dwutorowo. Z jednej strony nadal był to istotny ośrodek przemysłowy, a na miejsce zamkniętej przędzalni zaczęły powstawać nowe fabryki. Wciąż funkcjonowało wiele zakładów rzemieślniczych oraz cegielni. Jednocześnie, bezpośrednio po wojnie, do Marek napłynęło, podobnie jak do większości podwarszawskich miejscowości, wielu mieszkańców zniszczonej stolicy. Od tego czasu miejscowość zaczęła rozwijać się również jako sypialniane osiedle o charakterze satelitarnym.

Zatem, w końcu XX wieku Marki pełniły funkcje przemysłowe oraz rezydencjonalne. W ostatnich latach, w badanym przeze mnie okresie, napływ nowych mieszkańców do miasta zdecydowanie nasilił się i obecnie funkcje sypialniane zdają się coraz bardziej dominować. Wskaźnik dojazdów do pracy wynosi tu 1,386¹⁸⁸, a więc Marki są w większym stopniu dostarczycielem siły roboczej, niż miejsc pracy.

Jest to bez wątpienia związane z bardzo dynamicznym rozwojem ludnościowym i przestrzennym miasta. Tempo tego rozwoju jest jednym z największych w warszawskiej strefie podmiejskiej - w latach 1996-2006 liczba zameldowanych mieszkańców wzrosła o 47%.¹⁸⁹

Niezwykle wysoka dynamika rozwoju ludnościowego, jest pierwszą charakterystyczną cechą współczesnych Marek. Drugą cechą rozwoju przestrzennego miasta, jest zdecydowana dominacja wśród nowej zabudowy, mieszkań powstających w budynkach wielorodzinnych, podczas gdy dotychczasowa zabudowa miała w zdecydowanej większości charakter jednorodzinny. W mieście powstają przede wszystkim nowe osiedla budynków wielomieszkańczych, a choć powstają również domy jednorodzinne, jednak są to pojedyncze inwestycje właścicieli i mimo dość dużej bezwzględnej liczby¹⁹⁰, w skali gminy stanowią zdecydowaną mniejszość (36% udział

¹⁸⁸ Patrz: Tabela Nr 1.

¹⁸⁹ Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

¹⁹⁰ Patrz: Tabela Nr 4.

wśród wszystkich oddanych mieszkań)¹⁹¹. Trzeba jednocześnie podkreślić charakterystyczną cechę rozwoju przestrzennego Marek - niższy standard powstającej zabudowy, na tle innych gmin warszawskiej strefy podmiejskiej.¹⁹²

Współczesne Marki, to niezwykle dynamicznie rozwijające się miasto, w którym następuje odwrócenie proporcji pomiędzy zabudową jedno- i wielorodzinną, będące miejscem, gdzie powstają mieszkania o relatywnie niższym standardzie. Należy postawić pytanie, jakie czynniki warunkują taki kierunek i tak wysoką dynamikę rozwoju miejscowości.

Jak wcześniej opisywałem, do najistotniejszych kwestii dotyczących rozwoju gmin strefy podmiejskiej, należą te związane z ich położeniem i komunikacją. Marki leżą w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, a przez miasto przebiega Droga Krajowa Nr 8, będąca trasą wylotową, łączącą Warszawę z Białymstokiem oraz granicą z Litwą i Białorusią. Ponieważ miasto nie posiada obwodnicy, cały, bardzo natężony ruch przebiega przez jego centrum, powodując korki i wpływając zdecydowanie niekorzystnie na komfort życia, a także bardzo utrudniając komunikację z metropolią i innymi częściami aglomeracji. Opisywany, specyficzny układ przestrzenny miasta, ulokowanego wzdłuż DK Nr 8, dodatkowo ten niekorzystny efekt wzmacnia. Ponadto fakt, że Marki położone są na prawym brzegu Wisły, stwarza dodatkową barierę komunikacyjną, znacząco wydłużając czas dojazdu do centrum, poprzez konieczność korzystania z bardzo obciążonych Trasy Toruńskiej oraz ulicy Radzymińskiej, a także mostów. Jednocześnie, brak przebiegającej przez miasto komunikacji kolejowej (kolej wąskotorowa została zlikwidowana w 1974 roku) sprawia, że nie ma atrakcyjnej alternatywy w postaci transportu zbiorowego, jak ma to miejsce w tych obszarach strefy podmiejskiej, gdzie istnieją linie kolejowe. Autobusy zmuszone są pokonywać te same trasy drogowe, co samochody osobowe, co przy wspomnianej niedrożności w godzinach szczytu znacznie wydłuża czas dojazdu.

Bariery komunikacyjne, związane przede wszystkim z dojazdami do Warszawy, to jeden z podstawowych problemów społeczności Marek, zwłaszcza w kontekście przytoczonych danych, mówiących o tym, że miasto w obrębie aglomeracji jest dostarczycielem siły roboczej. Problem ten jest dostrzegany przez mieszkańców, którzy właśnie w szybkim rozwoju ludnościowym oraz ograniczeniach lokalnego rynku pracy dostrzegają źródło komunikacyjnego paraliżu. Często są opinie takie, jak poniższa wypowiedź jednego z mieszkańców na forum internetowym: „*Cała sprawa rozbija się o to,*

¹⁹¹ Patrz: Tabela Nr 3.

¹⁹² Patrz: Tabela Nr 5.

że w Markach coraz bardziej przybywa mieszkańców. Mieszkańców którzy nie są w stanie znaleźć tutaj pracy, i muszą dojeżdżać do Warszawy. I tyle razy będzie powracała kwestia rosnących wydatków na komunikację publiczną (związanych z jej rozwojem) i cen biletów, ile Burmistrz i Rada Miasta będzie udawać że problemu nie ma. Gdyby mieszkańcy mogli znaleźć pracę w Markach za godziwe pieniądze i na adekwatnych do ich kwalifikacji stanowiskach (tu mam na myśli szczególnie tych z wyższym wykształceniem), to by do Warszawy nie jeździli. Bo nikt nie jest sadomasochistą który dla własnej fantazji traci 3-4 godziny dziennie na dojazdy w korkach. Zobaczmy na gminy typu Piaseczno, Łomianki, Czosnów, Raszyn, Lesznowola... tam migrują firmy z Warszawy, płacą podatki po setki tysięcy rocznie (od jednej firmy), i dają pracę często całym okolicom za całkiem przyzwoite pieniądze. I zatrudniają ludzi od dozorczy, poprzez magazyniera a na księgową kończąc. Ludzie nie tracą czasu na dojazdy, są zadowoleni bo dobrze zarabiają, i pracują na adekwatnych do kwalifikacji stanowiskach.”¹⁹³

Wypowiedź ta, wskazuje na jeden z dwóch głównych problemów w dziedzinie komunikacji i transportu, wpływających negatywnie na jakość życia w Markach. Chodzi o zastrzeżenia do funkcjonowania systemu komunikacji zbiorowej. Z jednej strony, jak zostało to już wspomniane wcześniej, brak połączenia kolejowego sprawia, że dojazdy są długie, a warunki podróżowania przepelnionymi autobusami mało komfortowe. Z drugiej strony pojawia się problem finansowania transportu zbiorowego. W Markach, podobnie jak w większości gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, opiera się on na umowie z Zarządem Transportu Miejskiego w Warszawie o dofinansowaniu obsługujących linii podmiejskich. Od kwoty, jaka jest przekazywana, zależy ilość kursów, a więc i komfort podróżowania (a w godzinach szczytu również to, czy wszyscy pasażerowie będą w stanie wsiąść do autobusu). Jak ważna jest to kwestia dla mieszkańców, świadczą takie wypowiedzi jak ta: „Chciałbym jeszcze zauważyć, iż na dzień dzisiejszy część kierowców przesiadła się do komunikacji miejskiej. W okolicach godziny 7 jest już problem z wejściem do autobusu. ZTM chce żeby ludzie się przesiadli do komunikacji i nie zapychali miasta ale jakos nie przyszło im do głowy, że trzeba jeszcze do tego autobusu wejść. Nawet jeśli się uda to podróż w konserwie nie należy do przyjemnych. Do tego autobusy przyjeżdżają po 3 w

¹⁹³ Wpis użytkownika nomad997 z dnia 14.07.2011 roku, godz. 12:22.
http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,126073085,127014317,Re_Komunikat_prasowy_ZTM.html - dostęp 06.04.2012.

ciagu max 5 iut a pozniej przez 15 minut pusto. Czy byly prowadzone jakies rozmowy z ztm na temat zwiekszenia ilosci autobusow w godzinach szczytu? ”¹⁹⁴

Drugim aspektem relacji finansowych jest koszt biletów, a ściślej ujmując to, czy Marki znajdują się w obrębie pierwszej, czy też drugiej strefy biletowej. Jak łatwo się domyśleć, jest to kwestia żywo interesująca mieszkańców, a także wyzwalająca ich aktywność. W 2011 roku, z inicjatywy grup mieszkańców, rozpoczęła się akcja, mająca na celu skłonienie władz lokalnych do zwiększenia dotacji i włączenia Marek do pierwszej strefy biletowej, a zatem tej obejmującej samą Warszawę. Spowodowało to bardzo ożywioną debatę wśród lokalnej społeczności, dzielącą się na zwolenników tego pomysłu oraz przeciwników, argumentujących, że jest to zbyt duży wydatek w budżecie gminy. Debata ta toczyła się również na forach internetowych, dzięki czemu można poznać argumenty obu stron. Jeden ze zwolenników zwiększenia zaangażowania finansowego pisze: *„Uważam, że przyłączenie miasta Marki do strefy pierwszej jest bardzo korzystne, osobiście nie korzystam z komunikacji miejskiej, jeżdżę samochodem, ale to co się dzieje na drogach to horror. Jeżeli bilety podróżują to oczywiste jest, że taniej będzie się opłacało jeździć samochodem. Po podwyżce wiele ludzi zapewne przesiądzie się do samochodów i wtedy to dopiero będą korki. A koszt? Nic nie ma za darmo. Ale podawane na tym forum koszty przyłączenia Marek do pierwszej strefy moim zdaniem nie są tak wielkie, że miasta nie stać na dopłatę, tym bardziej, że i tak płacimy za drugą strefę i to nie mało bo ok 2 mln.”¹⁹⁵ A oto argumenty inicjatorów akcji” „Dziś, gdy przed nami komunikacyjny paraliż, spowodowany zamknięciem okolic Dworca Wileńskiego dla samochodów osobowych na kilka lat, temat włączenia Marek do pierwszej strefy jest bardziej aktualny niż kiedykolwiek. Prawie wszyscy są zmuszeni, by przesiąść się z samochodów do komunikacji publicznej. Mieszkańcy naszego miasta zasługują, by traktować ich jak pasażerów pierwszej, a nie drugiej kategorii - argumentuje Sylwia Matusiak, jedna z inicjatorek akcji. (...) Chcemy przypomnieć, że obecnie koszt jednorazowego biletu w obrębie Żąbek czy Warszawy wynosi 2,80 zł. Mieszkańcy Marek za jednorazowy przejazd zmuszeni są płacić 4,20 zł, a już wkrótce 5,60 zł. Te ceny miałyby obowiązywać do końca 2012 roku. Później i tak czekają*

¹⁹⁴ Wpis użytkownika kalidor z dnia 26.10.2011 roku, godz. 13:03 (pisownia oryginalna).

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,130091672,,Plany_ZTM_Kukulcze_jajo_dla_Marek.html?v=2 – dostęp 06.04.2012.

¹⁹⁵ Wpis użytkownika rafael843 z dnia 13.07.2011 roku, godz. 10:39.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,126073085,126977959,Re_Komunikat_prasowy_ZTM.html – dostęp 06.04.2012

nas kolejne podwyżki. Pierwsza z początkiem 2013 roku, a kolejna - rok później. Cena biletów będzie rosłać odpowiednio do 7 zł i 7,80 zł za przejazd - dodaje."¹⁹⁶

Przeciwnicy włączenia Marek do pierwszej strefy biletowej, przede wszystkim zwracali uwagę na finansowy aspekt tej operacji. „*To czysty biznes - i nie mają do tego nic dobre relacje burmistrza z ZTM-em, płacimy-jeździmy. I pytanie o zasadność wprowadzenia I strefy też powinno być biznesowe - czy Markom, jako miastu i jako mieszkańcom oplaci się to finansowo.*”¹⁹⁷ „*I strefa dla Marek tak... ale wtedy gdy zrealizowane zostaną najważniejsze inwestycje, które powinny być zrobione już za poprzednich kadencji. (...) Nie róbmy z Marek tylko sypialni Warszawy. Marki potrzebują inwestycji. Inwestycji, które mogą być finansowane zarówno z pieniędzy gminnych, jak i unijnych (czyli kosztują gminę, a tym samym jej mieszkańców mniej niż finansowanie linii autobusowych), a korzyści wynikające z wdrożenia tychże inwestycji są zdecydowanie większe dla mieszkańców Marek. (...) Społeczeństwo Marek musi wiedzieć, że wspomniane inwestycje byłyby zahamowane poprzez wprowadzenie I strefy. Czy naprawdę tego chcemy dla Marek?*”¹⁹⁸ Niektórzy odpowiadali wprost inicjatorom akcji: „*Rozumiem, że pan minister ma już gotowy plan cięć w miejskich inwestycjach i powie nam gdzie chciałby uciąć wydatki, aby łączyć na pierwszą strefę. Na pewno zna doskonale sytuację mareckich szkół i może tam zaproponuje cięcia, przecież nasze szkoły są rodem z XXI wieku, podobnie jak przedszkola, gdzie nie dostaje się prawie połowa chętnych, drogi, boiska - przecież niektórzy radni mówią, że tyle już ich u nas jest, że nie ma sensu budować kolejnych, nie wspomnę nawet o placach zabaw. Gdzieś wyczytałem, że na komunikację wydaje się w Markach coś około 2 mln złotych rocznie. Przy pierwszej strefie ta kwota wzrośnie do 4 mln, bo chyba taki jest schemat. To gdzie ucinamy? A może podniesiemy podatki i będzie wilk syty i owca cała?*”¹⁹⁹

Przytaczam tę dyskusję aby z jednej strony pokazać, że kwestie komunikacji i dojazdów do Warszawy, stanowią rzeczywisty, jeden z najważniejszych problemów dla mieszkańców Marek. Z drugiej strony, jest to przykład, samoorganizacji miejscowej

¹⁹⁶ Zemlich M., *Czy Marki wejdą do pierwszej strefy biletowej?*, www.gazetaecho.pl z dnia 20.10.2011 - dostęp 29.03.2012.

¹⁹⁷ Wpis użytkownika szybki89 z dnia 15.06.2011 roku, godz. 08:33. http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,126073085,126142115,Re_MARKI_w_pierwszej_strefie.html - dostęp 06.04.2012

¹⁹⁸ Wpis użytkownika tomason121 z dnia 18.06.2011 roku, godz. 00:01. http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,126073085,126240643,Re_W_Zabkach_potrafia_.html tomason121 - dostęp 06.04.2012.

¹⁹⁹ Wpis użytkownika hrabia-dooku z dnia 13.06.2011 roku, godz. 23:00. http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,126073085,126103763,Re_MARKI_w_pierwszej_strefie.html - dostęp 06.04.2012.

społeczności wokół nurtujących ją problemów. Chociaż w akcję zbierania podpisów, za włączeniem Marek do pierwszej strefy biletowej, zaangażowały się również ugrupowania polityczne, to w dużym stopniu była to inicjatywa mieszkańców. W efekcie zebrano ogółem ponad dwa tysiące podpisów, zyskano przychyłność władz lokalnych a następnie podjęto negocjacje z ZTM i wyliczanie kosztów zwiększonej dotacji, jaką miałyby płacić Marki.

Oprócz kwestii związanych z niezadowalającym stanem transportu zbiorowego, drugim, równie istotnym problemem komunikacyjnym w Markach, jest brak obwodnicy i kumulowanie się całego ruchu, zarówno tranzytowego, jak i dojazdowego na głównej arterii miasta, ulicy Piłsudskiego. Od lat planowana inwestycja, była już włączana do planu budowy dróg, a następnie z niej wykreślana po utracie decyzji środowiskowej. Nadzieją dla miasta jest fakt, że w grudniu 2011 roku obwodnica Marek uzyskała ponownie decyzję środowiskową, a jednocześnie jej finansowanie ma zapewnić włączenie jej do programu wykorzystania środków z Unii Europejskiej. Sprawa nabrała zatem dużej dynamiki i pojawiły się realne szanse na wybudowanie tej drogi w ciągu najbliższych lat.

Jak ważna jest to kwestia, a zarazem fundamentalny problem dla mieszkańców może świadczyć fakt, że według różnych wyliczeń, dziennie główną ulicą Marek przejeżdża od 50 do 60 tysięcy pojazdów, czyniąc ją jedną z najbardziej zatłoczonych tras wylotowych z Warszawy. Sprawa ta pojawia się nader często w wypowiedziach mieszkańców i nie brak głosów takich jak ten: „*W Warszawie mówi się powoli że Marki są najgorszym wyjazdem z Warszawy. Ponieważ przejazd przez całe Marki zajmuje w kierunku Warszawy rano do godziny a przed weekendami w kierunku Radzimina do 2 godzin to jeszcze godzina i opóźnienia (prognozuję przez ekstrapolację że trzeba na to do dwóch lat) i pojawi się sprawa nieprzejezdności miasta.*”²⁰⁰ Niektórzy mieszkańcy wprost uznają, że niedogodności komunikacyjne, są głównym problemem, tak poważnym, że dyskwalifikują Marki jako dobre miejsce do zamieszkania: „*Ja gdybym miał kupić mieszkanie drugi raz to szukałby czegoś gdzie jest SKM. Ale nie każdego na to stać.*”²⁰¹

Kwestia budowy obwodnicy, podobnie jak sprawa dofinansowania transportu zbiorowego, również stała się polem do samoorganizacji mieszkańców miasta. Z ich inicjatywy w 2009 roku zapoczątkowana została akcja „Tak dla Obwodnicy Marek”, w

²⁰⁰ Wpis użytkownika puljan z dnia 11.12.2010 roku, godz. 14:38.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,119627477,119755653,korek_do_radzimina.html – dostęp 06.04.2012.

²⁰¹ Wpis użytkownika ro_a z dnia 14.03.2012 roku, godz. 15:10.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,134234880,134243197,Re_Czy_warto_przeprowadzic_sie_do_Marek_.html – dostęp 03.04.2012.

ramach której zbierano podpisy pod listem do Ministra Infrastruktury, wśród mieszkańców, ale także kierowców przejeżdżających przez Marki tranzytem i stojących w tworzących się korkach. Akcja miała dość spektakularną formę, polegającą na rozdawaniu kierowcom cukierków, co przyciągnęło uwagę mediów, w tym również ogólnopolskich i nagłośniło całe przedsięwzięcie. Powstało stowarzyszenie „Marki 2020”, które aktywnie występowało w sprawie obwodnicy. Trudno ocenić, czy działania te przyczyniły się do korzystnych rozwiązań w sprawie budowy trasy, są jednak kolejnym dowodem na to, że w Markach istnieje społeczność lokalna, zdolna integrować się wokół palących ją problemów. Jest to zjawisko szczególnie istotne, w gminie o tak wysokim udziale nowych mieszkańców.

Jak wynika z przedstawionej analizy, niesprzyjające uwarunkowania komunikacyjno-transportowe powinny hamować rozwój ludnościowy Marek, jednak tak się nie dzieje. Jednocześnie, w mieście, w którym jeszcze w początkach lat '90 XX wieku, zabudowa jednorodzinna stanowiła zdecydowaną większość mieszkań, tak silnie dominuje dziś nowa zabudowa wielomieszkaniowa. Jakie są przyczyny niezwykle wysokiej dynamiki i takiego kierunku rozwoju?

Odpowiedź na to pytanie, zawarta jest przede wszystkim w charakterystyce położenia miasta. Marki graniczą z dwoma bardzo szybko rozwijającymi się ludnościowo dzielnicami Warszawy: Targówkiem i Białołęką. Jednocześnie, ceny mieszkań są tu o około 20%-25% niższe niż w wymienionych, dzielnicach stolicy, z których jedna – Białołęka jest dzielnicą peryferyjną. Marki, będące zatem zdecydowanie tańszą lokalizacją, mogą dzięki temu przyciągać mieszkańców, którzy są mniej zamożni. Mogą oni zaakceptować większe niedogodności komunikacyjne i mieszkanie poza metropolią, w zamian za niższą cenę kupna mieszkania.

O słuszności tej tezy może również świadczyć porównanie Marek z sąsiednimi Ząbkami, miastem położonym podobnie, względem stolicy, przechodzącym podobne zmiany struktury przestrzennej. Tym, co różni obydwie miejscowości, jest to, że przez Ząbki przebiega linia kolejowa, zapewniająca dogodną i szybką komunikację z centrum metropolii, a przez Marki nie. Z badań wynika, że średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Markach, jest niższa o około 10% niż w Ząbkach.²⁰² Tezę tę zdaje się potwierdzać cytowana powyżej wypowiedź internauty ro_a, podkreślającego niższą cenę mieszkań w Markach, w porównaniu do innych miejscowości strefy podmiejskiej, posiadających dostęp do Szybkiej Kolei Miejskiej.

²⁰² Patrz: Tabela Nr 7.

Położenie Marek na mapie aglomeracji warszawskiej, determinuje również kierunek rozwoju przestrzennego miasta, charakteryzujący się silną dominacją nowopowstającej zabudowy wielomieszkaniowej, mimo tego, że w początkach lat '90 XX wieku, to zabudowa jednorodzinna stanowiła zdecydowaną większość mieszkań. Marki pozostają częścią dużej północno-wschodniej części warszawskiego obszaru metropolitalnego, charakteryzującej się relatywnie niskim prestiżem i co za tym idzie, nieruchomości są tu tańsze, niż w innych rejonach aglomeracji. Z drugiej strony teren ten, obejmujący warszawskie dzielnice Targówek i Białołękę, a także takie gminy jak Ząbki, Marki i Radzymin, bardzo intensywnie rozwija się ludnościowo i przestrzennie i jest jednym z głównych obszarów powstawania nowej zabudowy wielomieszkaniowej. Zatem Marki, bardzo silnie powiązane z otaczającymi je obszarami, wpisują się w kierunek rozwoju, jaki przyjęła cała duża część obszaru metropolitalnego. Jest to kolejny dowód na to, jak silnie są ze sobą powiązane poszczególne obszary aglomeracji i badając je, należy robić to w zdecydowanie szerszej perspektywie przestrzennej.

Jednocześnie, prawo lokalne nie stawia poważniejszych barier i zezwala na dość swobodne lokowanie na wielu obszarach miasta inwestycji w budynki wielomieszkaniowe, przy czym, co warto podkreślić w kontekście badań prowadzonych w Izabelinie i Józefowie, w Markach nie miały miejsca żadne poważniejsze dyskusje, czy protesty poddające w wątpliwość taki kierunek rozwoju.

Duża podaż mieszkań w stosunkowo przystępnych cenach, pomimo niedogodności komunikacyjnych, jest więc podstawą sukcesu Marek, jako dynamicznie rozwijającej się ludnościowo podwarszawskiej miejscowości.

Tezę tę zdają się potwierdzać liczne wypowiedzi samych mieszkańców: *„Mieszkam w Markach (rejon Granicznej) od 6 lat. Poprzednio mieszkałem na Białołęce. Do Warszawy raczej bym już nie wrócił, mimo dojazdów do pracy. Wiadomo nie jest tak jak byśmy chcieli (brak centrum miasta, ulic i innej infrastruktury). Ludzie palą w piecach wszystko co się da spalić. W lasach wysypiska śmieci, itd. Można dużo wyliczać. Pytanie czy są miejsca blisko Warszawy gdzie jest wszystko idealnie. Decyzja o zamieszkaniu pod Warszawą musi uwzględniać to, że będą korki (wszystkie dojazdy do Warszawy są zapchane), że trzeba dzieci dowozić do przedszkoli i szkół. Czyli tańsze mieszkania ale droższe utrzymanie (np. dwa samochody).”²⁰³* Często akcentowane

²⁰³ Wpis użytkownika marek30022 z dnia 19.03.2012 roku, godz. 08:38.
http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,134234880,134367204,Re_Czy_warto_przeprowadzic_sie_do_Marek_.html – dostęp 03.04.2012.

jest silne powiązanie z ościennymi dzielnicami Warszawy: „*mieszkam na skraju Marek, więc korki na Piłsudskiego mi nie straszne, dziecko chodzi do szkoły na Białolece, zakupy robię w centrach handlowych, w sumie rzadko bywam w centrum Marek.*”²⁰⁴

Są jednak także czynniki, które sprawiają, że sytuacji komunikacyjnej miasta nie należy oceniać aż tak negatywnie, a wręcz można uznać ją za perspektywiczną. Marki, granicząc z Warszawą, znajdują się w dużo korzystniejszej sytuacji niż inne miejscowości, również nie posiadające dogodnych połączeń kolejowych, bądź drogowych, a położone dalej od stolicy. Dojazd z tych obszarów jest jeszcze trudniejszy, z uwagi na konieczność pokonania dodatkowego dystansu, często zakorkowanymi arteriami. Warto zauważyć, że poza godzinami szczytu, dotarcie samochodem z Marek do centrum Warszawy, zajmuje często zaledwie kilkanaście minut. Tak oto ocenia tę sytuację jeden z mieszkańców: „*Sklep podręczny blisko, do M1 - kilometr, do szkoły i placu zabaw przy Szkolnej - blisko. Przystanek - 5 minut. Do Kolumny Zygmunta - 10 kilometrów, to bliżej niż z Ursynowa.*”²⁰⁵

Mieszkańcy, osiedlający się w mieście mają bez wątpienia również na uwadze szanse, które mogą wpłynąć na poprawę sytuacji komunikacyjnej. Opisane wcześniej realne perspektywy budowy obwodnicy Marek, w połączeniu z przebudową Trasy Toruńskiej do standardów drogi ekspresowej, wyprowadzą ruch tranzytowy z centrum miasta i usprawnią wyjazd w kierunku Warszawy, a także poprawią sytuację związaną z przemieszczaniem się na lewą stronę Wisły, zwłaszcza w kontekście otwartego w 2012 roku nowego mostu na Wisłę. Wydaje się, że argumenty te wpływają na decyzje osób, które napłynęły, bądź chcą się osiedlić w mieście, czego dowodem są takie wypowiedzi oceniające sytuację komunikacyjną: „*Inaczej będzie, gdy doczekamy się obwodnicy. Pięć lat temu można było o niej tylko pomarzyć, dziś są przynajmniej jakieś szanse.*”²⁰⁶

Korzystne perspektywy daje również budowa drugiej linii metra w Warszawie, co pozwoli na dużo szybszy dojazd do wielu miejsc stolicy komunikacją publiczną, zwłaszcza w perspektywie przedłużenia w przyszłości metra, w kierunku graniczącego z Markami Targówka. Dalszy, dynamiczny rozwój sąsiedniej Białoleki, także może wpłynąć na

²⁰⁴ Wpis użytkownika kasia_de z dnia 14.03.2012 roku, godz. 13:11.
http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,134234880,,Czy_warto_przeprowadzic_sie_do_Marek_.html?v=2 – dostęp 03.04.2012.

²⁰⁵ Wpis użytkownika kwanalawe1 z dnia 20.03.2012 roku, godz. 10:13.
http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,134234880,134402076,Re_Czy_warto_przeprowadzic_sie_do_Marek_Ta_k.html – dostęp 03.04.2012.

²⁰⁶ Wpis użytkownika futrzasty9 z dnia 14.03.2012 roku, godz. 21:42.
http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,134234880,134255633,Re_Czy_warto_przeprowadzic_sie_do_Marek_.html – dostęp 03.04.2012.

poprawę sytuacji Marek w dziedzinie dostępu do komunikacji publicznej, która będzie musiała być rozwijana na terenie tej dzielnicy.

Perspektywy poprawy sytuacji komunikacyjnej mieszkańców Marek, to zatem dopiero kwestia następnych kilku lat, jednak szansa ta jest realna, co bez wątplenia wpływa na decyzje potencjalnych mieszkańców. Zrealizowanie wymienionych inwestycji, może wpłynąć na przyszłą atrakcyjność Marek, jako miejsca zamieszkania, a w konsekwencji może wywindować w górę również ceny nieruchomości i prestiż lokalizacji. Marki położone są zaledwie 12 km od centrum Warszawy, a zatem bliżej niż wiele jej peryferyjnych dzielnic, co przy dobrym skomunikowaniu z resztą aglomeracji może sprawić, że będzie to pożądana lokalizacja.

Należy jednak zwrócić uwagę na zagrożenia, jakie stoją przed Markami, które mogą przeszkodzić w poprawie sytuacji miasta i rozwiązaniu jego problemów komunikacyjnych. W pierwszej kolejności, jest to dalsza intensywna zabudowa, zarówno samych Marek, jak i sąsiednich dzielnic Warszawy, a także nieco dalej położonych okolicznych gmin, takich jak Radzymin. Istnieje realne zagrożenie, że szybko postępujący rozwój ludnościowy tej części aglomeracji, może zniwelować korzyści, jakie płyną z powstania nowych dróg i rozwiązań komunikacyjnych. Chociaż zwiększy się ilość alternatywnych połączeń oraz ich przepustowość, zarówno dla transportu indywidualnego, jak i zbiorowego, jeszcze szybciej może przybywać osób korzystających. Może to prowadzić do powrotu do stanu niewydolności układu komunikacyjnego, a w konsekwencji atrakcyjność Marek na tym polu nie poprawi się.

Już teraz mieszkańcy zauważają, że niewydolność transportu autobusowego, łączącego miasto z Warszawą, ma swoje źródła również w tym, że korzystają z niego mieszkańcy sąsiednich gmin, zwłaszcza Radzyna. Widzą w tym duże zagrożenie, szczególnie w perspektywie zwiększenia zaangażowania finansowego Marek w komunikację zbiorową: *„Ale chcę zwrócić uwagę na jedną rzecz: ZTM chce nam siłą przesadzić nie tylko Nadmę, ale i inne okoliczne wsie z gm. Radzymin do linii 718. Ludzie się przesiadają, i zwiększy się tylko tłok. Pozostaje postawić pytania: dlaczego z naszego budżetu mamy płacić za dowożonych na nasz teren mieszkańców innej gminy? Czy ZTM planuje zwiększyć (na swój koszt) liczbę kursów linii 718, a gm. Radzymin zacznie partycypować w kosztach utrzymania linii 718? Śmiem twierdzić, że na oba pytanie odpowiedź jest jedna: Nie. Tak więc co nasza Rada Miasta ma zamiar zrobić aby*

powstrzymać to kukulcze jajo jakie chce się nam zafundować?”²⁰⁷. „Gminy ościenne wiedzą jak rozwiązać swe problemy kosztem innych. Swych mieszkańców dowiozą do Marek a marki wywiozą ich dalej ale już za swoją kasę. Na chwilę obecna nie widzę super rozwiązania tego problemu. Bo co na pętli sprawdzać miejsce zamieszkania. I tak wszyscy będą mieli karty miejskie uprawniające do korzystania z komunikacji publicznej. Nikt przecież nie będzie wyciągał z autobusów ludzi podróżujących tym środkiem komunikacji. bo mieszka np. poza Markami. Zabronić busom zatrzymywania się na przystankach autobusowych, a kto tego zakazu będzie egzekwował.”²⁰⁸

Z dynamicznym rozwojem ludnościowym i przestrzennym, wiążą się także inne poważne zagrożenia dla atrakcyjności osiedlania się i mieszkania w Markach. Specyficzny układ przestrzenny miasta sprawił, że nowe osiedla znajdują się stosunkowo blisko jego granic. Ponieważ Marki niemal ze wszystkich stron otoczone są terenami leśnymi, napływający mieszkańcy mają dostęp do blisko położonych potencjalnych terenów rekreacyjnych. Zmniejsza to bez wątpienia poczucie zagęszczenia, wpływając na atrakcyjność Marek, jako miejsca zamieszkania. Jednocześnie jednak, postępująca niekontrolowana zabudowa deweloperska wewnątrz miasta, może spowodować wzrost zagęszczenia na tyle, że zacznie on wpływać niekorzystnie na jakość życia. Zatem, Marki stoją w obliczu zagrożenia, charakterystycznego dla tego typu gmin (o ograniczonym obszarze, dynamicznym rozwoju ludnościowym, zdominowanych przez budownictwo wielomieszkaniowe), że padną ofiarą własnego sukcesu, zwiększając zagęszczenie i tym samym pogarszając atrakcyjność życia mieszkańców.

Znaczącą barierą wzrostu atrakcyjności Marek, ich prestiżu oraz wartości nieruchomości, może stać się również opisywany wcześniej mechanizm reprodukcji. Jak pokazałem, w obrębie warszawskiej strefy podmiejskiej, poszczególne obszary postrzegane są jako mniej, lub bardziej prestiżowe i bardzo trudno ten wizerunek zmienić. Co więcej, z uwagi na tendencję do napływania na dany teren mieszkańców o statusie społecznym zbliżonym do tych już mieszkających, w ślad za tym powielaniem struktury społecznej, podąża również reprodukcja prestiżu lokalizacji. Z tym z kolei związane są mechanizmy, kształtujące ceny nieruchomości. Z uwagi na niższy prestiż Marek, istnieje zagrożenie utrwalenia się tego wizerunku.

²⁰⁷ Wpis użytkownika nomad997 z dnia 25.10.2011 roku, godz. 18:49.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,130091672,,Plany_ZTM_Kukulcze_jajo_dla_Marek.html?v=2 nomad997 – dostęp 06.04.2012.

²⁰⁸ Wpis użytkownika gekon-3 z dnia 26.10.2011 roku, godz. 12:06.

http://forum.gazeta.pl/forum/w,450,130091672,130113424,Re_Plany_ZTM_Kukulcze_jajo_dla_Marek.html – dostęp 06.04.2012.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną istotną cechę rozwoju przestrzennego Marki, jaką jest panujący chaos urbanistyczny. W wielu podwarszawskich miejscowościach, w których ma miejsce dynamiczny rozwój, zabudowa powstaje w sposób przypadkowy, bez nawiązania do zastanej architektury, mieszając różne funkcje na stosunkowo małych obszarach. Często procesy te rozpoczęły się już przed rokiem 1990, kiedy to pośród starych, przedwojennych budynków – jedno- bądź wielorodzinnych, zaczęto budować bloki, a także prywatne domy jednorodzinne, nierzadko pełniące również funkcje usługowe, handlowe, czy warsztatowe. Obecnie, również w Markach, pomiędzy taką mozaikę różnej zabudowy, wprowadza się rozmaite obiekty: zarówno domy jednorodzinne, wielomieszkaniowe, jak i małe i duże obiekty komercyjne. Głównym kryterium staje się posiadanie wolnej działki. Takim procesom sprzyja bez wątpienia brak uchwalonych miejscowych planów, albo też zbyt ogólna ich zawartość i niedostateczne doprecyzowanie i opisanie w nich jakiego rodzaju obiekty można wznosić w poszczególnych obszarach i miejscach. Bez wątpienia, taki sposób zabudowywania miasta nie sprzyja budowaniu jego atrakcyjności i może ograniczać perspektywy na przyszłość, zamykając Marki w ramach obecnej charakterystyki - miejsca mało prestiżowego, mało atrakcyjnego przestrzennie, lokalizacji dla stosunkowo tanich mieszkań. Przykład Marki, może służyć innym gminom strefy podmiejskiej, które stoją przed nasileniem się procesów suburbanizacyjnych. Nie dbanie o ład i spójność przestrzenną, prowadzące do chaosu urbanistycznego, wpływa negatywnie na wizerunek miejscowości, prestiż i atrakcyjność, jako miejsca zamieszkania. To z kolei może nieść konsekwencje co do kierunku, w jakim będzie podążać struktura społeczna tych terenów.

Marki są bez wątpienia, perspektywiczną częścią warszawskiej strefy podmiejskiej, mającą duże szanse podnieść jakość życia swoich mieszkańców, a co z tym związane, swoją atrakcyjność i prestiż. Jednocześnie jednak, istnieją liczne zagrożenia, które mogą zablokować taki kierunek rozwoju i utrwalić obecną charakterystykę miasta, a w ekstremalnie niekorzystnej sytuacji nawet zatrzymać jego rozwój. Nietrudno sobie wyobrazić sytuację, że za kilka lat, mimo nowych rozwiązań komunikacyjnych, Marki będą fragmentem silnie zurbanizowanej części aglomeracji warszawskiej, intensywnie zabudowanej budynkami wielomieszkaniowymi, z której, z racji na znaczący wzrost liczby mieszkańców, będzie jeszcze trudniej niż dziś dojechać do centralnych obszarów metropolii. W takim scenariuszu, ceny nieruchomości nie będą rosły, ale wręcz spadały, podobnie jak prestiż lokalizacji.

Ponieważ te same czynniki, takie jak kwestie komunikacyjne, czy dalsza zabudowa miasta, są zarówno szansą, jak i zagrożeniem dla jego rozwoju, niezwykle ważne dla przyszłości Marek jest, aby fragment obszaru metropolitalnego, w którym się znajdują, rozwijał się harmonijnie.

Warto podkreślić, że choć część czynników, mających wpływ na przyszłą sytuację miasta, takich jak rozwiązania komunikacyjne, czy intensyfikacja zabudowy okolicznych dzielnic i gmin, nie zależy od władz Marek, to jednak są również takie, które władze lokalne mogą z powodzeniem kształtować, albo co najmniej na nie wpływać. Polityka przestrzenna miasta może być prowadzona w taki sposób, aby uniknąć zbytniego zagęszczenia, a jednocześnie lokować nową zabudowę, dając mieszkańcom pełny dostęp do infrastruktury i usług publicznych. Jednocześnie, władze miasta powinny, w porozumieniu z władzami Warszawy i innych gmin, starać się maksymalnie rozwijać transport zbiorowy, wytyczając trasy pozwalające na uprzywilejowane, szybkie przedostanie się do centrum aglomeracji.

Jest to oczywiście dużo bardziej złożony problem, jeden z kluczowych problemów warszawskiego obszaru metropolitalnego: jak skoordynować politykę transportową i komunikacyjną, na poziomie całej aglomeracji. W tej materii, działanie pojedynczej, nawet najlepiej zarządzanej gminy, jest z góry skazane na niepowodzenie, bez wsparcia, czy raczej wspólnego działania, innych gmin, a przede wszystkim władz Warszawy. Pokazuje to dobitnie przykład dofinansowywania przez Marki transportu zbiorowego, z którego korzystają również mieszkańcy okolicznych gmin. Jest to problem wielu gmin położonych w bezpośrednim sąsiedztwie metropolii, które siłą rzeczy są obszarem tranzytowym dla mieszkańców miejscowości leżących na obrzeżach aglomeracji. Przeważnie same dopłacają transportu zbiorowego, co jednak nie przeszkadza korzystać z tych połączeń mieszkańcom dalej położonych gmin, mimo, że ich władze bardzo często nie partycypują w kosztach.

Zatem, wychodząc od przykładu takiej gminy jak Marki, widać, w jak dużym stopniu poszczególne części obszaru metropolitalnego są od siebie współzależne i jak bardzo potrzeba rozwiązań, które pozwolą na wspólne zarządzanie niektórymi, kluczowymi sferami funkcjonowania aglomeracji. Jednym z takich obszarów, potencjalnego wspólnego działania, powinny być właśnie kwestie komunikacyjne i transportowe. Nierówny dostęp do komunikacji zbiorowej, pomiędzy gminami (jedne mają dostęp do transportu kolejowego, inne tylko autobusowego, jedne graniczą bezpośrednio z Warszawą, w innych trasy dojazdu przebiegają przez obszar innych gmin), sprawia, że powinno się dążyć do wypracowania jednego, spójnego, zarządzanego centralnie systemu transportowego, w

którym proporcjonalnie partycypowałyby wszystkie gminy i który umożliwiłby dojazd ze wszystkich obszarów aglomeracji. Aby jednak można było skutecznie wprowadzić i zrealizować takie rozwiązania (potrzebne z resztą nie tylko w obszarze transportu, ale i w innych), należałoby wprowadzić odpowiednie rozwiązania prawne, pozwalające zarządzać całymi obszarami metropolitalnymi.

Podsumowanie

Czy warszawska strefa podmiejska jest zróżnicowana przestrzennie? Odpowiedź na pytanie, które stało się przyczynkiem do moich badań, w świetle ich wyników wydaje się oczywista. Zróżnicowanie istnieje, jest silne i przebiega na wielu płaszczyznach, takich jak dynamika rozwoju ludnościowego i przestrzennego, typ, czy też standard powstającej zabudowy. Przeprowadzone badania pokazują jednak wyraźnie, że wśród zróżnicowanych obszarów – gmin strefy podmiejskiej, można wskazać kilka zdecydowanie zarysowanych modeli rozwoju.

Pierwszym z nich podąża grupa gmin, a także obszarów będących częściami gmin, uważanych za najbardziej prestiżowe i ekskluzywne. To tu powstają mieszkania o najwyższym standardzie, a nieruchomości osiągają najwyższe ceny. Wśród istniejącej zabudowy dominują budynki jednorodzinne, co ma bezpośredni związek z letniskowymi korzeniami takich obszarów. Również nowopowstające inwestycje, to w większości przypadków zabudowa jednorodzinna.²⁰⁹ Właśnie spójność przestrzenna, architektoniczna i społeczna jest jedną z charakterystycznych cech tych terenów. Na tle pozostałych obszarów strefy podmiejskiej, uważane są za ładne, kameralne, o małym zagęszczeniu, świetnych warunkach przyrodniczych, bardzo często położone są wśród lasów. Takie położenie zapewnia mieszkańcom bardzo dobre warunki życia. Wśród zamieszkujących tam, a także sprowadzających się, zauważalna jest wyraźna nadreprezentacja osób zamożnych i dobrze wykształconych. Z jednej strony odpowiada za to opisane zjawisko reprodukcji struktury społecznej, z drugiej strony nieruchomości w najlepszych lokalizacjach osiągają na tyle wysokie ceny, że stanowi to barierę zakupu i osiedlenia się.

To, co charakteryzuje te tereny, to również dobra, na tle całej strefy podmiejskiej, komunikacja z centrum aglomeracji, bądź to drogowa, bądź też poprzez zbiorowy transport kolejowy, a także położenie, najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy (choć przy dogodnym połączeniu kolejowym, warunek ten staje się mniej istotny).

Chociaż obszary te stanowią jedynie fragment warszawskiej strefy podmiejskiej, to ich istnienie i dynamiczny rozwój, są niezwykle istotnym świadectwem zachodzących w

²⁰⁹ Wyjątkiem wśród tego typu obszarów jest opisywana gmina Józefów, w której wśród nowopowstających mieszkań dominują te w zabudowie wielomieszaniowej.

aglomeracji procesów suburbanizacyjnych. Ich sukces jest dowodem migracji poza centrum obszaru metropolitalnego, w poszukiwaniu lepszej jakości życia, a także w celu potwierdzenia wysokiej pozycji społecznej, gdyż zamieszkanie tu, jest wyznacznikiem prestiżu. Wśród gmin, miejscowości i ich dzielnic, które mieszczą się w opisanych ramach, są poddane przeze mnie szczegółowej analizie Izabelin i Józefów, a także Konstancin-Jeziorna, Podkowa Leśna, Milanówek, Komorów, Michałowice, Brwinów, Magdalenka, Zalesie Górne, Zalesie Dolne (będące prestiżową dzielnicą miasta Piaseczno), Zielonka, Sulejówek, czy też niektóre dzielnice miasta Łomianki, jak Dąbrowa Leśna. Widać wyraźnie, że są to wyspy prestiżowej przestrzeni, pośród stanowiących większość strefy podmiejskiej, obszarów, które przyjęły diametralnie inne ścieżki rozwoju.

Prestiż miejsc w strefie podmiejskiej jest bardzo silnie zakorzeniony w procesach historycznych. O skali reprodukcji struktury społecznej, najdobitniej świadczy fakt, że nie można wskazać ekskluzywnego obszaru, który zostałby, na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat, stworzony i wykreowany od podstaw. Wszystkie wymienione wyżej miejscowości i osiedla funkcjonowały w obrębie aglomeracji, jako jej prestiżowe części, bądź to jeszcze przed II wojną światową, bądź też zyskały taki status w latach powojennych. Jak wcześniej wspomniałem, czynnikiem w znacznej mierze sprzyjającym takiemu modelowi rozwoju, łączącym zdecydowaną większość spośród tych lokalizacji, to pierwotnie pełnione funkcje lotniskowe. Oczywiście, obecnie obszary prestiżu w znacznym stopniu wykraczają poza historyczne granice dawnych lotnisk, jednak niemal zawsze w centrum jest taka miejscowość, czy osiedle, emanując na otoczenie i swoim charakterem dominując miejscowości okoliczne.

Inny, odmienny model rozwoju ilustruje, opisany w pracy, przykład miasta Marki, zdominowanego przez zabudowę wielomieszkaniową. Pokazuje on dobitnie, że w warszawskiej strefie podmiejskiej istnieje niezwykle silne zapotrzebowanie na tańsze mieszkania. Mieszkania budowane w takich lokalizacjach osiągają najczęściej niższe ceny niż te w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, nie wspominając już o centrum. Jednocześnie położenie (podobnie jak w przypadku miejscowości prestiżowych), bądź to stosunkowo blisko metropolii, bądź też z dostępem do kolei, sprzyja codziennym dojazdom do pracy w centrum i innych miejscowościach strefy podmiejskiej.

Z jednej strony, jak wynika z badań prowadzonych w Markach, relatywnie tanimi mieszkaniami zainteresowani są młodzi mieszkańcy Warszawy, których bądź to nie stać na kupno mieszkania w stolicy, bądź też w strefie podmiejskiej mogą pozwolić sobie na dużo większe lokum. Z drugiej strony, sprowadzają się tu osoby migrujące spoza obszaru

metropolitalnego, dysponujący niższymi dochodami, dla których jest to jedyna możliwość kupna mieszkania w obrębie aglomeracji.

Zatem, warszawska strefa podmiejska jest i w coraz większym stopniu staje się buforem i rezerwą tanich mieszkań, w których mogą zamieszkać ci, których nie stać na kupno mieszkania na rynku warszawskim, w tym również osoby spoza aglomeracji. Ta rola warszawskiej strefy podmiejskiej wydaje się niezwykle istotna dla rozwoju całego obszaru metropolitalnego. Aglomeracja warszawska, aby móc się rozwijać gospodarczo i ludnościowo, stale potrzebuje i przyciąga nowych migrantów z innych rejonów Polski. Duża podaż relatywnie tanich mieszkań, pozwala na związanie przybyszów z obszarem metropolitalnym oraz przyciąga kolejnych.

Tego typu procesy suburbanizacyjne, obok Marek, mają miejsce również w Ząbkach, części Piaseczna, Jabłonie, Pruszkowie, Piastowie. Co więcej, zaczynają się one pojawiać w takich gminach, jak Radzymin, Grodzisk Mazowiecki, Wołomin, Kobyłka, Ożarów Mazowiecki, a także w innych, w formie pojedynczych inwestycji. Świadczy to o szerokiej skali zjawiska i zdaje się potwierdzać tezę o dużym zapotrzebowaniu na tanie mieszkania i istotnej roli strefy podmiejskiej w rozwoju całego obszaru metropolitalnego.

Niższy standard zabudowy w strefie podmiejskiej, to jednak nie tylko tanie mieszkania w domach wielorodzinnych. Trzeci model rozwoju, w który wpisuje się przypadek Prażmowa, pokazuje, że istnieje również duże zapotrzebowanie na tańsze domy jednorodzinne. Wiele osób, mimo mniejszej zamożności, jest skłonnych kupić lub wybudować dom w tańszej lokalizacji, godząc się jednocześnie na dużo uciążliwsze dojazdy, niż we wspomnianych wcześniej prestiżowych miejscowościach. Mieszkańcy ci skłonni są kolonizować obszary najczęściej zupełnie nie przygotowane do zabudowy, bez koniecznej infrastruktury drogowej i sanitarno-technicznej, bez dostępu do usług publicznych, takich jak przedszkola, instytucje kultury, obiekty sportowe czy opieka zdrowotna. O ile zabudowa wielorodzinna wymaga siłą rzeczy terenów uzbrojonych, wyposażonych w media, o tyle obszary powstawania prywatnych domów jednorodzinnych, to często pola i łąki, rozparcelowane na działki budowlane, niejednokrotnie z powytoczanymi prywatnymi wewnętrznymi drogami dojazdowymi, w których trzeba dopiero zbudować sieć wodno-kanalizacyjną, melioracyjną, utwardzić nawierzchnię. Co ciekawe, sytuacja taka ma miejsce nie tylko w gminach peryferyjnych, czy mniej zamożnych, jak Prażmów, ale również w wielu bogatszych, położonych bliżej centrum, o dłuższej historii procesów suburbanizacyjnych, gdzie również znajdują się takie tereny. Bez wątplenia można stwierdzić, że rozwój przestrzenny warszawskiej strefy podmiejskiej,

wyprzedza na wielu obszarach podaż przygotowanych pod ten rozwój terenów. Suburbanizacja przeradza się tam zatem w kolonizację. Świadczy to o bardzo dużym zapotrzebowaniu na stosunkowo tanie domy jednorodzinne, których posiadanie jest celem nieco mniej zamożnych mieszkańców Warszawy i innych obszarów aglomeracji, nie mogących sobie pozwolić na kupno nieruchomości w opisywanych prestiżowych miejscowościach.

Z przeprowadzonej przeze mnie analizy wynika, że obszarowo, większość warszawskiej strefy podmiejskiej, to właśnie reprezentujące ten model rozwoju tereny, które jeszcze kilka lat temu pełniły, a często wciąż do dzisiaj pełnią, funkcje rolnicze, a obecnie zamieniły się, lub są w trakcie przemiany w tereny zurbanizowane. Suburbanizacja, wkracza więc coraz częściej na obszary, które do tej pory nie były w bezpośrednim związku z Warszawą, wykraczając poza jej dotychczasowe rejony oddziaływania.

Cechą charakterystyczną terenów podążających tą ścieżką rozwoju jest wspomniany brak infrastruktury, a bardziej ogólnie, zupełne nieprzygotowanie do przeznaczenia ich pod budownictwo mieszkaniowe. Wielką zaletą takich działek, jest ich niska cena, spadająca wraz z większym oddaleniem od centrum, co jest właśnie główną przyczyną tego, że osiedlają się tu osoby mniej zamożne. To z kolei jest przyczyną niższego standardu zabudowy, niż w prestiżowych lokalizacjach, gdyż najczęściej właściciele dysponują zdecydowanie mniejszymi środkami finansowymi. Tym, co oprócz niższej ceny, przyciąga mieszkańców na takie tereny, jest przede wszystkim poszukiwanie możliwości zamieszkania na własnej działce wśród bardziej rozproszonej zabudowy, często w atrakcyjnym otoczeniu przyrodniczym.

Powszechny jest zatem w warszawskiej strefie podmiejskiej ciąg procesu suburbanizacji: najpierw następuje odrolnienie terenu, następnie jego podział na działki budowlane i wytyczenie dróg wewnętrznych, sprzedaż działek i budowa domów. Należy jeszcze raz wyraźnie podkreślić, że obszar przeznaczony pod budownictwo nie jest najczęściej w żaden sposób do tego przygotowany, bez dostępu do infrastruktury i usług publicznych. Każde to spojrzenie na suburbanizację aglomeracji warszawskiej, jako na proces w znacznym stopniu ułomny, odbiegający znacząco od tego, jak przebiegał on wokół miast Europy Zachodniej i Ameryki Północnej.

Warto jeszcze raz zwrócić uwagę na negatywne skutki takiego rozwoju w strefie podmiejskiej. Zapóźnienia inwestycyjne sprawiają, że tereny te pochłaniają duże środki, a mniejsze zagęszczenie, a jednocześnie większe rozproszenie zabudowy na terenach

położonych dalej od centrum aglomeracji, dodatkowo te koszty zwiększają. Jednocześnie, dalszy rozwój przestrzenny i ludnościowy tych terenów, powoduje zapotrzebowanie na kolejne inwestycje i tym samym coraz bardziej napędza się spirala niedoinwestowania. W stosunkowo korzystnej sytuacji są te gminy, które położone są przy istotnych trasach tranzytowych, gdyż przyciągają one inwestycje w centra magazynowe, dystrybucyjne, handlowe, czy zakłady produkcyjne, z których gminy czerpią wysokie dochody, mogąc z tych środków inwestować w rozwój infrastruktury, sukcesywnie likwidując zapóźnienia. Pozostałe gminy, tak jak opisywany Prażmów, nie mają dodatkowych źródeł dochodu i z opisaną spiralą niedoinwestowania mają do czynienia już dziś. Jedynym sposobem zwiększenia przychodów, staje się dla nich przyciąganie coraz większej liczby nowych mieszkańców, jednak wraz z ich napływem dramatycznie rosną potrzeby inwestycyjne, pochłaniając posiadane środki i generując potrzebę pozyskania kolejnych. Gminom takim, grozi więc to, że wpadną w swego rodzaju pułapkę.

Opisywana w pracy dynamika rozwoju ludnościowego, a także typ i standard zabudowy mieszkaniowej, to tylko jedne z możliwych kryteriów zróżnicowania przestrzennego warszawskiej strefy podmiejskiej. Istnieją również inne kryteria, a jedną z podstawowych płaszczyzn różnicujących strefę, jest aspekt funkcjonalny. To właśnie on odpowiada na pytanie, które z gmin, oprócz funkcji rezydencjonalnych, pełnią również te związane z dostarczaniem miejsc pracy.

Dokonana w pracy analiza pokazuje takie obszary, wskazując piętnaście gmin, będących w większym stopniu miejscem pracy niż miejscem zamieszkania.²¹⁰ To, co zaskakuje, to brak pośród nich tradycyjnych, kształtujących się od czasów powojennych, a często jeszcze wcześniej, ośrodków przemysłu, zlokalizowanych wokół Warszawy: Pruszkowa, Nowego Dworu Mazowieckiego, Wołomina, Marek, Grodziska Mazowieckiego, Mińska Mazowieckiego, Góry Kalwarii czy Konstancina-Jeziorny. Jedynie Piaseczno, Ożarów Mazowiecki i Łomianki charakteryzują się niewielką przewagą miejsc pracy. Potwierdza to tezę, o zanikaniu tradycyjnego przemysłu na terenie warszawskiej strefy podmiejskiej, upadku przedsiębiorstw, bądź też przenoszeniu produkcji w inne miejsca.

Wyraźnie widać natomiast gminy, nie mające do tej pory tradycji bycia ośrodkami miejsc pracy, stające się nimi obecnie. Lesznowolę, Radziejowice, Nadarzyn, Raszyn, Czosnów, Wiązownę, czy Teresin łączy to, że położone są przy drogach krajowych,

²¹⁰ Patrz: Tabela Nr 1.

głównych trasach wylotowych z Warszawy. To właśnie tam firmy lokują swoje przedstawicielstwa, magazyny, centra logistyczne, a często nawet główne siedziby. Choć zdarzają się również obiekty produkcyjne, to jednak są one w zdecydowanej mniejszości. Wspomniane gminy Piaseczno, Ożarów Mazowiecki i Łomianki, również charakteryzują się podobnym położeniem, zatem z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że za dużą ilość miejsc pracy na ich terenie odpowiadają przede wszystkim nie pozostałości po tradycyjnym przemyśle, ale podobne czynniki, jak w przypadku wyżej wymienionych gmin. Wśród wskazanych gmin są takie, które podążają podobną ścieżką rozwoju co Prażmów, suburbanizacja na ich terenie, to często kolonizacja niezamieszkałych, nieuźbrojonych działek polnych i leśnych, jednak gminy takie są w korzystniejszej sytuacji, posiadając źródła przychodów, mogących sfinansować niezbędne inwestycje.

Pozostałe cztery gminy: Leoncin, Baranów, Kampinos i Stanisławów, są gminami o na tyle małym potencjale gospodarczym oraz peryferyjnym położeniu, że raczej te właśnie czynniki odpowiadają za niski wskaźnik natężenia dojazdów do pracy, a nie fakt lokowania tu nowych inwestycji.

Jako główne przyczyny powstawania przedsiębiorstw, ich siedzib i przedstawicielstw w strefie podmiejskiej, należy wskazać przede wszystkim łatwiejszą komunikację. Do miejscowości położonych przy trasach tranzytowych łatwiej dojechać samochodami ciężarowymi, niż do centrum. Ponadto ceny zakupu ziemi są tu dużo niższe, co umożliwia znaczącą redukcję kosztów, a jednocześnie pozwala na budowę większych obiektów, pozostawiając możliwość dalszej rozbudowy. W bardziej rozproszonej zabudowie podmiejskiej jest także mniejsze ryzyko spotkania się z zarzutami uciążliwości działalności, niż ma to miejsce w dużo ściślej zabudowanym centrum. Fakt lokowania przedsiębiorstwa w małej, w porównaniu z Warszawą, gminie, często stwarza również możliwości uzyskania od władz lokalnych dodatkowych gratyfikacji, jak ulgi w lokalnych opłatach i podatkach, czy też finansowanie przez gminę inwestycji w infrastrukturę, polepszających atrakcyjność lokalizacji.

Z przytoczonych danych widać wyraźnie, że na obszarze warszawskiej strefy podmiejskiej, przekształceniom ulega nie tylko układ miejscowości rezydencjonalno-sypialnianych, ale również układ funkcjonalny. Tracą na znaczeniu tradycyjne, silne do tej pory ośrodki przemysłu, miejsca pracy pojawiają się natomiast na innych terenach i najczęściej nie są to miejsca pracy w zakładach produkcyjnych. Można zauważyć, że tego typu obiekty, skupiają się przede wszystkim w miejscach dobrze skomunikowanych, przy

głównych trasach wylotowych z Warszawy, nie zawsze w jej bezpośrednim sąsiedztwie, ale często w pewnym oddaleniu od centrum, na obrzeżach strefy podmiejskiej.

Zgodnie z tym, o czym wcześniej wspomniałem, współcześnie za decentralizacją obszarów rezydencjonalnych w obrębie aglomeracji, zaczyna postępować również decentralizacja miejsc pracy, które w mniejszym lub większym skupieniu pojawiają się wokół metropolii, a także z dala od nich, na peryferiach stref podmiejskich. Zjawisko to, jak widać, zaczyna pojawiać się również w warszawskim obszarze metropolitalnym, jednak trzeba wyraźnie zaznaczyć, iż jest to dopiero początek procesu, jego skala jest bardzo ograniczona i w żadnym stopniu nie jest w stanie podważyć funkcji Warszawy, jako głównego, centralnego i zdecydowanie dominującego ośrodka pracy. Fakt, że w zdecydowanej większości gmin dominują dojazdy do pracy poza ich granice, pokazuje, iż zależność podwarszawskich miejscowości od stolicy zwiększa się. Potwierdza to po raz kolejny tezę o ułomności suburbanizacji w aglomeracji warszawskiej oraz to, że proces ten jest mocno zapóźniony w stosunku do obszarów metropolitalnych Europy Zachodniej i Ameryki Północnej.

Spoglądając na opisane zróżnicowanie przestrzenne warszawskiej strefy podmiejskiej, należy również zwrócić uwagę na zjawisko, bez wątpienia zróżnicowanie to powiększające, a nie związane w sposób szczególny z jednym konkretnym modelem rozwoju. Z moich badań wyraźnie wynika, że w aglomeracji warszawskiej nabrały na znaczeniu zorganizowane inwestycje w budownictwie jednorodzinnych. O ile nie jest to bez wątpienia dominująca forma zabudowy, o tyle bez wątpienia jej udział jest zauważalny, zwłaszcza na terenie kilkunastu wskazanych w pracy gmin. Co więcej, skupienie się takiej formy zabudowy na konkretnych obszarach, przekształca je przestrzenie, przyczyniając się do zwiększenia zróżnicowania przestrzennego w całej strefie podmiejskiej. Jest to niezwykle istotne, zwłaszcza w kontekście faktu, że suburbanizacja warszawskiego obszaru metropolitalnego, na tle aglomeracji zachodnich, a w szczególności amerykańskich, cechuje się bardzo wysokim udziałem inwestycji indywidualnych, podczas gdy tam, od dziesiątek lat ton suburbanizacji nadają zorganizowane przedsięwzięcia deweloperskie, w tym również w zunifikowane, zestandaryzowane osiedla domów jednorodzinnych, zarówno wolnostojących, jak i w zabudowie bliźniaczej, a bardzo często szeregowej.²¹¹

²¹¹ W tym miejscu warto wspomnieć o nowym trendzie, który pojawił się w budownictwie podmiejskim, mającym miejsce również w strefie wokół Warszawy. Polega on na wznoszeniu budynków wielorodzinnych, w których w jednym pionie znajdują się tylko dwa mieszkania (jedno zajmuje parter, bądź parter i pierwsze piętro, drugie jedną lub dwie górne kondygnacje). Każde z mieszkań ma własny ogródek i garaż, a jednocześnie liczba mieszkań w jednym budynku jest ograniczona do kilku – kilkunastu. Jest to ciekawy

Trzy opisane modele rozwoju obszarów podmiejskich, w sposób dość wyraźny różnicują poszczególne gminy i są przejawem postępującej segregacji przestrzennej. Jest to kolejna charakterystyczna cecha warszawskiej strefy podmiejskiej, w obrębie której sąsiadują ze sobą obszary o różnym statusie mieszkańców i ich poziomie zamożności, zabudowie, zagęszczeniu, ładzie urbanistycznym, a także, jak wspominałem wcześniej, pełniące różne funkcje w aglomeracji. Co więcej, często takie zróżnicowanie pojawia się w obrębie jednej gminy.²¹² Jak wielokrotnie pokazywałem w pracy, struktura przestrzenna i społeczna poszczególnych obszarów strefy podmiejskiej ma tendencję do reprodukcji siebie. Zatem utrwała się mozaika zróżnicowanych obszarów, „lepszycy” i „gorszy” adresów, co może się przyczyniać do dalszej migracji w obrębie strefy podmiejskiej, wraz ze wzrostem dochodów, statusu i aspiracji mieszkańców.

Należy podkreślić, że w strefie podmiejskiej niewiele obszarów wykazuje spójność przestrzenną. W obrębie większości gmin, tak jak ma to miejsce w przypadku miasta Marki, mimo tego, że dominuje tam jeden z modeli rozwoju, panuje chaos przestrzenny. Niedbałe, bądź nieprofesjonalne uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a często wręcz ich brak, pozwala na przenikanie się zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną. Wśród starych zdewastowanych budynków, nie poddawanych rewitalizacji, budowane są nowe o bardzo różnej estetyce, formie i standardzie. Plany często nie narzucają spójnej formy architektonicznej powstających

przykład łączenia cech zabudowy wielorodzinnnej z jednorodzinną, szczególnie szeregową, mający z jednej strony dać większe poczucie prywatności, kameralność, większą przestrzeń życiową, własny teren zielony – co jest przypisywane domom, a jednocześnie niższe koszty budowy, a także lepszą infrastrukturę – cechy przypisywane mieszkaniom. Czas pokaże, czy taka specyficzna zabudowa przyjmie się i czy potencjalni mieszkańcy będą zwracać większą uwagę na połączone zalety obu typów zabudowy, czy też górę brać będą ich wady.

²¹² Jednym z najbardziej jaskrawych przykładów takiego wewnętrznego zróżnicowania jest gmina Piaseczno, w której znajdują się osiedla budynków wielomieszkaniowych, oferujących tanie mieszkania, w porównaniu z rynkiem warszawskim, ale również mieszkania droższe, o wyższym standardzie. Co więcej, duża część gminy, to tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, z jednej strony mające charakter kolonizacji niezabudowanych pól i nieużytków, z drugiej zaś strony ekskluzywne i drogie działki i domy w Zalesiu Dolnym i Górnym. Do tego obrazu należy dodać liczne osiedla bloków z czasów PRL. Takich gmin jest więcej. Inny bardzo ciekawy przykład to sąsiednia gmina Konstancin-Jeziorna, w której dominuje zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie. Mimo to, są dzielnice w których na dużą skalę powstają mieszkania w budynkach wielorodzinnych, a na peryferiach miasta i w okolicznych wsiach, tereny rolnicze dość intensywnie zabudowywane są domami jednorodzinnymi o niższym standardzie.

Warto również wspomnieć o gminie Jabłonna, która w czasach socjalizmu pełniła funkcje rolnicze, będąc jednym z głównych podwarszawskich ośrodków produkcji warzyw i kwiatów, specjalizując się w uprawach szklarniowych. Obecnie, można wyróżnić w gminie kilka części, z których każda podąża odmienną ścieżką rozwoju. Obok centrum gminy, przy granicy z Warszawą, wybudowane zostały liczne osiedla budynków wielomieszkaniowych, mimo dotychczasowego braku takiej zabudowy. Centrum Jabłonna, to przede wszystkim istniejąca dotychczas zabudowa, a także pojedyncze indywidualnie zbudowane domy jednorodzinne. Na szeroką skalę, zabudowa jednorodzinna, prowadzona przez indywidualnych inwestorów, powstaje w miejscowości Chotomów. Północna część gminy, dotychczas niezabudowana, lub o bardzo rozproszonej zabudowie, to z kolei obszar, na którym budowane są osiedla domów jednorodzinnych, w zabudowie pojedynczej i bliźniaczej, przez wyspecjalizowanych inwestorów, głównie firmy deweloperskie.

budynków, co jeszcze bardziej potęguje wrażenie chaosu. Często, na terenach, na których wciąż istnieje zdekapitalizowana zabudowa przemysłowa, stare warsztaty, magazyny itp., powstają osiedla mieszkaniowe. Niejednokrotnie w sąsiedztwie mieszkań prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa, czy logistyczna, której uciążliwość wpływa niekorzystnie na warunki i komfort życia.

Do czego mogą doprowadzić zaniechania w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, może ilustrować przykład miasta Piaseczno i jego centrum. Dla obszaru tego nie uchwalono planu, zatem obowiązywało ogólne studium dla całego miasta, które wyznaczało warunki zabudowy. Zezwalało ono na lokowanie budynków wielomieszkaniowych, praktycznie bez żadnych ograniczeń. W efekcie powstało wiele inwestycji, które nie tylko pogłębiły znacząco chaos urbanistyczny i odbiły się niekorzystnie na estetyce miasta, ale również spowodowały poważne problemy infrastrukturalne (przeciążenie sieci wodno-kanalizacyjnej) i komunikacyjne (problemy z dojazdami, brak miejsc parkingowych), co prowadziło do licznych, poważnych konfliktów społecznych. Najjaskrawsze przykłady takich inwestycji, to budowa pojedynczych bloków mieszkalnych w dzielnicach domów jednorodzinnych, wśród często wąskich, niedostosowanych do obciążenia ruchem uliczek. W efekcie, wśród niskiej zabudowy, pojawiły się trzy-, czterokondygnacyjne „wyspy”, których mieszkańcy zastawiają samochodami wszelkie możliwe miejsca w okolicy. Jednym z najbardziej kuriozalnych przypadków, jest rozbudowa bliźniaczego domu jednorodzinnego, w wyniku której na jednej z działek powstał kilkukondygnacyjny blok mieszkalny, połączony z drugą częścią bliźniaka, stojącą na sąsiedniej działce. Odbyło się to zgodnie z prawem, za zgodą urzędów. Inny ciekawy przykład, to powstanie wśród dużo niższej zabudowy, szesnastopiętrowego wieżowca mieszkalnego, który nie dość że nie nawiązuje swoimi gabarytami do jakiegokolwiek zabudowy w okolicy, to nie mając w całym mieście zbliżonych wysokością obiektów, zdominował panoramę.

Brak profesjonalnej, spójnej polityki przestrzennej w wielu gminach warszawskiej strefy podmiejskiej sprawia, że cierpi na tym estetyka, a co za tym idzie ich atrakcyjność. Pogłębiający się chaos urbanistyczny, przenikanie się bardzo małych obszarów, pełniących różne funkcje, może w przyszłości sprawić, że niektóre tereny mieszkalne będą tracić na prestiżu i atrakcyjności. Wydaje się, że jedynymi w strefie podmiejskiej obszarami spójnymi przestrzennie, są były letniska, przekształcające się w ekskluzywne, prestiżowe miejscowości, co bez wątpienia w dużym stopniu tłumaczy ich atrakcyjność na tle otaczającego chaosu.

Zatem chaos urbanistyczny części obszarów warszawskiej strefy podmiejskiej i większa spójność innych, to bez wątpienia czynniki pogłębiające segregację przestrzenną. Wpływają one zarówno na estetykę poszczególnych miejsc, jak i na strukturę społeczną i wydaje się, że w znacznej mierze decydują i również w przyszłości będą decydować o prestiżu, atrakcyjności, a więc również osiągniętych cenach nieruchomości.

Tak duże zróżnicowanie przestrzenne, a co za tym idzie również społeczne, warszawskiej strefy podmiejskiej sprawia, że bardzo szerokie jest również spektrum problemów, przed jakimi stają gminy oraz ich mieszkańcy.

Z prezentowanych badań wyraźnie wynika, że na pierwszy plan zdecydowanie wysuwają się kwestie komunikacyjne. Problemy związane z dojazdem do centrum oraz innych miejscowości strefy podmiejskiej i brak zadowalających rozwiązań, dotyczą większość gmin aglomeracji warszawskiej, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że jak pokazują dane, większość to obszary dostarczające siłę roboczą.²¹³ Z jednej strony przejawia się to niedostatecznie rozwiniętą siecią drogową wokół Warszawy, z drugiej strony brakiem skutecznych rozwiązań dotyczących transportu zbiorowego.

Komunikacja drogowa gmin strefy podmiejskiej z Warszawą, odbywa się przede wszystkim poprzez trasy wylotowe z miasta. Sprawia to, że codzienny ruch dojazdowy kumuluje się z ruchem tranzytowym do i z metropolii, powodując niedrożność większości tras w godzinach szczytu. Dzieje się tak nie tylko na opisanej Drodze Krajowej Nr 8 w kierunku Białegostoku, która przebiega przez Marki, ale również Drodze Krajowej Nr 7 w kierunku Gdańska, Drodze Krajowej Nr 8 w kierunku Katowic i Drodze Krajowej Nr 7 w kierunku Krakowa, mających wspólny wyjazd z Warszawy, czy też Drodze Krajowej Nr 17 w kierunku Lublina i Drodze Krajowej Nr 2 w kierunku Terespoła, również wyprowadzonych z Warszawy jednym korytarzem. Oprócz tego, niezwykle obciążone są drogi, o mniejszym znaczeniu tranzytowym, ale łączące ze stolicą silnie zurbanizowane rejony aglomeracji, jak przedłużenie Alej Jerozolimskich w kierunku Pruszkowa i Żyrardowa, przedłużenie ulicy Puławskiej w kierunku Piaseczna, przedłużenie ulicy Czerniakowskiej w kierunku Konstancina-Jeziorny, przedłużenie ulicy Wał Miedzeszyński w kierunku Otwocka, droga wylotowa w kierunku Wołomina, Droga Krajowa Nr 62 w kierunku Legionowa. Problemem jest brak alternatywnych korytarzy drogowych w każdym z tych kierunków, zatem mieszkańcy skazani są na korzystanie z wymienionych tras. O ile dla mieszkańców gmin położonych w sąsiedztwie Warszawy, konsekwencją takiego układu

²¹³ Patrz: Tabela Nr 1.

drogowego są utrudnienia w dojeździe w godzinach szczytu, pojawiające się na tych trasach, o tyle dla osób zamieszkujących bardziej peryferyjne obszary aglomeracji, pierwszą trudnością jest już samo dostanie się do głównych korytarzy drogowych, a dopiero w następnej kolejności pokonanie panujących tam utrudnień, co najlepiej ilustruje opisany przypadek Prażmowa.

Kolejną, poważną barierą, jaką w szczególności napotykać mieszkańcy gmin położonych po wschodniej stronie Wisły, jest niedostatecznie rozwinięta sieć przepraw mostowych przez rzekę. Ponieważ większość miejsc pracy zlokalizowana jest po przeciwnej stronie, dlatego też na mostach i drogach dojazdowych do nich tworzą się zatory, znacząco wydłużając czas dojazdu.

Przeprowadzone badania, wyraźnie pokazują, jak poważnym problemem aglomeracji warszawskiej jest niedostatecznie rozwinięta sieć transportu kolejowego, który jest jedyną realną alternatywą komunikacyjną. Brak inwestycji w nowe połączenia sprawia, że warszawska strefa podmiejska rozwija się nierównomiernie, zdecydowanie silniej wzdłuż istniejących od lat korytarzy kolejowych. To tu skupiają się przede wszystkim inwestycje w osiedla domów wielorodzinnych. Jak silna jest to presja, pokazuje przykład Józefowa, gdzie w atrakcyjnej miejscowości, bardzo dobrze skomunikowanej poprzez linię Szybkiej Kolei Miejskiej, bardzo szybko wykorzystano sprzyjające okoliczności do wprowadzenia zabudowy wielomieszkaniowej, mimo zupełnie odmiennego charakteru miasta. Z kolei, omawiany przykład Prażmowa pokazuje, w jakim stopniu dostęp do transportu kolejowego może wpłynąć na nierównomierny rozwój obszarów peryferyjnych. W gminie tej widać wyraźnie zróżnicowaną dynamikę rozwoju poszczególnych miejscowości, w zależności od odległości do stacji.

Problemy i bariery komunikacyjne warszawskiej strefy podmiejskiej, mają doniosłe konsekwencje społeczne, decydując w głównej mierze o atrakcyjności migracyjnej poszczególnych jej obszarów. Zdecydowane różnice w cenach nieruchomości pomiędzy miejscowościami położonymi bliżej centrum aglomeracji, a tymi bardziej peryferyjnymi, są między innymi konsekwencją obaw przed uciążliwymi dojazdami. Fakt, że położenie względem Wisły stanowi istotną barierę komunikacyjną, również skutkuje mniejszą atrakcyjnością gmin leżących na wschód od rzeki. W związku z tym, najbardziej atrakcyjne, a jednocześnie dobrze skomunikowane obszary, zajmują osoby bardziej zamożne, które stać na zapłacenie wysokiej ceny. Jednocześnie, pozostałe tereny o dobrej komunikacji, najczęściej posiadające połączenie kolejowe z centrum, opanowywane są przez inwestycje w zabudowę wielomieszkaniową, prowadzone głównie przez firmy

deweloperskie, dla których stanowi to możliwość maksymalizacji zysku. Peryferyjne obszary, mające gorsze warunki komunikacyjne, to miejsce powstawania zabudowy jednorodzinnej, o niższym standardzie, miejsca gdzie osiedlają się osoby stosunkowo mniej zamożne.

Zróźnicowanie w dostępie do dogodnej komunikacji zbiorowej rodzi poważne konflikty społeczne. Mają one miejsce w skali lokalnej, jak chociażby w Prażmowie, gdzie kolej przebiega jedynie przez część gminy. Brak spójnego systemu transportowego, dowożącego do stacji kolejowych mieszkańców odleglejszych terenów sprawia, że czują się oni pokrzywdzeni, gorzej traktowani i domagają się wzmożonych inwestycji w poprawę swojej sytuacji, kosztem obszarów leżących w sąsiedztwie linii kolejowej. Konflikty pojawiają się również w skali międzygminnej, zwłaszcza w takich miejscowościach jak Marki, czy Józefów, które dofinansowują transport zbiorowy. Mieszkańcy zauważają, że z inwestycji w komunikację, czynionych przez ich gminę, korzystają w znacznym stopniu również osoby mieszkające w sąsiednich gminach, nie partycypujących w tych kosztach. Dojeżdżają one samochodami i przesiadają się na miejscu w tańszy i lepiej zorganizowany, bo dofinansowywany przez gminę, transport.²¹⁴ Wyraźnie widać, że źródeł tych konfliktów należy doszukiwać się nie tylko w niedoinwestowaniu i niedostatecznym pokryciu transportem zbiorowym w strefie podmiejskiej, ale również w silnie przeze mnie akcentowanym, braku koordynacji i spójnej polityki transportowej w skali całej aglomeracji.

Kwestie komunikacji, są więc bez wątpienia największym problemem, wpływającym bezpośrednio na rozwój strefy podmiejskiej. Dogodne połączenia drogowe z centrum oraz dostęp do szybkiej komunikacji zbiorowej, w pierwszej kolejności do kolei, decydują o atrakcyjności poszczególnych obszarów i dynamice ich rozwoju. Sytuację komunikacyjną warszawskiej strefy podmiejskiej, należy bez wątpienia ocenić jako dalece niezadowalającą, a wręcz złą. Z jednej strony bardzo wolno postępuje budowa nowych tras wylotowych i obwodnic, co wraz z postępującą suburbanizacją sprawia, że istniejące połączenia stają się coraz mniej drożne. Z drugiej strony brak jest jakichkolwiek inwestycji w nowe podmiejskie linie kolejowe, a działania sprowadzają się jedynie do eksploatacji istniejących tras. Prowadzi to do dalszego intensyfikowania ruchu samochodowego, w tym również do istniejących stacji kolejowych, a brak koordynacji i organizacji jeszcze bardziej

²¹⁴ W Markach gmina dofinansowuje połączenia autobusowe, a w Józefowie linię Szybkiej Kolei Miejskiej. Mieszkańcy Józefowa wypowiadają się wprost o tym, że okolice stacji, w tym również wybudowane przez miasto parkingi, zastawiane są parkującymi w ciągu dnia samochodami mieszkańców sąsiednich gmin, głównie Wiązowny, którzy przesiadają się na terenie Józefowa do pociągów.

pogłębia chaos. Brak spójnego zarządzania systemem transportu na poziomie całego obszaru metropolitalnego, to bez wątpienia jeden z głównych problemów aglomeracji warszawskiej. Stworzenie takiego systemu, opartego na kolei, adaptacja istniejących tras, planowanie nowych oraz zorganizowanie i zarządzanie siecią dojazdowych połączeń autobusowych, jest zadaniem, które zdecydowanie przerasta możliwości pojedynczych gmin, czy powiatów. Jedynie zarządzanie takim systemem, obejmującym zarówno Warszawę, jak i strefę podmiejską, z poziomu całej aglomeracji, może sprawić, że będzie on spójny, racjonalny ekonomicznie i będzie spełniał potrzeby mieszkańców. Takie rozwiązanie pozwoliłoby również uniknąć, bądź ograniczyć konflikty, zarówno pomiędzy Warszawą, a gminami, oskarżającymi ją o dyktat i nadmierne obciążenia finansowe, jak i pomiędzy gminami o to, czy w równomiernym stopniu ponoszą one koszty dofinansowywania komunikacji. Wydaje się, że tylko w ten sposób można stworzyć i zarządzać siecią transportu zbiorowego, która będzie w satysfakcjonujący sposób obsługiwać cały obszar metropolitalny, zapewniając możliwie najszybszy i najdogodniejszy dojazd, jednocześnie racjonalizując koszty. Bez takich posunięć, aglomeracja pogrąży się w destrukcyjnej sytuacji, w której Warszawa nie zauważy otaczających ją gmin, problemów ich mieszkańców, a przede wszystkim tego, że brak wspólnego rozwiązywania tych problemów będzie rodzić bariery rozwoju całego, nierozzerwalnie ze sobą związanego, obszaru metropolitalnego.

Efektami zróżnicowania przestrzennego i społecznego w warszawskiej strefie podmiejskiej, są zatem pojawiające się konflikty społeczne. Wspomniałem o problemach związanych z nierównym dostępem do komunikacji oraz poziomem wydatków na nią. W wielu gminach istnieje podobna sytuacja, dotycząca infrastruktury, związana z bardzo dużymi zapóźnieniami, zwłaszcza w dostępie mieszkańców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Większość gmin, na początku lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku, miało bardzo słabo rozwinięte sieci, lub nie posiadało ich wcale, co spowodowało konieczność prowadzenia inwestycji praktycznie od początku (budując nie tylko sieć, ale również nowoczesne oczyszczalnie ścieków i stacje uzdatniania wody). Zrodziło to wiele konfliktów pomiędzy władzami, a mieszkańcami poszczególnych obszarów, uważających się za pokrzywdzonych w dostępie do tych mediów. Przykład dobrze ilustrujący sytuację, to opisywana gmina Prażmów, w której pojawił się silny opór mieszkańców części gminy, przed planowanym podłączeniem do sieci kanalizacyjnej najbardziej zurbanizowanych, wschodnich obszarów gminy. Pojawiały się argumenty, że tereny te, zawsze otrzymują najwięcej inwestycji, ponadto posiadają dostęp do komunikacji kolejowej, zatem władze

powinny skupić się przede wszystkim na równomiernym, choć może wolniejszym, kanalizowaniu wszystkich miejscowości, co byłoby sprawiedliwe. Podobne emocje, co dostęp do sieci wodno-kanalizacyjnej, wywołuje kwestia utwardzania dróg, a ostatnio, po mających miejsce licznych podtopieniach, również odwodnień.

Konflikty pojawiają się jednak nie tylko na tle rywalizacji o inwestycje i związane z nimi polepszenie warunków życia. Jak pokazały badania, w niektórych gminach strefy podmiejskiej, próby przekształcania struktury przestrzennej, poprzez wprowadzanie obcych na danym obszarze typów zabudowy, mogą natrafić na silny opór społeczny. Związane jest to przede wszystkim z presją urbanizacyjną, mającą miejsce na najbardziej atrakcyjnych i prestiżowych, dobrze skomunikowanych obszarach, polegającą na dążeniu do lokowania tam nieobecnej do tej pory wcale, lub obecnej w ograniczonym zakresie, zabudowy wielomieszkaniowej. To właśnie tam, osiedla bloków starają się wybudować firmy deweloperskie, licząc z racji na lokalizację, na wysoką cenę, a jednocześnie lokalne władze poprzez takie formy budownictwa, chcą rozwiązywać problemy mieszkaniowe, jak również zwiększyć potencjał ludnościowy, a wraz z nim swoje przychody.

W badaniach zaprezentowane zostały dwie gminy, które znalazły się w takiej sytuacji. To, co w Izabelinie wywołało niezwykle silny, zorganizowany oddolnie opór społeczny, dziesięć lat wcześniej dokonało się w Józefowie, przy niemalże bierności lokalnej społeczności. Widać zatem dwie różne postawy: część mieszkańców gminy Izabelin, w poczuciu zagrożenia ich interesów ekonomicznych (potencjalny spadek wartości nieruchomości) oraz jakości życia (większe zagęszczenie, burzenie ładu przestrzennego, estetyki, spadek prestiżu miejsca), samoorganizując się dążyła do zablokowania niepożądanych zmian. W efekcie, zorganizowany ruch oporu, zdaje się skutecznie kontrolować poczynania władz, zyskał szerokie poparcie wśród dużej części mieszkańców, stając się realną siłą w lokalnej polityce. W Józefowie natomiast, dopiero po kilku latach od rozpoczęcia budowy bloków, przetoczyła się cytowana w pracy dyskusja, nie mająca jednak pierwotnie zbyt szerokiego echa. Należy oczywiście uwzględnić, że Izabelin jest gminą dwukrotnie mniejszą pod względem liczby ludności, jak również bardziej homogeniczną pod względem statusu społeczno-ekonomicznego mieszkańców, a zatem łatwiej o samoorganizację na szerszą skalę. Z drugiej jednak strony, wydarzenia w obydwu gminach dzieli dziesięć lat. Zatem, być może przez ten czas zmieniło się podejście mieszkańców do problemów lokalnych, wzrosło ich poczucie odpowiedzialności oraz wiara w skuteczność zainicjowanej oddolnie walki. Porównanie Izabelina i Józefowa, może więc również pokazywać, że społeczności lokalne w Polsce wciąż są w trakcie procesów

formowania, uświadamiania sobie rzeczywistych problemów, a przede wszystkim własnej zdolności do wpływania na ich rozwiązanie. Moim zdaniem, odmienny rozwój wypadków w obu gminach jest po części wypadkową obu tych przyczyn.

Oddolne samoorganizowanie się mieszkańców gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, wokół palących ich problemów, zaczyna mieć coraz częściej miejsce i odgrywać coraz większe znaczenie. Silny ruch społeczny w Izabelinie, będący blisko zdobycia władzy w wyborach samorządowych w 2010 roku, jest oczywiście bardzo jaskrawym tego przykładem, jednak nie brak też innych, o nieco mniejszej skali. Należy zwrócić uwagę na akcje podejmowane przez mieszkańców Marek, dotyczące najważniejszych, z punktu widzenia obywateli miasta problemów, związanych z komunikacją. Akcje te, choć trudno ocenić na ile przyczyniły się do przyspieszenia procesu inwestycyjnego obwodnicy, czy też podjęcia rozmów w sprawie objęcia miasta pierwszą strefą biletową, bez wątpienia miały na tyle szeroki wydźwięk, że zwróciły uwagę władz na te kwestie. Ponadto, zwłaszcza ta pierwsza akcja, spowodowała powołanie stowarzyszenia mieszkańców, które podejmuje inicjatywy dotyczące lokalnych problemów.

Wydaje się, w świetle badań, że zdolność samoorganizowania się mieszkańców strefy podmiejskiej rośnie. Burzliwe przemiany demograficzne, jakie od lat zachodzą na tym obszarze, stały napływ nowych mieszkańców, mogły początkowo nie sprzyjać takim inicjatywom. Jednak wraz z upływem czasu, coraz więcej osób czuje się związana z zamieszkiwanym obszarem, co może wpływać, na większą popularność i skuteczność ruchów oddolnych.

Zatem, cechą przypisaną rozwojowi warszawskiej strefy podmiejskiej, są nie tylko konflikty społeczne, związane z zagospodarowaniem przestrzennym, dostępem do komunikacji, infrastruktury, inwestycji, ale również rosnąca zdolność mieszkańców do samoorganizowania się w celu osiągnięcia na tym polu korzystnych dla siebie rozstrzygnięć.

Analizując, prezentowane wyniki badań, należy pamiętać, że odzwierciedlają one obraz warszawskiej strefy podmiejskiej w latach 1996-2006. Mające miejsce procesy suburbanizacyjne są niezwykle dynamiczne, dlatego na koniec należałoby spojrzeć na nie w dłuższej perspektywie czasowej i odpowiedzieć na pytanie, czy w kolejnych latach, nie nastąpiły istotne zmiany w układzie zróżnicowania przestrzennego. Przeprowadziłem taką analizę, na podstawie dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, obejmujących okres 2007-2013. Wynika z niej, że wyniki badań z lat 1996-2006 są nadal bardzo aktualne, a opisane procesy i układ zróżnicowania mają trwały charakter.

Podobnie, jak poczyniłem to wcześniej, przyjrzałem się dynamice rozwoju ludnościowego w poszczególnych gminach warszawskiej strefy podmiejskiej. Większość gmin nie zmienia swojej pozycji, pozostając w tej samej grupie najbardziej, średnio lub najmniej dynamicznych, część natomiast odnotowuje niewielkie przesunięcie pomiędzy grupami.

Jest jednak kilka wyjątków, na które warto zwrócić uwagę. W grupie gmin o największej dynamice rozwoju ludnościowego znalazły się Ożarów Mazowiecki i Dąbrówka, dotychczas należące do tych o najniższej dynamice. Graniczący z Warszawą od zachodu Ożarów Mazowiecki, który dotychczas był jedynym bezpośrednio sąsiadującym z metropolią rejonem o stosunkowo niskiej dynamice rozwoju ludnościowego, zaczął rozwijać się równie dynamicznie jak gminy sąsiadujące z nim od północy, czy południa.

Gmina Dąbrówka natomiast, to obszar peryferyjny, położony przy trasie wylotowej z Warszawy w kierunku Białegostoku, na osi, na której znajdują się Marki i Radzymin. Jest to jeden z kierunków dynamicznego rozwoju warszawskiej strefy podmiejskiej w stronę północno-wschodnią, a zatem wydaje się, że to właśnie położenie na takim obszarze i w takim sąsiedztwie determinuje dynamikę Dąbrówki. Interesującym jest, że pozostałe gminy, które dołączyły do grupy najbardziej dynamicznych, również sąsiadują z najbardziej dynamicznymi ludnościowo rejonami strefy podmiejskiej. Żabia Wola i Radziejowice położone są w kierunku południowo-zachodnim, przy trasie Warszawa-Katowice, Wieliszew i Serock w kierunku północnym, tym samym, co Jabłonna, czy Nieporęt, natomiast Halinów na południowy-wschód od Warszawy, w sąsiedztwie Wiązowny. Widać więc wyraźnie, że obszar intensywnych procesów suburbanizacyjnych poszerza się, obejmując gminy położone dalej od centrum aglomeracji, ale przede wszystkim graniczące z rejonami dotychczas rozwijającymi się bardzo dynamicznie. W ten sposób gminy, lub ich skupiska, będące ośrodkami rozwoju ludnościowego warszawskiej strefy podmiejskiej, oddziałują na otaczające je obszary.

Układ zróżnicowania dynamiki rozwoju ludnościowego w warszawskiej strefie podmiejskiej, nie zmienia się zatem w sposób zasadniczy, o czym świadczy również fakt, że współczynnik korelacji pozycji gmin w rankingu obejmującym okres 1996-2006 i w tym sporządzonym na podstawie późniejszych danych, wynosi 0,65.

Dość trwały jest również układ, dominującego typu powstającej zabudowy, który, jak pokazuje przeprowadzona analiza, nie zmienił się aż w 48 gminach. Interesujące przypadki gmin, w których zabudowa wielorodzinna nie jest już dominującą, to Józefów i Marki, którym w pracy poświęciłem odrębne analizy, dlatego też wymagają one zastanowienia się.

Jak wynika z moich badań, podaż gruntów pod zabudowę wielomieszkaniową w Józefowie, miała być sukcesywnie zmniejszana, a lokalne władze, poprzez politykę przestrzenną chciały wygasić dalszy rozwój tego typu zabudowy. W świetle tego, zmniejszenie udziału mieszkań powstających w zabudowie wielomieszkaniowej z 58% do 35%, należy traktować jako pewien krok w kierunku dokończenia procesu dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta, ale przede wszystkim potwierdzenie tezy, że decyzje gminy inicjujące i sprzyjające takiemu budownictwu, miały charakter trwałego przekształcenia układu przestrzennego, których skutki długo będą odczuwane. Dopiero dane z kolejnych lat mogą odpowiedzieć na pytanie, na ile trwała jest zmiana trendu i czy udało się całkowicie zatrzymać rozpoczęte kiedyś procesy.

Wartość wskaźnika w Markach zmniejszyła się o 17%, przesuując gminę do grupy charakteryzującej się równowagą typów powstającej zabudowy. Należy podkreślić, że choć we wcześniejszym okresie dominowała tu nowa zabudowa wielomieszkaniowa, to powstawało również bardzo wiele domów jednorodzinnych (w liczbach bezwzględnych piąty wynik w całej strefie podmiejskiej). Biorąc pod uwagę, że jest to wciąż jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się gmin, należy stwierdzić, że choć ciężar przesunął się w kierunku budownictwa jednorodzinnego, to Marki wciąż pozostają ważnym obszarem powstawania zabudowy wielomieszkaniowej.

Należy również zwrócić uwagę, na wspomniany już Ożarów Mazowiecki, gminę w której dotychczas dominowała nowa zabudowa jednorodzinna. W kontekście nowszych danych, obszar ten należy obecnie nie tylko do najbardziej dynamicznych, ale również zmienił się dominujący typ zabudowy – 58% mieszkań powstało w zabudowie wielomieszkaniowej. Potwierdza to wcześniejszą tezę, że powstał nowy, istotny ośrodek rozwoju warszawskiej strefy podmiejskiej, położony na zachód od metropolii, a co więcej, jest to nowy obszar, na którym koncentrują się osiedla domów wielorodzinnych. Trzeba podkreślić, że czynnikami sprzyjającymi rozwojowi tego terenu, jest nie tylko bliskość Warszawy, ale również ułatwiająca komunikację, przebiegająca przez teren gminy linia kolejowa Warszawa-Poznań (jak wcześniej podkreślałem, dostęp do transportu szynowego sprzyja rozwojowi zabudowy wielomieszkaniowej). Nie bez znaczenia jest też biegnąca we wschodniej części gminy, drogowa obwodnica Warszawy.

Warto także wskazać Radzymin, gminę, w której znacząco wzrosła ilość inwestycji w budownictwie wielomieszkaniowym, sprawiając, że obecnie oba typy powstającej zabudowy znajdują się w równowadze. Wpisuje się to bez wątplenia w aspekt przestrzenny, gdyż Radzymin leży w pasie północno-wschodnim, blisko Marek i Ząbek, a więc jednego z

głównych obszarów powstawania zabudowy wielomieszkaniowej w warszawskiej strefie podmiejskiej.

Tak, jak wspomniałem, nowsze badania, nie burzą tezy o zróżnicowanym układzie dominującego typu nowej zabudowy w strefie podmiejskiej Warszawy. Choć w skali całej strefy można zaobserwować pewne przesunięcie w kierunku budownictwa jednorodzinnego, to w latach 2007-2013, w całej strefie nadal aż 38% mieszkań powstało w budynkach wielomieszkaniowych.

Układ standardu mieszkań, powstających w latach 2007-2013, także różni się bardzo nieznacznie od tego, zaobserwowanego we wcześniejszym okresie. Zdaje się to potwierdzać postawioną w pracy tezę, o trwałości zróżnicowania przestrzennego standardu zabudowy w warszawskiej strefie podmiejskiej i jego reprodukcji. Warto zwrócić uwagę, że współczynnik korelacji wykorzystanego w pracy wskaźnika mierzącego standard mieszkań²¹⁵, liczonego w latach 1996-2006 i tego, liczonego dla okresu 2007-2013, wynosi 0,9. Zdecydowana większość gmin, zwłaszcza tych z grupy o najwyższym standardzie, zachowuje swoje pozycje względem innych jednostek.

Interesującym jest, że standard nowej zabudowy wzrasta niemalże w całej strefie podmiejskiej, w szczególności jednak ma to miejsce w gminach położonych w zachodniej i południowo zachodniej części aglomeracji, a więc w tej w której już wcześniej był on stosunkowo wysoki. Dynamiczny wzrost ma miejsce również w gminach bardziej peryferyjnych (takich jak Leszno, Jaktorów, Baranów, czy Żabia Wola), co wpisuje się w postawioną w pracy tezę, o oddziaływaniu pewnych obszarów strefy podmiejskiej na sąsiednie gminy oraz potwierdza, że w zachodniej części aglomeracji, mamy do czynienia nie tylko z gminami, ale całymi korytarzami, gdzie powstaje zabudowa o wyższym standardzie. Dane potwierdzają zatem podkreślana przeze mnie cechę suburbanizacji warszawskiej strefy podmiejskiej, trwałości układu zróżnicowania standardu mieszkań, a wręcz jego reprodukcji.

Ostatnim zadaniem, jakie sobie postawiłem, porównując zróżnicowanie przestrzenne warszawskiej strefy podmiejskiej w latach 2007-2013 z okresem wcześniejszym, było przeanalizowanie perspektyw dla zorganizowanych inwestycji w budownictwie jednorodzinnym.

Wciąż głównym kierunkiem rozwoju zorganizowanych osiedli domów jednorodzinnych jest południowo-zachodnia część strefy podmiejskiej. Ognisko, powstałe

²¹⁵ Wskaźnik standaryzowanej średniej powierzchni zbudowanego mieszkania.

między powiatami Piaseczyńskim i Pruszkowskim, rozszerza się na kolejne gminy. Terytorialnie powiększa się również drugi istotny obszar zorganizowanej zabudowy, leżący na północny-wschód od Warszawy. W zachodniej części aglomeracji, zabudowa taka zaczęła rozwijać się również w gminie Ożarów Mazowiecki. Interesującym jest, że w południowo-wschodnim rejonie warszawskiej strefy podmiejskiej, pojawił się zupełnie nowy obszar, w którym powstają zorganizowane osiedla domów jednorodzinnych. Obejmuje on obecnie Wiązownę i Dębe Wielkie.

Obszar, na którym zorganizowane budownictwo jednorodzinne odgrywa coraz istotniejszą rolę poszerza się, jednak znacząca ilość gmin, gdzie takie inwestycje tracą na znaczeniu, bądź ich udział spada, każe ostrożnie podchodzić do tezy o intensywnym rozwoju takiej zabudowy. Wydaje się, że skala zorganizowania budownictwa jednorodzinnego w warszawskiej strefie podmiejskiej zwiększa się, jednak następuje to powoli. Wciąż zatem charakterystyczną cechą suburbanizacji w warszawskiej strefie podmiejskiej jest dominacja indywidualnych inwestycji w budownictwie jednorodzinym.

Podsumowując analizę zróżnicowania przestrzennego warszawskiej strefy podmiejskiej w latach 2007-2013, należy jeszcze raz podkreślić trwałość układu, jaki wyłonił się w poprzednim okresie. Pewne przesunięcia gmin, a zwłaszcza intensyfikacja dynamiki budownictwa i pewnych jego form, na obszarze niektórych z nich, potwierdza jedynie tezę o dynamice procesów suburbanizacyjnych i ciągłym rozwoju strefy podmiejskiej, a także o indukowaniu tych procesów pomiędzy sąsiadującymi ze sobą obszarami.

W świetle badań, które przeprowadziłem, wyłania się obraz warszawskiej strefy podmiejskiej – obszaru silnie zróżnicowanego, w którym stale powiększa się segregacja przestrzenna i polaryzacja społeczna. Co więcej, wraz z upływem czasu, zróżnicowanie pogłębia się, a istniejący układ ma wyraźne tendencje do konserwowania się. Obszar ten jest mozaiką terenów, podążających różnymi ścieżkami rozwoju i pełniących różne role w aglomeracji.

Wydaje się, że właśnie tak głębokie zróżnicowanie warszawskiej strefy podmiejskiej, jest jednym z głównych czynników, odpowiadających za jej niezwykle dynamiczny rozwój, na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat. Wynika ono przede wszystkim z różnych oczekiwań osób migrujących na te obszary. Jedni poszukują głównie potwierdzenia własnej wysokiej pozycji społecznej, poprzez zamieszkanie w prestiżowej, drogiej okolicy. Innym zależy na lepszej jakości życia niż w metropolii, przy zdecydowanie niższych cenach nieruchomości. Dla jeszcze innych, właśnie z racji na niskie ceny, kupno wybudowanego tu

mieszkania, jest jedyną szansą na posiadanie własnej nieruchomości w obrębie aglomeracji, w miejscu nadal umożliwiającym codzienne dojazdy do pracy.

W tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że z zamieszkiwaniem w strefie podmiejskiej, związana jest także różnorodność modeli życia i pracy, jakie przyjmują jej mieszkańcy. Coraz więcej osób ma nienormowane godziny pracy, lub też pracuje w innych godzinach niż te przyjęte tradycyjnie. Pozwala im to uniknąć porannych i popołudniowych szczytów komunikacyjnych i uciążliwych korków, podczas dojazdu do centrum. Dotyczy to między innymi szerokiej rzeszy menedżerów, osób wykonujących wolne zawody, czy też prywatnych przedsiębiorców, a więc przede wszystkim przedstawicieli wyższych warstw społecznych, osiedlających się w prestiżowych miejscowościach podwarszawskich.

Rozwój strefy podmiejskiej następuje nie tylko poprzez migrację ale również inwestycje w nowe miejsca pracy w powstających zakładach produkcyjnych, centrach logistycznych i handlowych, magazynach, przedstawicielstwach firm. Dzięki temu, wielu mieszkańców znajduje pracę w samej strefie podmiejskiej, zarówno na niższych, jak i wysokich stanowiskach, unikając konieczności codziennych dojazdów do Warszawy. Ponadto, ciągły wzrost liczby mieszkańców strefy podmiejskiej, zwiększa zapotrzebowanie na świadczone lokalnie na jej obszarze rozmaite usługi, co generuje powstawanie kolejnych miejsc pracy, chociażby w branżach handlowej, opieki zdrowotnej, edukacji, opieki nad dziećmi, usług finansowych, usług sprzątanania, ogrodniczych, fryzjerskich, obsługi pojazdów i wielu innych. Konieczność dojazdów jest ograniczana, a z pewnością ma szansę być coraz bardziej ograniczana w przyszłości, dzięki rozwojowi pracy na odległość, przede wszystkim za pośrednictwem Internetu, co wpisuje się w trendy światowe, opisane w Rozdziale 2. Wiele firm już dziś decyduje się na wyznaczenie swoim pracownikom dni, w których mają przebywać w siedzibie, w pozostałe natomiast pozwalając pracować w domu.

Oczywiście nadal istnieje i będzie istnieć bardzo liczna grupa osób, które są zmuszone dojeżdżać codziennie do centrum. Jest to niewątpliwie jedna z podstawowych przyczyn tak dynamicznego rozwoju tych gmin strefy podmiejskiej, które leżą stosunkowo blisko Warszawy i są z nią dobrze skomunikowane transportem zbiorowym, przede wszystkim kolejowym. Powstające tam mieszkania w budynkach wielorodzinnych są dla takich osób tańszą alternatywą wobec mieszkań w Warszawie, będąc kompromisem pomiędzy ceną, a większą niedogodnością w dojazdach.

Istnieje też grupa mieszkańców strefy podmiejskiej, osiedlający się w takich lokalizacjach, jak gmina Prażmów, którzy świadomie godzą się na poważne wydłużenie i zwiększenie kosztów codziennych dojazdów, jak również poważne braki w infrastrukturze,

w zamian za mniejsze zagęszczenie, czy atrakcyjne otoczenie przyrodnicze oraz możliwość posiadania własnego domu.

Zatem, moim zdaniem, nie do końca prawdziwe są formułowane często tezy, że mieszkańcy osiedlający się w strefie podmiejskiej, skazują samych siebie wyłącznie na problemy i niedogodności. Wielu z nich podejmuje decyzje świadomie, biorąc pod uwagę wszelkie związane z tym komplikacje, a także spodziewane korzyści, którymi dla jednych jest lepsza jakość życia, czy zdrowsze środowisko, dla innych zaś relatywnie niska cena nieruchomości, na kupno której ich stać. Coraz bardziej rozpowszechniające się modele życia, w których ludzie nie są zobligowani do codziennych dojazdów w godzinach szczytu oraz zwiększające się możliwości pracy w strefie podmiejskiej, z pewnością ograniczają negatywne efekty licznych barier komunikacyjnych. Dlatego też, opisując problemy strefy podmiejskiej i jej mieszkańców, nie należy rozpatrywać ich z punktu widzenia mieszkańców centrum aglomeracji, lecz biorąc pod uwagę, że w obszarze metropolitalnym, wraz z bardzo dużym zróżnicowaniem przestrzennym, istnieje również zróżnicowanie modeli życia.

Bez wątpienia procesy suburbanizacyjne zmieniają obszar wokół Warszawy. Sukcesywnie zabudowywane są tereny, do tej pory wykorzystywane rolniczo. Przemiany ekonomiczne sprawiają, że w części małych miast, dotychczas lokalnych ośrodków przemysłowych, zaczynają dominować funkcje mieszkaniowo-satelitarne. W innych rozwijają się strefy przemysłowo-logistyczno-handlowe, które często powstają zupełnie od nowa, wzdłuż tras wylotowych, w gminach nie pełniących do tej pory takich funkcji. Mimo tego, że Warszawa nadal zdecydowanie dominuje w skali całej aglomeracji, to strefa podmiejska nabiera coraz większego znaczenia, zarówno we wspomnianym kontekście ekonomicznym, ale przede wszystkim demograficznym, rozwijając się ludnościowo zdecydowanie szybciej niż metropolia. Z punktu widzenia pracy, niezwykle istotna jest właśnie wzrastająca rola strefy podmiejskiej w wymiarze społecznym, z jednej strony poprzez migrację z Warszawy osób zamożnych i średnio zamożnych, z drugiej zaś strony, stwarzając możliwości osiedlania się mniej zamożnym osobom ściągającym do aglomeracji z różnych części Polski.

Jak pokazały badania, dalszy rozwój warszawskiej strefy podmiejskiej, napotyka na pewne zagrożenia. Postępująca urbanizacja obszarów peryferyjnych, położonych coraz dalej od centrum, przy jednoczesnym braku rozwiązań problemów komunikacyjnych, może prowadzić do niekontrolowanego nasilenia ruchu samochodowego, co z jednej strony powoduje paraliż na drogach dojazdowych, z drugiej zaś strony generuje dodatkowe koszty

związane z eksploatacją, jak również czasem straconym na dojazdy. Brak możliwości likwidacji zapóźnień inwestycyjnych w infrastrukturze, na wielu obszarach, może prowadzić do znaczącego spadku ich atrakcyjności, a zatem i cen nieruchomości. To z kolei może spowodować dalszy wzrost cen nieruchomości na najbardziej atrakcyjnych terenach, skutkując jeszcze większą segregacją przestrzenną i polaryzacją. Należy również pamiętać, że jak pokazują badania, brak, czy też niedostatecznie szybkie tempo inwestycji w sferze komunikacji, bądź infrastruktury, grozi eskalacją lokalnych konfliktów społecznych.

Zagrożeniem dla wielu obszarów, jest również opisywany brak polityki przestrzennej i koordynacji przez władze lokalne procesów powstawania nowej zabudowy. Może prowadzić to z jednej strony do pojawienia, lub powiększania się chaosu urbanizacyjnego, a w wielu przypadkach do drastycznego spadku atrakcyjności wielu lokalizacji, jako miejsca zamieszkania. Grozi to odpływem zamożniejszych mieszkańców, a w konsekwencji dalszym spadkiem prestiżu miejsca, skutkując mniejszymi przychodami z tytułu podatków i zmniejszonymi możliwościami inwestycyjnymi gminy.

Mimo wielu negatywnych aspektów i licznych zagrożeń rozwoju warszawskiej strefy podmiejskiej, należy wyraźnie zaznaczyć, że procesy suburbanizacyjne, jakie obecnie mają miejsce w aglomeracji warszawskiej, mają charakter trwały i raczej nie należy w najbliższym czasie spodziewać się odwrócenia tych tendencji. Dynamiczny rozwój obszarów metropolitalnych ma miejsce na całym świecie, a aglomeracja warszawska bez wątpienia posiada bardzo duży potencjał do absorbowania migrantów z zewnątrz. Chcąc uczestniczyć w globalnych procesach przepływu kapitału, technologii, towarów, usług, czy wiedzy, jako jedyna metropolia w Polsce²¹⁶, potrzebuje napływu osób do pracy, a zatem i nowych mieszkańców. Stały dopływ nowych mieszkańców aglomeracji, z jednej strony skutkuje ich osiedlaniem się w strefie podmiejskiej, z drugiej zaś strony powoduje ruch na warszawskim rynku nieruchomości, skłaniając część mieszkańców stolicy do przeprowadzania się poza jej granice. Trzeba podkreślić, że obecny rozwój warszawskiego obszaru metropolitalnego nabiera dynamiki, z uwagi na zapóźnienia związane z ograniczeniami sprzed 1989 roku i jest generowany przez procesy gospodarcze, nie tylko te zachodzące w Polsce, ale również tendencje w gospodarce światowej.

Zatem, wydaje się, że warszawska strefa podmiejska skazana jest na dalszy rozwój przestrzenny i społeczny, niezależnie od oceny jego przebiegu i skutków. Z uwagi na dotychczasowe kierunki tego rozwoju, jak i wspomniane zagrożenia, uważam, że

²¹⁶ Patrz: Rozdział 1.

zarysowane w pracy zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi obszarami strefy, będzie nadal postępować, konserwując istniejący układ i wzmacniając segregację przestrzenną.

Warto zauważyć, że mimo trwałości oraz niezwyklej dynamiki procesów suburbanizacyjnych, warszawski obszar metropolitalny, nadal pozostaje i najprawdopodobniej będzie pozostawał w przyszłości, typową aglomeracją monocentryczną. Dominująca rola Warszawy, nie została zachwiana, mimo intensywnego przyrostu liczby mieszkańców strefy podmiejskiej, powstawania tam nowych miejsc pracy, a także wytwarzania się modeli pracy, opartych na ograniczonej, bądź zupełnie wyeliminowanej, konieczności dojazdów.

Dynamiczne procesy społeczne i przestrzenne, które w coraz większym stopniu prowadzą do zróżnicowania strefy podmiejskiej, w dalszym ciągu należy więc rozpatrywać w powiązaniu z Warszawą. Bezpośrednie sąsiedztwo metropolii, decyduje o istnieniu otaczającego ją układu osadniczego, a relacje z nią wyznaczają kierunki rozwoju poszczególnych gmin, przejawia się wyraźnie poprzez omawiane modele rozwoju, przyjmowane przez gminy warszawskiej strefy podmiejskiej.

LITERATURA

- Babbie E. *Badania społeczne w praktyce*, przeł. Betkiewicz W. i inni, Wydawnicwo Naukowe PWN, Warszawa 2004
- Baldassare M. , *Trouble in Paradise. The suburban transformation in America*, Columbia University Press, New York, 1986.
- Baldassare M., Wilson G., *More Troubles in Paradise? Urbanization and the Decline in Suburban Quality-of-life Ratings*, *Urban Affairs Review* May 1995 vol. 30 no. 5, ss. 690-708.
- Beck U., Giddens A., Lash S., *Modernizacja refleksyjna. Polityka, tradycja i estetyka w porządku społecznym nowoczesności*, PWN, Warszawa 2009.
- Bieńczyk A.L., Piotrowska H., Majewska H., Brzostek M., *Charakterystyka rolnictwa na obszarze stołecznego województwa warszawskiego*, Biuro Planowania Rozwoju Warszawy 1975.
- Blakely E.J., Mary Gail Snyder, *Fortress America. Gated Communities in the United State.*, The Brooking Institution, Washington 1997.
- Bystróż J., *Warszaw.*, Wyd. L. Fiszer, Warszawa 1949.
- Bogart B.T. *Don't Call it Sprawl. Metropolitan Structure in Twenty-First Century*, Cambridge Univesity Press, New York 2006.
- Castells M., *Kwestia miejska*, tłum. Jałowiecki B., Piątkowski J., PWN, Warszawa 1982.
- Castells M., *Spoleczeństwo sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007.
- Castells M., Himanen P., *Spoleczeństwo informacyjne i państwo dobrobytu. Model Fiński*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa 2009.
- Chabot G., Beaurie-Garnier J., *Zarys geografii miast*, PWE, Warszawa 1971.
- Chombart de Lauwe P.-H., *Paris et l'agglomeration parisienne*, Presses Universitaires de France, Paris 1952.
- Cichomski B., *Zróźnicowania społeczne mieszkańców Warszawy w perspektywie porównawczej [w:] Społeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, red. Grzelak J., Zarycki T., Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2004, s. 11-42.
- Ciechocińska M., *Problemy ludnościowe aglomeracji warszawskiej*, PWN, Warszawa 1975.

- Diagnoza gminy Izabelin*, wykonawca: ResPublic sp. z o.o., ResManagement s.c., Warszawa 10 stycznia 2011.
- Dickinson R.E., Jonasson O., *City and region. Geographical interpretation*, Ruthledge and Kegen Paul, London 1964.
- Dobrowolska M., *Strefa podmiejska*, Rocznik Nauk Dydaktycznych, Prace Geograficzne Tom 22, WSP Kraków 1964.
- Domański R., *Gospodarka przestrzenna*, PWN, Warszawa, 1990.
- Duany A., Plater-Zyberk E., Speck J., *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, North Point Press, New York 2000.
- Dumała K., *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831-1869*, Ossolineum, Wrocław-Warszawa 1974.
- Dziewoński K., *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, Przegląd Geograficzny Tom 59, 1-2, PWN 1987.
- Dziewoński K., *Warszawa a kraj w latach 1945-1979*, w: *Warszawa – stolica Polski*, red. Kazimierski J. [i in.], PWN, Warszawa 1980, s. 263-278.
- Federal Register, Vol. 75, No. 123, Monday, June 28, 2010, Office of the Federal Register, National Archives and Records Administration.
- Fishman R., *Bourgeois Utopias: the Rise and Fall of Suburbia*, Basic Books, New York 1987.
- Frysztacki K. *Miasta metropolitarne i ich przedmieścia. Z problematyki socjologii miasta oraz badań nad rzeczywistością krakowską*, Universitas, Kraków 1997.
- Forsyth A., *Constructing Suburbs. Competing Voices in a Debate Over Urban Growth*, Gordon and Breach Publishers, 1999.
- Gans H., *The Levittowners*, Panteon Books, New York 1967.
- Grzymała Z., *Strategia rozwoju Józefowa*, Józefów czerwiec 2007.
- Hanlon B., Short J. R., Vicino T. J., *Cities and Suburbs. New Metropolitan Realities in the US*, Routledge, London, New York 2010.
- Hayden D., Wark J., *A Field Guide to Sprawl*, W.W. Norton, New York 2004.
- Hirt S.A., *Iron Courtains. Gates, Suburb and Privatization of Space in the Post-socialist City*, Wiley-Blackwell John Wiley and Sons Ltd. 2012.
- Hoffmann-Martinot V., *Towards an Americanization of French Metropolitan Areas?*, Referat zaprezentowany w Department of Political Science and International Relations, Universidad Autónoma de Madrid, February 2004 oraz na spotkaniu programu

- International Metropolitan Observatory w Bordeaux, 9-10.01.2004, Pôle Universitaire de Bordeaux.
- Hobbs F., Stoobs N., U.S. Census Bureau, Census 2000 Special Reports, Series CENSR-4 *Demographic Trends in 20th Century*, U.S. Government Printing Office, Washington, DC 2002.
- Hoyt H., *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Federal Housing Administration, Washington, D.C. 1939.
- Iwanicka-Lyra E., *Delimitacja aglomeracji wielkomiejskich w Polsce*, Prace Geograficzne Tom 76, PWN 1969.
- Jackson K.T., *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, Oxford University Press, London 1985.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., *Model of Development of Suburban Zones – The Example of Major Polish Agglomeration*, European Spatial Research and Policy Nr 9, ss. 41-52.
- Jałowiecki B., *Metropolie*, Wydawnictwo Wyższej szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok 1999.
- Jałowiecki B., *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Warszawa, Scholar 2000.
- Jałowiecki B., *Proces urbanizacji a relacje miasto-wieś*, IRWiR PAN, PWN Warszawa 1987.
- Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M (red.), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2005.
- Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2006.
- Jerczyński M., *Zagadnienia specjalizacji bazy ekonomicznej większych miast w Polsce* [w:] Jerczyński M., Chaves L.F., Siemek Z., *Studia nad strukturą funkcjonalną miast*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław 1973.
- Karbownik W., Jędraszko A., *Rozwój aglomeracji warszawskiej. Studia i propozycje*, Planowanie aglomeracji miejskich w Polsce Tom 5, PWN, Warszawa 1978.
- Kiełczewska-Zaleska M., *Geografia osadnictwa*, PWN, Warszawa 1969.
- Kotarba A., Potrykowska A., Grucza J., Błażejczyk K., Swaldek M., Antoniuk W., Kłapa M., Rączkowska Z., *Współzależność między dojazdami do pracy a strukturą społeczną i demograficzną regionu miejskiego Warszawy w latach 1950-1973*, Dokumentacja Geograficzna 2, Zakład Narodowy im. Ossolińskich – Wydawnictwo PAN, 1983.
- Kukliński A., *Globalizacja polskich metropolii*, Oficyna Wydawnicza „Rewasz”, Warszawa 2000.

- Lang R.E., Katz B., *Redefining Urban And Suburban America: Evidence From Census 2000*, The Brooking Institution, Washington 2006.
- Lier K. *Region metropolitalny Warszawy - próba delimitacji*, Biuletyn KPZK PAN, 35, 1965.
- Lier K., *Warszawa i warszawski zespół miejski* [w:] *Warszawa. Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji*, red. S. Nowakowski, Warszawa 1969.
- Majer A., *Duże miasta Ameryki: „kryzys” i polityka odnowy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1997.
- Majer A., *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010.
- Malanowski J., *Warszawa – stolica kraju* [w:] *Warszawa. Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji*, red. Nowakowski S. Książka i Wiedza, Warszawa 1969, s. 85-101.
- Marshall A., *Eurosprawl*, Metropolis Magazine, January/February 1995.
- Marshall A., *How Cities Work. Suburbs, Sprawl, and the Roads not Taken*, University of Texas Press, Austin 2003.
- Mirowski W., *Dynamika i struktura ludności stolicy* [w:] *Warszawa. Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji*, red. Nowakowski S. Książka i Wiedza, Warszawa 1969 s. 61-82.
- Misztal S., *Gospodarka województwa. Przemysł* [w:] *Warszawskie. Rozwój województwa w Polsce Ludowej*, red. Berezowski S., PWN, Warszawa 1972.
- Misztal S., *Warszawski Okręg Przemysłowy. Studium rozwoju i lokalizacji przemysłu*, Studia KPZK PAN, 3, 1962.
- Nowakowski S., *Jaka jesteś Warszawo?*, Instytut Historii PAN, Warszawa 1972.
- Nowakowski S., *Miasto polskie w okresie powojennym*, PWN, Warszawa 1988.
- Nowakowski S., *Narodziny miasta*, PWN, Warszawa 1967.
- Nowakowski S., *Nowa społeczność miejska* [w:] *Warszawa. Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji*, red. Nowakowski S. Książka i Wiedza, Warszawa 1969, s. 103-130.
- Nowakowski S. (red.), *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, PWN, Warszawa 1964.
- Olędzki M., *Ludność i miasta. Rozwój ludności i zatrudnienia* [w:] *Warszawskie. Rozwój województwa w Polsce Ludowej*, red. S. Berezowski, PWN, Warszawa 1972.
- Ourednicek M., *Differential Suburban Development in the Prague Urban Region*, Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, Volume 89, Issue 2, 2007, s. 111-126.

- Park R., Burgess E., McKenzie R., *The City*, The University of Chicago Press, Chicago 1925.
- Population Profile of United States: 1999*, U. S. Census Bureau, 1999.
- Potrykowska A., *Delimitacja strefy podmiejskiej Warszawy* [w:] *Acta Universitatis Lodzianis: Folia geographica* Tomy 4-5, Uniwersytet Łódzki 1985.
- Pióro Z., *Ekologia społeczna – nauka o strukturach i zachowaniach przestrzennych* [w:] *Przestrzeń i społeczeństwo*, red. Pióro Z., Książka i Wiedza, Warszawa 1982.
- Pióro Z., *Ekologia społeczna w urbanistyce*, Arkady, Warszawa 1962.
- Pióro Z., *Procesy rozwojowe aglomeracji*, Książka i Wiedza, Warszawa 1977.
- Putnam R.D., *Samotna gra w kręgle. Upadek i odrodzenie wspólnot lokalnych w Stanach Zjednoczonych*, Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne, Warszawa 2008.
- Rakowski W., *Procesy urbanizacji wsi na przykładzie woj. Warszawskiego*, Studia KPZK PAN 50, 1975.
- Revised Delineations of Metropolitan Statistical Areas, Micropolitan Statistical Areas, and Combined Statistical Areas, and Guidance on Uses of the Delineations of These Areas*, OMB Bulletin No. 13-01, Executive Office of the President, Office of Management and Budget, Washington D.C. 20503, February 28, 2013, Appendix
- Roczna ocena jakości powietrza w Województwie Mazowieckim. Raport za rok 2006*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, marzec 2007.
- Rozwijające się regiony – rozwijająca się Europa. Czwarty raport na temat spójności gospodarczej i społecznej*, Komunikat Komisji maj 2007, Luxemburg: Urząd Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich, 2007.
- Rybicki P., *Socjologiczne koncepcje urbanizacji* [w:] *Procesy urbanizacji kraju w okresie XXX-lecia polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, red. Turowski J., Ossolineum, Wrocław 1978.
- Rybicki P., *Spółczesność miejska*, PWN, Warszawa 1972.
- Saunders W.S. (red.), *Spawl and Suburbia*, University of Minnesota Press, Minneapolis 2005.
- Smętkowski M., *Delimitacja obszarów metropolitalnych – nowe spojrzenie* [w:] Gorzelak G., Tucholska A. (red.), *Rozwój, region, przestrzeń*, Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego–EUROREG, 2007, s. 215–233.
- Smętkowski M., *Nowe relacje między metropolią i regionem w gospodarce informacyjnej*, Studia Regionalne i Lokalne, 4, 2001.

- Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzelak G., *Obszary metropolitalne w Polsce: problem rozwojowe i delimitacja*, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG) Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2008.
- Smętkowski M., Jałowiecki B., Gorzelak G., *Obszary metropolitalne w Polsce: diagnoza i rekomendacje*, Studia Regionalne i Lokalne, 1, 2001.
- Stasiak A., *Problem aglomeracji miejskich w Polsce* [w:] *Socjologiczne problemy miasta polskiego*, red. Nowakowski S., PWN, Warszawa 1964.
- Stasiak A., *Rozwój aglomeracji miejskich w Polsce*, PWN, Warszawa 1973.
- Stasiak A., *Rozwój historyczny strefy podmiejskiej Warszawy*, Polsko-Jugosłowiańskie Seminarium Geograficzne, Warszawa 1978.
- Strategia rozwoju gminy Izabelin do 2020 roku. Projekt*, wykonawca: ResPublic sp. z o.o., ResManagement s.c., Warszawa 5 stycznia 2010.
- Swianiewicz P., *Obszary metropolitalne – wewnętrzna dynamika zmian* [w:] *Globalizacja Warszawy – strategiczne problem XXI wieku*, red. Kukliński A., „Rewasz”, Warszawa 2004.
- Swianiewicz P., Klimek U., *Spoleczne i polityczne zróżnicowanie aglomeracji w Polsce – waniliowe centrum, mozaika przedmieść* [w:] „Prace i Studia Geograficzne” Tom 35, Warszawa 2005.
- Szczepański M., *Miasto socjalistyczne i świat społeczny jego mieszkańców*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 1991.
- Turowski J., *Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej*, Ossolineum, Wrocław 1979.
- Turowski J., *W poszukiwaniu socjologicznej teorii miasta* [w:] *Teorie socjologii miasta a problemy społeczne miast polskich*, red. Kaltenberg-Kwiatkowska E., Kryczka P., Mirowski W., Ossolineum, Wrocław 1983.
- Turowski J., *Wybrane zagadnienia socjologii miasta*, Towarzystwo Wolnej Wszechnicy Polskiej, Warszawa 1968.
- Wakar W., *Osiedla o charakterze miejskim i podmiejskim z m.st. Warszawą*, Kwartalnik Statystyczny, 1929.
- Wallis A., *Ameryka-miasto*, Krajowa Agencja Wydawnicza, Warszawa 1987.
- Wallis A., *Informacja i gwar. O miejskim centrum*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1979.
- Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa 1977.
- Wallis A., *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa 1990.

- Wallis A., *Socjologia wielkiego miasta*, PWN, Warszawa 1967.
- Watt P., *Living in an Oasis: Middle-class Disaffiliation and Selective Belonging in an English Suburb*, *Environment and Planning A*, 41(12), 2009, s. 2874-2972.
- Węgleński J., *Metropolitalna Ameryka*, Wiedza Powszechna, Warszawa 1988.
- Węgleński J., *Urbanizacja bez modernizacji*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1992.
- Wódz J. (red.), *Problemy socjologii miasta*, Uniwersytet Śląski, Katowice 1984.
- Wódz J., *Społeczna rola przestrzeni – wprowadzenie do rozważań socjologicznych nad przestrzenią* [w:] *Socjologia miasta. Wybór tekstów*, red. Malikowski M, Solecki S., Wydawnictwo Mana, Rzeszów 1999.
- Woźniak M., *Przemiany funkcji miejskich i struktury społecznej Konstancina 1897-2000*, nieopublikowana praca magisterska, napisana w Instytucie Socjologii Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2000.
- Yi-Fu Tuan, *Przestrzeń i miejsce*, tłum. Morawińska A., Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1987
- Zgliński W., *Kształtowanie się strefy żywicielskiej aglomeracji warszawskiej* [w:] *Prace Geograficzne* Nr 162, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Wrocław 1994.
- Zaleska E., *Warunki i preferencje mieszkaniowe ludności aglomeracji warszawskiej* [w:] *Mieszkanie. Analiza socjologiczna*, red. Kaltenberg-Kwiatkowska E., Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1982 s. 38-62.
- Zawadzki L., *Strefa podmiejska - wybrane problemy zagospodarowania przestrzennego.*, *Przegląd Geograficzny*, 51, 2, 1974.
- Ziółkowski J., *Urbanizacja, miasto, osiedle. Studia socjologiczne.*, PWN, Warszawa 1965.

ARTYKUŁY PRASOWE

Bontigne J. L., *Jaka jest Europa?*, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

Chcę leśnego miast., Rozmowa z Burmistrzem Stanisławem Kruszewskim, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

Korwin-Mikke J., *Blokowiska*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003.

Kozłowski Z., *Blokowanie „bloków” czy rozwiązanie problemu?*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003.

Pawlicki M., *Uzdrowisko czy dużo bloków*, Józefów nad Świdrem, czerwiec 2003.

Przyborowski N., *TBS-y w ocenie mieszkańców* [w:] „Linia Otwocka” Nr z dnia 22.09.2006.

Tyszka M. i A., Hajduk S. , Ławniczy B. I T., Szyszkowski, T., *My, mieszkańcy „blokowisk”*, Józefów nad Świdrem, wrzesień 2003.

Zemlich M., *Czy Marki wejdą do pierwszej strefy biletowej?*, www.gazetaecho.pl z dnia 20.10.2011 .

ŹRÓDŁA INTERNETOWE

www.bip.prazmow.pl

<http://www.censusindia.gov.in>

www.eurocities.org

www.epp.eurostat.ec.europa.eu/eurostat

www.forum.gazeta.pl

www.forumizabelin.pl

www.gabryelin.info

www.gazetaecho.pl

www.gratka.pl

www.itvpiaseczno.pl

www.izabelin.pl

www.kochamkampus.com.pl

<http://www.lboro.ac.uk/gawc/world2012t.html>

www.prazmow.pl

www.stat.gov.pl

www.ustanow.pl

http://www.whitehouse.gov/sites/default/files/omb/assets/fedreg_2010/06282010_metro_standards-Complete.pdf

AKTY PRAWNE

Protokół 7/11 z posiedzenia Komisji Inicjatyw Gospodarczych, które odbyło się z dnia 13 czerwca 2011 roku w Urzędzie Gminy Prażmów, opublikowane na stronie www.bip.prazmow.pl.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.03.1954 roku, w sprawie przepisów meldunkowych oraz pobytu na terenie m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 22 poz. 79)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 214 poz. 1573, z późn. zm.).

Rozporządzenie (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003 roku w sprawie ustalenia Wspólnej Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS) (Dz. Urz. UE L 154 21/06/2003 z późn. zm.).

Uchwała Nr XVIII /159 / 08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin”.

Uchwała Nr XVIII /160 /08 Rady Gminy Izabelin z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Izabelin Północny.

Uchwała Nr 330/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 roku, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr 273/III/2001 Rady Miasta Józefowa z dnia 1 lutego 2001 r. - tekst jednolity, oprac. Amplus Projekt s.c., lipiec 2010.

Uchwała Rady Gminy Prażmów Nr XXII/174/2004 z dnia 27 lipca 2004 r. w przedmiocie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, oprac. Ośrodek Naukowo-konsultacyjny Piotr Fogel, 2003. \

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.).
Załącznik do Uchwały Nr 4/2002 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. z dnia 15 marca 2002 r. Regulamin Kwalifikacji Lokatorów Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.

SPIS MAP

Mapa Nr 1. Warszawska strefa podmiejska	53
Mapa Nr 2. Dynamika rozwoju ludnościowego gmin	57
Mapa Nr 3. Typ dominującej nowej zabudowy	67
Mapa Nr 4. Standard nowej zabudowy w gminach o dominacji powstającej zabudowy wielorodzinnej	73
Mapa Nr 5. Średnie ceny nieruchomości w gminach o dominacji powstającej zabudowy wielorodzinnej	74
Mapa Nr 6. Skala zorganizowania jednorodzinne go budownictwa mieszkaniowego	83
Mapa Nr 7. Standard nowej zabudowy w gminach o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej	86
Mapa Nr 8. Średnie ceny nieruchomości w gminach o dominacji powstającej zabudowy jednorodzinnej	86

ANEKS NR 2

TABELE

Tabela Nr 1.

Rozkład wskaźników określających przynależność gminy do strefy podmiejskiej

Lp	Nazwa gminy	Wskaźnik 1		Wskaźnik 2		Wskaźnik 3	Wskaźniki pomocnicze			
		Średnie roczne saldo migracji 1996-2006	Stosunek ludności przybyłej w latach 1989-2002 do ludności 2002	Stosunek ilości mieszkań w 2006 roku do ilości mieszkań w 1996 roku	Stosunek ilości mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1989-2002 do ilości budynków w 2002 roku	Wartość wskaźnika dojazdów do pracy	Średnie roczne saldo migracji 2001-2006	Stosunek ludności przybyłej w latach 1996-2002 do ludności 2002	Stosunek ilości mieszkań w 2006 roku do ilości mieszkań w 2001 roku	Stosunek ilości mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 2001-2002 do ilości budynków w 2002 roku
1	Konstancin-Jeziorna	1,18%	19,99%	136,86%	22,98%	1,139	0,99%	14,23%	126,59%	4,31%
2	Piaseczno	2,16%	32,73%	207,18%	36,02%	0,948	2,76%	25,38%	155,01%	9,07%
3	Prażmów	1,31%	19,43%	144,82%	28,02%	2,450	1,77%	14,75%	134,05%	7,95%
4	Tarczyn	0,32%	12,98%	132,86%	21,02%	1,464	0,52%	7,88%	125,20%	3,03%
5	Brwinów	1,08%	24,00%	130,28%	19,72%	2,020	1,20%	15,46%	121,74%	6,23%
6	Michałowice	2,05%	34,13%	154,22%	32,01%	1,435	2,16%	21,21%	134,31%	8,32%
7	Grodzisk Mazowiecki	1,10%	17,25%	129,19%	21,01%	1,129	1,45%	11,87%	114,44%	5,04%
8	Żabia Wola	1,27%	16,67%	145,97%	24,55%	1,310	1,73%	11,93%	137,26%	8,88%
9	Izabelin	1,73%	31,53%	142,06%	33,36%	1,714	1,49%	21,64%	121,67%	9,33%
10	Leszno	1,00%	16,78%	131,01%	17,72%	1,708	1,53%	11,39%	125,68%	3,48%
11	Łomianki	2,04%	32,79%	183,14%	34,98%	0,971	2,31%	21,67%	153,63%	9,43%
12	Sulejówek	0,48%	16,69%	121,10%	18,23%	2,291	0,56%	9,53%	115,40%	5,97%
13	Józefów	1,33%	25,98%	144,10%	26,89%	1,475	1,67%	17,46%	125,77%	9,35%
14	Stare Babice	1,96%	29,31%	194,72%	36,63%	1,537	2,22%	22,42%	152,91%	10,41%
15	Jabłonna	3,13%	36,50%	221,06%	37,06%	2,203	4,69%	29,15%	166,13%	16,32%
16	Nieporęt	1,61%	30,60%	164,25%	29,41%	1,164	1,88%	19,74%	149,46%	7,53%
17	Serock	0,89%	20,84%	130,92%	23,56%	1,601	0,98%	12,68%	119,82%	5,38%
18	Wieliszew	0,92%	18,59%	135,75%	21,14%	1,359	1,37%	11,15%	131,57%	5,70%
19	Kobyłka	0,81%	23,48%	130,77%	24,72%	2,093	0,92%	12,47%	121,87%	7,53%
20	Marki	1,78%	27,02%	181,26%	34,07%	1,386	2,07%	20,93%	135,91%	10,60%
21	Ząbki	1,82%	29,87%	212,14%	39,40%	2,651	2,07%	24,61%	138,68%	7,23%
22	Zielonka	0,70%	20,90%	131,68%	22,91%	1,577	0,57%	13,59%	118,96%	3,93%
23	Klembów	0,62%	12,97%	133,61%	19,42%	1,709	0,80%	8,85%	130,64%	5,16%
24	Radzymin	0,78%	13,06%	146,61%	19,44%	1,457	1,00%	9,32%	137,50%	5,19%
25	Mińsk Maz. - miasto	0,55%	15,24%	124,62%	24,01%	1,342	0,59%	9,23%	113,65%	4,14%
26	Mińsk Maz. - gmina	0,43%	14,78%	118,83%	19,30%	1,425	0,70%	9,89%	115,34%	6,25%
27	Halinów	1,18%	17,89%	136,15%	22,51%	1,463	1,71%	12,12%	127,39%	10,04%
28	Góra Kalwaria	0,72%	14,11%	117,14%	17,57%	1,411	0,77%	8,72%	112,42%	2,67%
29	Dąbrówka	0,30%	7,48%	119,45%	18,92%	1,359	0,38%	4,73%	114,91%	2,80%
30	Celestynów	0,22%	12,98%	126,33%	20,09%	1,336	0,25%	7,77%	117,91%	6,06%
31	Podkowa Leśna	0,60%	32,46%	131,85%	16,77%	1,274	0,40%	18,50%	123,58%	3,51%
32	Jaktorów	1,09%	17,28%	122,82%	17,20%	1,680	1,27%	11,75%	116,99%	3,72%
33	Ożarów Mazowiecki	0,37%	17,89%	121,29%	16,60%	0,991	0,46%	11,29%	114,01%	3,48%
34	Pruszków	0,33%	16,15%	116,28%	15,39%	1,331	0,34%	10,22%	108,51%	2,17%
35	Puszcza Mariańska	0,27%	14,41%	125,49%	13,53%	1,337	0,35%	9,73%	124,53%	2,02%
36	Thuszcz	0,23%	13,55%	113,73%	20,60%	1,776	0,23%	7,78%	107,93%	5,50%
37	Otwock	0,31%	11,80%	117,52%	13,50%	1,292	0,40%	7,50%	111,41%	3,30%
38	Dębe Wielkie	0,64%	12,47%	116,18%	16,73%	1,306	0,87%	8,25%	113,07%	6,55%
39	Pomiechówek	0,10%	13,01%	122,80%	11,33%	2,078	0,13%	8,56%	119,34%	3,47%
40	Wołomin	0,11%	13,39%	122,49%	16,69%	1,710	0,10%	7,66%	116,42%	3,68%
41	Karczew	-0,27%	18,38%	105,79%	24,10%	1,228	-0,26%	5,86%	104,31%	1,66%
42	Wyszaków	0,17%	13,89%	120,70%	20,61%	1,206	0,06%	7,02%	111,44%	2,98%
43	Lesznowola	2,57%	33,10%	215,30%	43,38%	0,767	3,41%	25,68%	186,30%	12,26%
44	Nadarzyn	2,00%	34,50%	185,79%	40,24%	0,906	2,19%	23,46%	154,65%	13,60%
45	Raszyn	0,67%	18,04%	132,98%	19,92%	0,878	0,54%	11,42%	125,76%	5,46%

Lp	Nazwa gminy	Wskaźnik 1		Wskaźnik 2		Wskaźnik 3
		Średnie roczne saldo migracji 1996-2006	Stosunek ludności przybyłej w latach 1989-2002 do ludności 2002	Stosunek ilości mieszkań w 2006 roku do ilości mieszkań w 1996 roku	Stosunek ilości mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1989-2002 do ilości budynków w 2002 roku	Wartość wskaźnika dojazdów do pracy
46	Kampinos	0,52%	15,07%	124,63%	17,96%	0,770
47	Czosnów	0,79%	18,39%	140,55%	20,15%	0,837
48	Wiązowna	1,02%	22,69%	161,52%	27,01%	0,867
49	Błonie	0,40%	13,00%	116,85%	14,65%	0,876
50	Radziejowice	1,14%	20,53%	109,25%	20,07%	0,650
51	Teresin	0,29%	14,28%	119,55%	14,96%	0,822
52	Sochaczew - gmina	0,69%	12,67%	118,25%	13,51%	0,534
53	Stanisławów	0,32%	11,21%	113,66%	18,07%	0,796
54	Grójec	0,38%	13,46%	124,20%	17,38%	0,808
55	Baranów	0,24%	12,96%	101,26%	10,55%	0,861
56	Piastów	0,06%	19,29%	113,04%	14,26%	3,403
57	Milanówek	0,75%	20,34%	115,10%	13,82%	1,613
58	Nowy Dwór Mazowiecki	-0,18%	14,33%	115,37%	12,91%	1,719
59	Legionowo	0,10%	15,60%	115,17%	10,37%	2,954
60	Leoncin	0,17%	11,48%	121,02%	22,47%	0,993
61	Cegłów	0,54%	13,53%	109,86%	11,17%	1,300
62	Poświętne	-0,03%	7,56%	107,69%	18,29%	1,006
63	Pniewy	0,22%	12,34%	112,30%	14,77%	0,464
64	Chynów	0,30%	10,35%	115,44%	14,47%	0,808
65	Wiskitki	0,23%	11,31%	104,01%	8,71%	0,779
66	Sobienie-Jeziory	0,23%	8,75%	112,33%	14,68%	0,657
67	Pokrzywnica	-0,03%	9,39%	168,63%	11,35%	0,640
68	Żyrardów	0,04%	9,84%	107,20%	10,29%	1,585
69	Sochaczew - miasto	-0,16%	8,47%	105,95%	12,55%	1,418
70	Nasielsk	0,03%	10,70%	108,52%	15,01%	1,132
71	Jadów	-0,29%	7,35%	112,07%	11,20%	1,192
72	Zabrodzie	-0,33%	10,54%	110,57%	16,76%	0,966
73	Mrozy	-0,19%	7,26%	103,82%	12,59%	1,164
74	Siennica	-0,21%	10,11%	102,11%	15,99%	0,959
75	Kolbiel	0,11%	8,74%	106,98%	16,82%	1,078
76	Osieck	-0,18%	7,40%	97,64%	10,79%	1,104
77	Brochów	0,03%	8,87%	115,69%	14,14%	0,735
78	Kałużyn	-0,22%	10,18%	102,38%	12,25%	0,734
79	Mszczonów	0,03%	10,76%	115,69%	16,35%	0,701
80	Zakroczym	0,05%	10,82%	106,20%	8,26%	0,856
81	Winnica	-0,30%	9,67%	100,94%	8,41%	0,463
82	Zatory	-0,48%	8,19%	104,61%	11,05%	0,516
83	Strachówka	-0,93%	7,86%	97,16%	9,00%	0,541
84	Somianka	-0,48%	7,16%	111,84%	11,30%	0,331
85	Dobre	-0,17%	7,20%	104,28%	15,62%	0,771
86	Jakubów	-0,13%	8,41%	107,32%	15,11%	0,714
87	Latowicz	-0,45%	6,44%	105,67%	12,61%	0,421
	Wartość trzeciego kwartyła dla wszystkich gmin Województwa Mazowieckiego.	0,18%	12,70%	116,16%	17,38%	0,945

Wskaźniki pomocnicze			
Średnie roczne saldo migracji 2001-2006	Stosunek ludności przybyłej w latach 1996-2002 do ludności 2002	Stosunek ilości mieszkań w 2006 roku do ilości mieszkań w 2001 roku	Stosunek ilości mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 2001-2002 do ilości budynków w 2002 roku
0,78%	9,05%	116,74%	4,31%
1,14%	12,65%	133,83%	7,17%
1,40%	15,44%	146,58%	9,77%
0,51%	8,30%	112,02%	3,01%
1,64%	13,89%	104,52%	6,77%
0,33%	9,52%	118,22%	2,80%
1,08%	8,55%	116,41%	4,11%
0,30%	7,37%	111,92%	2,92%
0,51%	8,67%	114,66%	3,47%
0,46%	8,79%	99,93%	3,09%
-0,17%	11,49%	105,45%	2,92%
0,74%	12,29%	110,28%	3,57%
-0,14%	7,77%	112,23%	1,33%
0,07%	9,94%	111,28%	2,47%
0,21%	7,71%	117,11%	5,55%
0,47%	8,68%	108,65%	3,63%
0,27%	4,67%	106,13%	4,99%
0,33%	7,92%	109,14%	2,41%
0,50%	6,66%	110,11%	2,45%
0,32%	7,74%	102,45%	2,29%
0,23%	5,34%	110,69%	1,61%
0,10%	6,46%	163,35%	1,97%
-0,12%	5,21%	104,14%	1,79%
-0,23%	4,24%	104,63%	2,17%
0,09%	6,01%	105,53%	2,70%
-0,05%	4,48%	110,59%	0,97%
-0,29%	5,85%	108,57%	2,32%
-0,13%	4,39%	102,86%	1,64%
-0,09%	6,15%	100,54%	2,43%
0,04%	4,97%	106,77%	2,59%
-0,05%	5,12%	104,69%	1,88%
0,18%	6,29%	113,29%	2,43%
-0,15%	5,88%	100,95%	2,84%
0,14%	6,06%	109,15%	1,94%
-0,02%	6,98%	104,62%	1,30%
-0,16%	6,71%	100,09%	0,99%
-0,25%	4,86%	104,18%	2,11%
-0,95%	5,00%	97,07%	1,44%
-0,47%	4,31%	108,67%	2,42%
-0,07%	4,07%	102,87%	2,12%
-0,16%	4,80%	106,30%	2,77%
-0,42%	3,73%	105,01%	2,61%
0,27%	7,58%	112,20%	2,81%

Kolorem szarym oznaczono wartości poszczególnych wskaźników większe od wartości trzeciego kwartyła dla wszystkich gmin Województwa Mazowieckiego oraz nazwy gmin zaliczonych do strefy podmiejskiej.

Tabela Nr 2.

Klasyfikacja i podział gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, ze względu na dynamikę rozwoju ludnościowego

Lp	Nazwa gminy	Rankingi wskaźników długookresowych				Średnia wartość ośmiu rankingów	Pozycja w ostatecznej klasyfikacji
		Średnie roczne saldo migracji 1996-2006	Stosunek ludności przybyłej w latach 1989-2002 do ludności 2002	Stosunek liczby mieszkań w 2006 roku do ilości mieszkań w 1996 roku	Stosunek liczby mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1989-2002 do ilości budynków w 2002 roku		
1	Jabłonna	1	1	1	4	1,75	1
2	Lesznowola	2	4	2	1	2,25	2
3	Nadarzyn	6	2	6	2	4	3
4	Piaseczno	3	6	4	6	4,75	4
5	Łomianki	5	5	7	7	6	5
6	Ząbki	8	10	3	3	6	6
7	Stare Babice	7	11	5	5	7	7
8	Michałowice	4	3	11	10	7	8
9	Marki	9	12	8	8	9,25	9
10	Nieporęt	11	9	9	11	10	10
11	Izabelin	10	8	16	9	10,75	11
12	Józefów	12	13	15	14	13,5	12
13	Wiązowna	21	16	10	13	15	13
14	Prażmów	13	22	14	12	15,25	14
15	Konstancin-Jeziorna	15	21	18	20	18,5	15
16	Żabia Wola	14	34	13	16	19,25	16
17	Kobyłka	25	15	28	15	20,75	17
18	Halinów	16	29	19	22	21,5	18
19	Serock	24	18	27	19	22	19
20	Wieliszew	23	24	20	24	22,75	20
21	Zielonka	30	17	25	21	23,25	21
22	Brwinów	20	14	29	32	23,75	22
23	Czosnów	26	25	17	28	24	23
24	Grodzisk Mazowiecki	18	31	30	26	26,25	24
25	Podkowa Leśna	34	7	24	43	27	25
26	Raszyn	31	27	22	31	27,75	26
27	Radzymin	27	47	12	33	29,75	27
28	Leszno	22	32	26	40	30	28
29	Radziejowice	17	19	56	30	30,5	29
30	Mińsk Maz. - miasto	35	37	34	18	31	30
31	Jaktorów	19	30	35	42	31,5	31
32	Klembów	33	52	21	34	35	32
33	Tarczyn	43	50	23	25	35,25	33
34	Sulejówek	38	33	39	37	36,75	34
35	Kampinos	37	38	33	39	36,75	35
36	Milanówek	28	20	51	51	37,5	36
37	Ożarów Mazowiecki	41	28	38	46	38,25	37
38	Mińsk Maz. - gmina	39	39	43	35	39	38
39	Góra Kalwaria	29	43	45	41	39,5	39
40	Karczew	58	26	57	17	39,5	40
41	Celestynów	51	51	31	29	40,5	41
42	Leoncin	52	56	40	23	42,75	42
43	Pruszków	42	35	47	47	42,75	43
44	Puszcza Mariańska	48	40	32	52	43	44
45	Łuszczyca	50	44	52	27	43,25	45
46	Dębe Wielkie	32	54	48	44	44,5	46
47	Teresin	47	42	41	48	44,5	47
48	Wołomin	53	46	37	45	45,25	48
49	Dąbrówka	46	58	42	36	45,5	49
50	Piastów	56	23	54	50	45,75	50
51	Błonie	40	49	46	49	46	51
52	Ceglów	36	45	55	56	48	52
53	Stanisławów	44	57	53	38	48	53
54	Pomiechówek	55	48	36	55	48,5	54
55	Otwock	45	55	44	53	49,25	55
56	Legionowo	54	36	50	58	49,5	56
57	Nowy Dwór Maz.	57	41	49	54	50,25	57
58	Baranów	49	53	58	57	54,25	58

Tabela Nr 3

Klasyfikacja i podział gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, ze względu na dominujący typ zabudowy

Lp	Nazwa gminy	Udział mieszkań znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej		
		w budynkach oddanych w latach 1998-2006	we wszystkich budynkach istniejących w 1997 roku	we wszystkich budynkach istniejących w 2006 roku
Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej				
1	Ząbki	79%	34%	53%
2	Mińsk Mazowiecki - miasto	76%	68%	69%
3	Pruszków	68%	80%	79%
4	Otwock	67%	63%	63%
5	Marki	64%	33%	45%
6	Piaseczno	61%	47%	52%
7	Legionowo	60%	76%	74%
8	Piastów	59%	67%	66%
9	Józefów	58%	29%	36%
Gminy o równowadze dwóch typów nowej zabudowy				
1	Tarczyn	53%	41%	43%
2	Nowy Dwór Mazowiecki	52%	84%	82%
3	Jabłonna	49%	18%	32%
4	Zielonka	45%	58%	56%
Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej				
1	Grodzisk Mazowiecki	43%	57%	54%
2	Wołomin	42%	56%	54%
3	Leszno	39%	27%	29%
4	Konstancin-Jeziorna	38%	50%	48%
5	Milanówek	36%	41%	40%
6	Brwinów	33%	30%	31%
7	Radzymin	33%	19%	22%
8	Ożarów Mazowiecki	30%	54%	51%
9	Blonie	22%	60%	56%
10	Sulejówek	21%	25%	25%
11	Łomianki	21%	14%	16%
12	Stare Babice	21%	8%	12%
13	Góra Kalwaria	20%	41%	39%
14	Raszyn	20%	17%	17%
15	Michałowice	15%	12%	12%
16	Kobyłka	14%	28%	26%
17	Lesznowola	14%	36%	32%
18	Podkowa Leśna	13%	13%	13%
19	Wieliszew	12%	33%	28%
20	Izabelin	7%	5%	6%
21	Kampinos	7%	6%	6%
22	Puszcza Mariańska	5%	10%	9%
23	Ceglów	4%	10%	10%
24	Serock	4%	37%	30%
25	Jaktorów	3%	8%	7%
26	Thuszcz	2%	12%	11%
27	Teresin	2%	25%	24%
28	Karczew	1%	37%	35%
29	Halinów	1%	10%	8%
30	Celestynów	1%	16%	14%
31	Nadarzyn	0%	16%	11%
32	Wiązowna	0%	13%	10%
33	Dębe Wielkie	0%	6%	5%
34	Baranów	0%	3%	2%
35	Mińsk Mazowiecki - gmina	0%	13%	11%
36	Czosnów	0%	17%	14%
37	Klembów	0%	6%	5%
38	Nieporęt	0%	25%	20%
39	Prażmów	0%	5%	4%
40	Żabia Wola	0%	4%	1%
41	Radziejowice	0%	9%	6%
42	Leoncin	0%	7%	5%
43	Pomieczówek	0%	24%	21%
44	Stanisławów	0%	7%	5%
45	Dąbrówka	0%	0%	0%

W tabeli oznaczone zostały gminy, w których dominujący typ zabudowy w 1997 roku, różni się od tego wśród inwestycji wznoszonych w latach 1998-2000, lub też kierunek dominacji jest ten sam, ale jej siła się zmniejsza. Kolorem ciemnoszarym zaznaczone są gminy, w których zwiększa się udział zabudowy wielorodzinnej, a kolorem jasnoszarym gminy, w których zwiększa się udział zabudowy jednorodzinnej.

Tabela Nr 6.

Skala zorganizowania budownictwa mieszkaniowego

Lp	Nazwa gminy	Skala zorganizowania budownictwa mieszkaniowego	Szacowany udział mieszkań zbudowanych w zorganizowanych inwestycjach w budynkach jednorodzinnych
Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej			
1	Ząbki	64%	
2	Mińsk Mazowiecki - miasto	65%	
3	Pruszków	61%	
4	Otwock	64%	
5	Marki	58%	
6	Piaseczno	71%	25%
7	Legionowo	49%	
8	Piastów	50%	
9	Józefów	57%	
Gminy o równowadze dwóch typów nowej zabudowy			
1	Tarczyn	55%	
2	Nowy Dwór Mazowiecki	38%	
3	Jabłonna	49%	
4	Zielonka	31%	
Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej			
1	Grodzisk Mazowiecki	38%	
2	Wołomin	24%	
3	Leszno	37%	
4	Konstancin-Jeziorna	42%	6%
5	Milanówek	24%	
6	Brwinów	31%	
7	Radzymin	35%	4%
8	Ożarów Mazowiecki	31%	
9	Błonie	11%	
10	Sulejówek	9%	
11	Łomianki	26%	6%
12	Stare Babice	23%	3%
13	Góra Kalwaria	24%	5%
14	Raszyn	14%	
15	Michałowice	5%	
16	Kobyłka	3%	
17	Lesznowola	31%	20%
18	Podkowa Leśna	6%	
19	Wieliszew	26%	16%
20	Izabelin	1%	
21	Kampinos	3%	
22	Puszcza Mariańska	0%	
23	Cegłów	0%	
24	Serock	18%	15%
25	Jaktorów	0%	
26	Tuszczy	5%	3%
27	Teresin	0%	
28	Karczew	0%	
29	Halinów	0%	
30	Celestynów	2%	
31	Nadarzyn	14%	14%
32	Wiązowna	0%	
33	Dębe Wielkie	0%	
34	Baranów	0%	
35	Mińsk Mazowiecki - gmina	0%	
36	Czosnów	0%	
37	Klembów	1%	
38	Nieporęt	8%	8%
39	Prażmów	4%	3%
40	Żabia Wola	0%	
41	Radziejowice	0%	
42	Leoncin	0%	
43	Pomiechówek	0%	
44	Stanisławów	0%	
45	Dąbrówka	0%	

*) - udział mieszkań oddanych poza budownictwem indywidualnym do wszystkich oddanych w latach 1998-2006

Kolorem ciemnoszarym oznaczone są gminy, w których wśród powstających budynków jednorodzinnych istnieje znaczący udział, realizowanych w ramach zorganizowanych inwestycji. Kolorem jasnoszarym oznaczone są gminy standardzie zauważalnym udziale takich budynków.

Tabela Nr 4.

Ilość zbudowanych i istniejących budynków i mieszkań w gminach

Lp	Nazwa gminy	Ilość mieszkań ogółem		Ilość mieszkań w budynkach jednorodzinnych	
		Zbudowanych w latach 1998-2006	Istniejących w 1997 roku	Zbudowanych w latach 1998-2006	Istniejących w 1997 roku
Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej					
1	Piaseczno	7218	8117	2786	4278
2	Marki	3252	3308	1179	2209
3	Ząbki	3840	3467	818	2281
4	Pruszków	2228	4237	722	969
5	Legionowo	1807	4031	718	828
6	Józefów	1647	3417	693	2417
7	Otwock	1989	5344	664	1975
8	Mińsk Mazowiecki	2383	3769	561	1211
9	Piastów	814	2581	331	857
Gminy o równowadze dwóch typów nowej zabudowy					
1	Jablonna	2233	2006	1142	1653
2	Zielonka	958	2190	522	924
3	Nowy Dwór Mazowiecki	656	1624	316	261
4	Tarczyn	494	1801	230	1063
Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej					
1	Grodzisk Mazowiecki	2837	4849	1627	2085
2	Łomianki	1776	4228	1402	3627
3	Stare Babice	1566	2986	1245	2751
4	Wolomin	1971	6521	1141	2897
5	Nadarzyn	1029	1821	1026	1527
6	Michałowice	1203	3325	1021	2938
7	Radzymin	1455	3755	982	3051
8	Brwinów	1395	4290	939	2999
9	Lesznowola	970	2453	834	1570
10	Kobyłka	929	3313	797	2393
11	Nieporęt	794	2379	794	1780
12	Konstancin-Jeziorna	1198	3590	737	1804
13	Serock	737	1734	709	1095
14	Izabelin	740	2016	689	1912
15	Raszyn	808	4333	650	3606
16	Wiązowna	637	1993	637	1728
17	Halinów	628	2734	622	2466
18	Góra Kalwaria	697	3795	557	2246
19	Ożarów Mazowiecki	719	2847	502	1311
20	Blonie	623	2520	488	1016
21	Żabia Wola	486	1410	486	1355
22	Jaktorów	488	2368	473	2189
23	Wieliszew	536	1400	471	943
24	Mińsk Mazowiecki	454	2855	455	2484
25	Milanówek	704	2898	454	1717
26	Thuszcz	459	3840	449	3367
27	Sulejówek	561	3813	442	2853
28	Czosnów	423	1862	423	1545
29	Leszno	635	1690	390	1236
30	Prażmów	377	1818	377	1721
31	Celestynów	370	2458	368	2074
32	Pomieczówek	255	1908	255	1444
33	Karczew	253	2870	250	1813
34	Radziejowice	250	1100	250	999
35	Klembów	215	1947	215	1839
36	Teresin	185	2274	181	1705
37	Leoncin	179	1277	179	1189
38	Dąbrówka	177	1390	177	1390
39	Dębe Wielkie	170	1903	170	1792
40	Kampinos	160	931	149	876
41	Puszcza Mariańska	151	2164	143	1955
42	Podkowa Leśna	155	1010	134	878
43	Baranów	106	1199	106	1167
44	Ceglów	85	1568	81	1413
45	Stanisławów	74	1493	74	1388

Tabela Nr 5.

Klasyfikacja i podział gmin warszawskiej strefy podmiejskiej, ze względu na dominujący standard zabudowy

Lp	Nazwa gminy	Standard zabudowy			
		Średnia powierzchnia mieszkania wybudowanego w latach 1996-2006	Wskaźnik Nr 1 standaryzowana średnia powierzchnia mieszkania wybudowanego w latach 1996-2006	Średnia powierzchnia izby w mieszkaniu wybudowanym w latach 1996-2006	Wskaźnik Nr 2 standaryzowana średnia powierzchnia izby w mieszkaniu wybudowanym w latach 1996-2006

Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej

1	Józefów	106,4	1,10	25,0	1,10
2	Piastów	101,7	1,07	23,3	1,02
3	Piaseczno	99,4	1,07	24,8	1,10
4	Otwock	91,2	1,03	22,2	1,00
5	Legionowo	97,0	1,03	22,6	1,00
6	Ząbki	78,7	1,02	22,0	1,01
7	Pruszków	85,8	0,98	21,7	0,98
8	Marki	87,9	0,97	22,4	1,00
9	Mińsk Mazowiecki - miasto	73,0	0,92	20,7	0,95

Gminy o równowadze dwóch typów nowej zabudowy

1	Nowy Dwór Mazowiecki	98,0	0,96	23,4	1,01
2	Tarczyn	88,6	0,88	20,9	0,91
3	Jabłonna	96,8	0,93	22,23	0,96
4	Zielonka	114,6	1,06	23,8	1,02

Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej

1	Podkowa Leśna	209,9	1,53	34,3	1,37
2	Konstancin-Jeziorna	168,3	1,48	32,2	1,35
3	Izabelin	187,3	1,31	30,8	1,21
4	Raszyn	164,2	1,25	29,0	1,17
5	Lesznowola	168,2	1,23	28,8	1,15
6	Stare Babice	159,2	1,22	27,7	1,12
7	Łomianki	152,2	1,17	28,0	1,13
8	Michałowice	158,1	1,17	26,7	1,07
9	Nadarzyn	168,1	1,13	28,3	1,10
10	Brwinów	133,7	1,12	25,8	1,07
11	Ożarów Mazowiecki	128,7	1,06	25,5	1,06
12	Milanówek	123,2	1,05	24,9	1,04
13	Nieporęt	156,1	1,05	27,0	1,05
14	Wiązowna	150,4	1,01	25,78	1,00
15	Sulejówek	131,0	1,01	23,2	0,94
16	Czosnów	150,3	1,01	26,0	1,01
17	Karczew	146,5	0,99	25,4	0,99
18	Góra Kalwaria	125,0	0,95	25,1	1,02
19	Wołomin	105,4	0,95	22,1	0,94
20	Grodzisk Mazowiecki	103,5	0,94	23,2	0,99
21	Leszno	106,7	0,94	22,1	0,93
22	Teresin	137,1	0,93	25,0	0,98
23	Klembów	135,1	0,90	23,1	0,90
24	Kobyłka	123,2	0,90	24,0	0,96
25	Prażmów	134,4	0,90	25,38	0,99
26	Żabia Wola	134,3	0,90	25,2	0,98
27	Błonie	116,4	0,90	24,6	1,00
28	Dąbrówka	129,1	0,86	24,57	0,95
29	Tuszczy	126,4	0,86	22,7	0,89
30	Wieliszew	118,4	0,86	23,7	0,94
31	Celestynów	124,6	0,84	23,3	0,91
32	Baranów	125,1	0,84	24,0	0,93
33	Jaktorów	121,3	0,83	23,4	0,91
34	Leoncin	122,8	0,82	24,1	0,94
35	Radziejowice	122,7	0,82	23,4	0,91
36	Pomiechówek	122,6	0,82	23,47	0,91
37	Halinów	121,0	0,82	20,6	0,80
38	Kampinos	115,6	0,81	22,7	0,90
39	Puszcza Mariańska	115,7	0,80	21,8	0,86
40	Radzymin	95,2	0,80	22,2	0,92
41	Dębe Wielkie	116,2	0,78	20,5	0,80
42	Serock	112,8	0,77	22,89	0,90
43	Mińsk Mazowiecki - gmina	112,9	0,76	19,8	0,77
44	Ceglów	101,5	0,70	19,3	0,75
45	Stanisławów	102,6	0,69	18,1	0,70

Tabela Nr 7.

Średnie ceny nieruchomości w gminach warszawskiej strefy podmiejskiej

Lp.	Nazwa gminy	Średnia cena 1 m2 mieszkania [zł]	Średnia cena 1 m2 mieszkania, w stosunku do średniej ceny dla danej grupy gmin	Średnia cena 1 m2 działki budowlanej [zł]	Średnia cena 1 m2 działki budowlanej w stosunku do średniej ceny dla danej grupy gmin
Gminy o dominacji nowej zabudowy wielorodzinnej					
1	Józefów	7490	118%		
2	Piaseczno	6899	109%		
3	Ząbki	6818	107%		
4	Piastów	6454	102%		
5	Otwock	6373	100%		
6	Marki	6239	98%		
7	Pruszków	6213	98%		
8	Legionowo	5812	91%		
9	Mińsk Mazowiecki – miasto	4906	77%		
Gminy o równowadze dwóch typów nowej zabudowy					
1	Zielonka (1)	6216	111%	612	171%
2	Jabłonna (2)	6277	112%	333	93%
3	Nowy Dwór Mazowiecki (1)	4810	86%	324	90%
4	Tarczyn (3)	5085	91%	166	46%
Gminy o dominacji nowej zabudowy jednorodzinnej					
1	Izabelin			846	298%
2	Michałowice			770	271%
3	Podkowa Leśna			760	268%
4	Lomianki			676	238%
5	Konstancin-Jeziorna			608	214%
6	Stare Babice			538	190%
7	Raszyn			457	161%
8	Sulejówek			449	158%
9	Kobyłka			438	154%
10	Brwinów			418	147%
11	Lesznowola			404	142%
12	Ożarów Mazowiecki			402	142%
13	Milanówek			347	122%
14	Nieporęt			315	111%
15	Nadarzyn			264	93%
16	Czosnów			255	90%
17	Wołomin			255	90%
18	Halinów			250	88%
19	Leszno			248	87%
20	Radzymin			248	87%
21	Góra Kalwaria			247	87%
22	Wiązowna			229	81%
23	Grodzisk Mazowiecki			221	78%
24	Wieliszew			210	74%
25	Celestynów			204	72%
26	Karczew			188	66%
27	Błonie			186	66%
28	Prażmów			180	63%
29	Serock			174	61%
30	Dębe Wielkie			164	58%
31	Jaktorów			158	56%
32	Zabia Wola			155	55%
33	Mińsk Mazowiecki - gmina			145	51%
34	Leoncin			139	49%
35	Klembów			130	46%
36	Baranów			129	45%
37	Kampinos			126	44%
38	Teresin			125	44%
39	Dąbrówka			123	43%
40	Pomieczówek			121	43%
41	Radziejowice			102	36%
42	Stanisławów			102	36%
43	Tuszczy			98	35%
44	Puszcza Mariańska			90	32%
45	Ceglów			78	27%

ANEKS NR 2

ZDJĘCIA



Nowa zabudowa jednorodzinna, zorganizowana i indywidualna, realizowana na „dziewiczych” terenach w miejscowości Skierdy, w gminie Jabłonna. Fot. www.jablonna.pl



Nowe osiedle bloków zbudowane wśród szklarni i rozproszonej zabudowy jednorodzinnej w Jabłonie. Fot. www.jablonna.pl



Nowe osiedla domów wielorodzinnych, wprowadzone między tradycyjną zabudowę jednorodziną w Józefowie. Fot. J. Maciejowski www.jozefow.pl.



Panorama miasta Marki z różnymi formami zabudowy. Fot. www.marki.pl



Panorama miasta Ząbki. Fot. www.zabki24.pl



Ulica Puławska – pogranicze gmin Piaseczno i Lesznowola. Centrum handlowe, otoczone zabudową wielomieszkaniową i jednorodzinną. Fot. www.commons.wikimedia.org



Stara zabudowa letniskowa w Józefowie – budynek drewniany, typowy dla okolicznych letnisk pasma otwockiego. Fot. M. Woźniak



Stara zabudowa letniskowa w Konstancinie. Odrestaurowana willa „Pallas Athenae”. Fot. M. Woźniak



Nowy budynek jednorodzinny zbudowany wśród lasu w Izabelinie. Fot. M. Woźniak



Nowa zabudowa jednorodzinna w otoczeniu leśnym w Izabelinie. Fot. M. Woźniak



Nowe domy w Laskach w gminie Izabelin. Fot. M. Woźniak



Rozbudowujący się Izabelin. Nowe domy jednorodzinne wznoszone wśród lasów. Fot. M. Woźniak



Nowe domy jednorodzinne w Gabryelinie w gminie Prażmów. Kolonizacja nowych terenów. Fot. M. Woźniak



Kolonizacja w Gabryelinie. Fot. M. Woźniak



Różne formy nowej zabudowy jednorodzinnej w Ustanowie w gminie Prażmów. Po prawej stronie domy indywidualne, po lewej stronie w tle zorganizowane osiedla domów jednorodzinnych. Fot. M. Woźniak



Powstająca zabudowa jednorodzinna w Ustanowie. Fot. M. Woźniak



Zorganizowane zamknięte osiedle domów jednorodzinnych – Zgorzała w gminie Lesznowola. Fot. M. Woźniak



Parking przy stacji kolei podmiejskiej w Nowej Iwicznej w gminie Lesznowola, dzień powszedni – dojazdy do pracy w Warszawie. Fot. M. Woźniak



Nowe osiedle domów wielorodzinnych w Józefowie. Fot. M. Woźniak



Współistnienie i przenikanie różnych typów zabudowy w Józefowie. Na pierwszym planie domy jednorodzinne, z tyłu, po lewej stronie budynek należący do osiedla wielorodzinnego. Fot. M. Woźniak



Zabudowa wielorodzinna w Józefowie. Fot. M. Woźniak



Różne oblicza zabudowy wielorodzinnej w Markach. Fot. M. Woźniak



Nowe osiedla budynków wielorodzinnych w Markach. Fot. M. Woźniak



Nowe osiedle domów wielorodzinnych w Ząbkach. Fot. M. Woźniak



Nowe osiedle domów wielorodzinnych w Żąbkach. Fot. M. Woźniak



Zabudowa wielorodzinna dociera też na wieś... Osiedle bloków wśród pól w Starej Iwicznej w gminie Lesznowola. Fot. M. Woźniak



Piaseczyńska urbanizacja. Bliźniak w Piasecznie, rozbudowany w jednej części w formie bloku. Fot. M. Woźniak



Różne oblicza urbanizacji. Piaseczno. Samotny wieżowiec dominujący w panoramie miasta. Fot. M. Woźniak



Aleja Krakowska w Raszynie. Przykład typowej drogi wylotowej z Warszawy. Nasilony ruch, korki, chaotyczna zabudowa i reklamy. Fot. M. Woźniak



Typowa droga wylotowa z Warszawy. Chaotyczna zabudowa magazynowo-biurowo-handlowa wzdłuż trasy na Kraków. Łązy gmina Lesznowola. Fot. M. Woźniak



Hale handlowe i magazynowe w Wólce Kosowskiej w gminie Lesznowola. Fot. www.lesznwola.pl



Strefa podmiejska to również wielkie centra handlowe. Na zdjęciu centrum handlowe w Jankach w gminie Raszyn. Fot. M. Woźniak