

*Jan Maciej Chmielewski, Agnieszka Turek, Agnieszka Kardaś*

Politechnika Warszawska, Wydział Geodezji i Kartografii, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym, Pl. Politechniki 1, 00-661 Warszawa; e-mail: anneli@rubikon.pl, aturek@gik.pw.edu.pl, a.kardas@gik.pw.edu.pl

## TENDENCJE ROZWOJU PASMA PÓŁNOCNEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO WARSZAWY

**Streszczenie:** Celem artykułu jest przedstawienie procesu zmian, jakie od lat 70. XX w. do roku 2012 zachodziły na obszarach aglomeracji miejskich w Polsce. Cechą charakterystyczną tego procesu była zauważalna tendencja do społeczno-gospodarczej koncentracji funkcji w tych obszarach z równoczesną dekoncentracją ich zagospodarowania. Pod tym względem charakterystyczny jest Warszawski Zespół Miejski (WZM). Odnotowuje się na całym jego obszarze wzrost wskaźników gospodarczych oraz zaludnienia, przede wszystkim w gminach podstołecznych, przy równoczesnym rozpraszaniu się zabudowy na terenach wiejskich, liniową obudową dróg i słabnięciem znaczenia centrów miast otaczających Warszawę. Artykuł ma ukazać te tendencje w gminach północnego pasma rozwoju WZM. Badaniom poddano procesy zachodzące na obszarach trzech miast: Legionowa, Nowego Dworu Mazowieckiego i Zakroczymia oraz w gminach wiejskich Jabłonna i Wieliszew. Wyniki skonfrontowano ze zmianami zachodzącymi w południowej strefie aglomeracji, tj. gminach powiatu piaseczyńskiego. Zbadane procesy zostały porównane z propozycjami i ustaleniami wynikającymi z koncepcji planistycznych WSW, opracowywanych w badanym okresie. Nasilający się proces suburbanizacji, noszący znamiona dezurbanizacji zagospodarowania przestrzennego, wpływa na efektywność nowo powstałych struktur zabudowy i rangę ośrodków usługowych, a także wykazuje zawodność długoterminowych koncepcji planistycznych nieopartych szczegółowymi analizami i badaniami.

**Słowa kluczowe:** Obszar Metropolitalny Warszawy, Warszawski Zespół Miejski, północne pasmo rozwojowe, dekoncentracja zagospodarowania, strefa podmiejska.

## DEVELOPMENT TRENDS OF THE NORTHERN PART OF THE WARSAW METROPOLITAN AREA

**Abstract:** The aim of the article is to present the process of changes which occurred from the 1970s until 2012 in the areas of urban agglomerations in Poland. In contemporary agglomerations in Poland, their socio-economic function is centralized while land use and building development become progressively decentralized, which results in dynamic growth of the central metropolitan area, and in simultaneous deurbanization of its zone of influence. The described problem is typical of the Warsaw Urban Agglomeration (Warszawski Zespół Miejski, WZM), where the population of the metropolitan zone increases while the importance of the surrounding towns, particularly in their central areas, decreases. The objective of this paper is to present these contemporary trends in the communes of the northern zone of WZM. The analysis involves three towns: Legionowo, Nowy Dwór Mazowiecki, and Zakroczym, and two communes – Jabłonna and Wieliszew. The results are compared with relevant changes occurring in the communes of the Piaseczno district. The examined processes are also confronted with the proposals and arrangements included in planning

concepts prepared in different periods for the agglomeration. The escalating suburbanization, characterized by deurbanization visible in spatial planning, affects the effectiveness of newly created building developments and their rank of service centres, and also shows the failure of long-term planning, which is not supported by detailed analysis and research.

**Keywords:** Warsaw Metropolitan Area, Warsaw Urban Agglomeration, northern zone of development, deconcentration of land use, suburban zone.

W koncepcjach i planach powstających w latach 70. XX wieku północne pasmo rozwojowe uznawane było za najdogodniejszy kierunek rozwoju aglomeracji warszawskiej. Podkreślano jego walory infrastrukturalne i przestrzenne. Zmiany w systemie planowania oraz społeczno-gospodarcze uwarunkowania końca XX wieku podważyły te koncepcje i przyczyniły się do reorientacji kierunków przestrzennego rozwoju aglomeracji, a także uzewnętrznily nowe problemy rozwojowe, zwłaszcza wynikające z tendencji suburbanizacyjnych i dezurbanizacji zagospodarowania<sup>1</sup> w strefie podstołecznej. Zwrócono uwagę na skutki tych zjawisk związane z powstawaniem amorficznej, rozproszonej i nieekonomicznej zabudowy o zróżnicowanym funkcjonalnie charakterze i jej negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze. Współcześnie nowe inwestycje w strefie podstołecznej realizowane są z zasady poza miastami, głównie wzdłuż dróg. Tym samym następuje dyspersja zabudowy, ze wszystkimi jej negatywnymi symptomami, szczególnie ekonomicznymi, przecząc postulatowi polityki zrównoważonego rozwoju miast.

W artykule zbadano te zjawiska na przykładzie miast znajdujących się pod silnym wpływem Warszawy: Legionowa, Nowego Dworu Mazowieckiego i Zakroczymia oraz gmin Jabłonna i Wieliszew w okresie od 1995 do 2012 roku z uwzględnieniem prognozy na przyszłość. Przeanalizowano historyczne i współczesne plany rozwoju stolicy i jej otoczenia, udział poszczególnych typów użytkowania gruntów, migracje, liczbę ludności, liczbę mieszkań oddanych do użytku, pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, długość sieci infrastruktury technicznej. Wykorzystano dane z Głównego Urzędu Statystycznego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studiów i planów rozwoju Warszawy.

Skala i aktualność omawianego problemu stanowi wyzwanie dla współczesnej polityki regionalnej i miejskiej, określając ważne pola badań, które wskazać

<sup>1</sup> Przez dezurbanizację zagospodarowania rozumie się w tym wypadku nie kolejną fazę rozwoju miast, lecz zjawiska przestrzenne, jakie zachodzą w Polsce na obszarach miast i w strefach podmiejskich. Polegają one na rozpraszaniu się funkcji ośrodkotwórczych poza historycznymi centrami miast, zwłaszcza gdy są lokowane wzdłuż dróg wylotowych. Tym procesom towarzyszy rozwój zabudowy na parcelacjach rolnych, bez typowej dla miast sieci ulicznej, oraz ekstensywność zabudowy podobna jak w zabudowie wiejskiej. Agregowane w jednostkach gminnych wskaźniki statystyczne tego zjawiska nie wykazują, dopiero inwentaryzacja urbanistyczna pozwala na jego uchwycenie. Dezurbanizacja sprawia, że społeczno-gospodarcza urbanizacja rozwija się poza centrami miast, a struktury osadnicze kształtują się bez miast małych i średniej wielkości jako ośrodków subregionalnych i lokalnych. Badania urbanistyczne w tym zakresie (inne niż badania czysto geograficzne) są prowadzone przez Katedrę Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej.

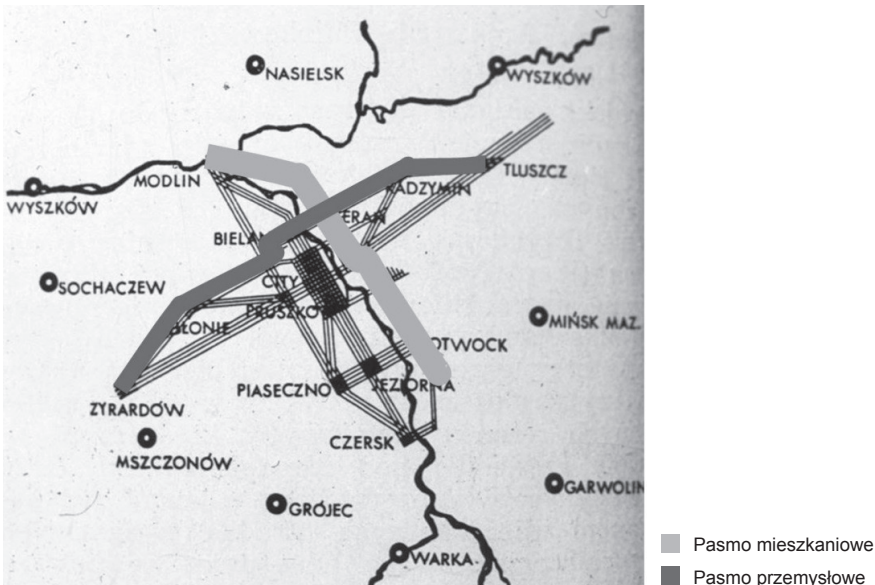
mogą rozwiązania przeciwdziałające negatywnym procesom towarzyszącym tendencji dezurbanizacji przede wszystkim miast małych i średniej wielkości

### **Kształtowanie się Warszawskiego Zespołu Miejskiego**

Warszawski Zespół Miejski (WZM) zaczął kształtować się już na przełomie XIX i XX wieku. Wówczas strefa podmiejska Warszawy, ściśniętej rosyjskimi fortyfikacjami, była atrakcyjna dla lokalizacji początkowo zabudowy lotniskowej, a potem mieszkalnictwa i drobnego przemysłu. Zagospodarowanie strefy nosiło cechy spontanicznego rozwoju, któremu sprzyjały symptomy kryzysu w podwarszawskim rolnictwie, powodujące parcelację większych majątków ziemskich, a także rozwój sieci kolejowej, również wąskotorowej, umożliwiający większą mobilność ludności. W koncepcji planu regionalnego powiatu warszawskiego z 1929 r. wskazywano na celowość rozwoju osadnictwa w strefie podmiejskiej Warszawy, ale tylko w pasmach wyznaczonych liniami kolejowymi wybiegającymi ze stolicy. Jedno z takich pasm wyznaczał północny odcinek tzw. kolei nadwiślańskiej, prowadzącej w kierunku Nowego Dworu Mazowieckiego i Nasielska. Przy tej linii zaczęło dynamicznie rozwijać się osiedle przylegające do jednostki wojskowej Jabłonna-Legionowo, które już w 1939 r. miało 14,5 tys. mieszkańców i 7 zakładów przemysłowych. Prawa miejskie Legionowo otrzymało w 1952 r., a w 1961 r. liczyło blisko 20,5 tys. mieszkańców, głównie pracujących w Warszawie.

W koncepcjach planistycznych dla WZM zwracano uwagę na silne związki przestrzenne i funkcjonalno-gospodarcze Warszawy ze strefą podstołeczną. Główną tezę, która legła u podstaw przedstawianych propozycji planistycznych, było stwierdzenie, że plany dotyczące samego miasta nie są w stanie ująć wszystkich zjawisk i problemów, a tym samym znaleźć odpowiednich dla nich rozwiązań. Teza ta została mocno wydobyta w koncepcji „Warszawa funkcjonalna”, przedstawionej w 1934 r. na zjeździe Comité international pour la résolution des problèmes de l'architecture contemporaine (CIRPAC) w Londynie przez Jana Chmielewskiego i Szymona Syrkusa (Chmielewski, Syrkus 1935). Autorzy koncepcji wskazywali pasmo osadnicze wzdłuż lewego brzegu Wisły jako najwłaściwsze dla rozwoju mieszkalnictwa, a pasmo W-Z, na północ od Warszawy, jako najwłaściwsze dla rozwoju funkcji produkcyjnych.

Po II wojnie światowej ogrom zniszczeń Warszawy zmusił Biuro Odbudowy Stolicy (BOS), by pierwsze, tworzone tuż po wojnie koncepcje skupiały się przede wszystkim na odbudowie miasta. W owym czasie dla WZM tworzone były tylko mało wiążące szkice i propozycje. Dwa miesiące po wyzwoleniu przedstawiono pierwszy szkic planu Warszawy, a jego kolejne wersje z lat 1945–1949 stały się podstawą kształtowania przestrzennego stolicy. Przedwojenne przesłanki, wynikające z koncepcji „Warszawy funkcjonalnej”, zakładające na północ od Warszawy rozwój pasma przemysłowego, zapewne zdecydowały o lokalizacji na lewym brzegu Wisły Huty Warszawa, a na prawym dużych zakładów przemysłowych – Żerania i Tarchomina. Lokalizacja przemysłu na prawym brzegu miała potem istotny wpływ na strukturę przestrzenną pasma wybiegającego z Warszawy w stronę Modlina i na podstawy jego rozwoju.



Ryc. 1. Warszawa funkcjonalna. Koncepcja przedstawiona w 1934 r. na zjeździe CIRPAC w Londynie przez Jana Chmielewskiego i Szymona Syrkusa

Źródło: Chmielewski 2004, s. 41.

Dopiero w 1961 r. przystąpiono w BOS do prac nad kierunkowym planem WZM (Dziewulski 1961). Przewidywano, że aglomeracja do 1980 r. osiągnie 2,5 mln mieszkańców, a kierunkowo nawet do 3,5 mln. Rozpatrywano sześć możliwych modeli rozwoju, z których po dyskusji wybrano model wielopasmowy oparty na liniach kolejowych. Założona 45-minutowa izochrona dojazdu do centrum Warszawy miała określić zasięgi poszczególnych pasm. Na osi N-S z Modlina do Góry Kalwarii, zaś na osi W-Z z Grodziska Mazowieckiego do Tuszcz. Założenia koncepcyjne WZM przeniesiono do przygotowywanego planu województwa warszawskiego. Dwa lata po powstaniu kierunkowego planu WZM opracowano „Techniczno-ekonomiczne studium kierunków rozwoju przestrzennego m.st. Warszawy” dla okresu perspektywicznego, tj. na lata 1965–1980 (Jastrzębski 1963). Zastosowana w projekcie planu metoda optymalizacji wyboru nowych terenów inwestycyjnych zwracała uwagę na celowość ograniczania rozbudowy aglomeracji w kierunku zachodnim i południowo-wschodnim, wskazując pasma nadwiślańskie jako najwłaściwsze dla jej rozwoju. Założone kierunki rozwojowe WZM powstrzymała jednak decyzja partyjno-rządowa narzucająca deglomerację Warszawy przez rozwój miast położonych w odległości 50–150 km od Warszawy.

Opracowania planistyczne dla WZM z lat sześćdziesiątych z reguły miały charakter ogólnikowy, nieoparty szczegółowymi badaniami zachodzących w aglomeracji procesów. Ich odległy horyzont czasowy oraz skala założeń dotyczących rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego, w tym przyrostu liczby lud-

ności i miejsc pracy, powodowały, że były one trudne do zrealizowania i odbiegały od ówczesnych realiów (Chmielewski 2002).

Po roku 1970 nastąpiła zmiana strategii rozwoju kraju, co sprzyjało potrzebie tworzenia nowych koncepcji zarówno przestrzennych, jak i społeczno-gospodarczych dla miast i regionów. Uruchomione zostały liczne prace projektowe pod politycznym hasłem „budowy drugiej Polski”. Rządowy zespół ekspertów opracował w latach 1971–1973 projekt planu przestrzennego zagospodarowania kraju zalecający rozwój sieci osadniczej Polski w układzie umiarkowanej policentrycznej koncentracji, z mocniejszymi zespołami osadniczymi zwanymi aglomeracjami miejsko-przemysłowymi. W projekcie założono, że aglomeracja warszawska do 1990 r. osiągnie zaludnienie 2,7 mln mieszkańców (Malisz 1978).

Z inicjatywy Towarzystwa Urbanistów Polskich i władz miasta w 1972 r. rozpisano konkurs na opracowanie koncepcji kierunkowego rozwoju WZM. Wykonane zostały cztery warianty. Wszystkie zwracały uwagę na celowość rozwoju tzw. pasma północnego na prawym brzegu Wisły z silnymi ośrodkami miejskimi w Modlinie i Legionowie. W utworzonym Biurze Planowania Rozwoju Warszawy (BPRW) w 1973 r. przystąpiono do prac projektowych dla poszczególnych pasm WZM. Spektakularne przekształcenia zastanej struktury przestrzennej projektowano właśnie w paśmie północnym. Zakładano, że będzie ono rozwijało się w układzie liniowym, jako ciąg skoncentrowanej zabudowy, przede wszystkim wielorodzinnej, przeplatanej koncentracjami usług i terenów nowoczesnego przemysłu (Wilski et al. 1972).

Tab. 1. Rozmieszczenie ludności na obszarze WZM, stan na 1970 r. i prognoza

Rozmieszczenie ludności na obszarze WZM (w tys.)				
Obszar	1970	1980	1990	docelowo
WZM	2234	2582	3000–3250	2650–2950
obszar centralny	1353	1600	1975–2175	1650–1800
pasmo północne	38	60	425–625	450–500
pasmo zachodnie	91	120	125–155	160–190
pasmo wschodnie	79	125	150–170	110–120
pasmo południowo-wschodnie	61	65	70	50–60
pasmo południowe	35	45	65	300–350
osadnictwo rozproszone	507	500	445	300–350

Źródło: *Plan rozwoju społeczno-gospodarczego...* 1975, s. 44.

W 1975 r. BPRW przygotowało projekt „Planu rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego WZM do roku 1990”. Za jego najważniejsze założenia można uznać zmianę podejścia ilościowego na jakościowe w kwestii wykorzystania terenów. Coraz ważniejsze stawało się hasło podniesienia standardu życia mieszkańców. W planie przyjęto, że aglomeracja będzie rozwijać się głównie na północ, w kierunku Modlina i planowanego międzykontynentalnego portu lotniczego w miejscowości Wrona. Nowe miasto Modlin miało odciążać istniejące

centrum Warszawy i stać się ośrodkiem pracy, nauki, turystyki, kultury i informacji o randze międzynarodowej. Zmiany dotyczące pasm południowego, wschodniego i zachodniego miałyby polegać jedynie na podniesieniu w nich standardu życia mieszkańców, np. przez modernizację zabudowy i infrastruktury czy zapewnienie dostępu do wszystkich niezbędnych usług przy liczbie ludności utrzymującej się mniej więcej na stałym poziomie (Rutkiewicz 1974).

### **Województwo stołeczne warszawskie**

W 1975 r. przeprowadzona została reforma struktury administracyjnej kraju. W konsekwencji ustanowiono województwo stołeczne warszawskie (WSW), co pozwoliło na administracyjne wyodrębnienie aglomeracji i ułatwiało podejmowanie decyzji z zakresu jej planowania przestrzennego. Pierwszym opracowaniem planistycznym był perspektywiczny plan zagospodarowania przestrzennego WSW, uchwalony w 1978 r., wykonany przez BPRW. Był on w znacznej części kontynuacją założeń planu WZM z 1975 r. Zawierał wiele wytycznych dotyczących podniesienia standardów życia mieszkańców, ochrony środowiska, kształtowania infrastruktury technicznej. Terytorium województwa zostało podzielone na sektory, nawiązujące do poprzednio wskazywanych pasm. Plan ustalał skrajne zasięgi zespołów urbanistycznych z określeniem dla nich dominujących funkcji.

Zakładano nadal, że pasmo północne w sektorze północnym będzie się rozwijało najsilniej, aż do roku 2000. Zgodnie z planem, miało ono przyjąć dużą część napływającej do stolicy ludności, a co za tym idzie, utworzyć miejsca pracy i być bazą dla budownictwa i lokalizacji przemysłowych. Przyrost liczby ludności w tym sektorze miał wynieść 117%, a zatrudnienia 70%. Najsilniejszą koncentrację usługową przewidywano w nowym mieście Modlin, wzmocnionym ośrodkami w Nowym Dworze Mazowieckim i Legionowie. Dzielnice przemysłowe lokowano w Nowym Dworze Mazowieckim i Wieliszewie. Koncepcja lotniska „Wrona” nadal była aktualna.

Dla rozwoju sektora północnego istotne znaczenie miało uruchomienie inwestycji infrastrukturalnych, takich jak wodociąg północny z ujęciem wody z Narwi i elektrownią wodną w Dębem, oddanych do eksploatacji w 1986 r., północna oczyszczalnia ścieków „Czajka”, otwarta dopiero w 1991 r., czy EC w Łajskach (gmina Wieliszew). Z inwestycji mieszkaniowych ruszyła w 1979 r. budowa dużego osiedla mieszkaniowego w Tarchominie, jako pierwszego członu północnego pasma w granicach Warszawy, oraz w latach 80. Osiedla Młodych w Nowym Dworze Mazowieckim. Oba wymienione zespoły mieszkaniowe zaprojektowano w układzie liniowym, zakładając ich obsługę: pierwszego – drugą linią metra, a drugiego – szybką koleją miejską. W rejonie Kanału Żerańskiego zarezerwowano wielki obszar Mańki-Brzeziny dla funkcji przemysłowo-magazynowych. Powyższe decyzje przyczyniły się do poszerzenia granic Warszawy, zwłaszcza w kierunku północnym. Utworzona następnie z części dzielnicy Praga Północ dzielnica Białołęka miała już w 1996 r. ok. 34 tys. mieszkańców.

Opracowywane koncepcje pasma północnego były zdeterminowane strukturą przestrzenną zagospodarowania istniejącego, układem transportowym oraz cha-

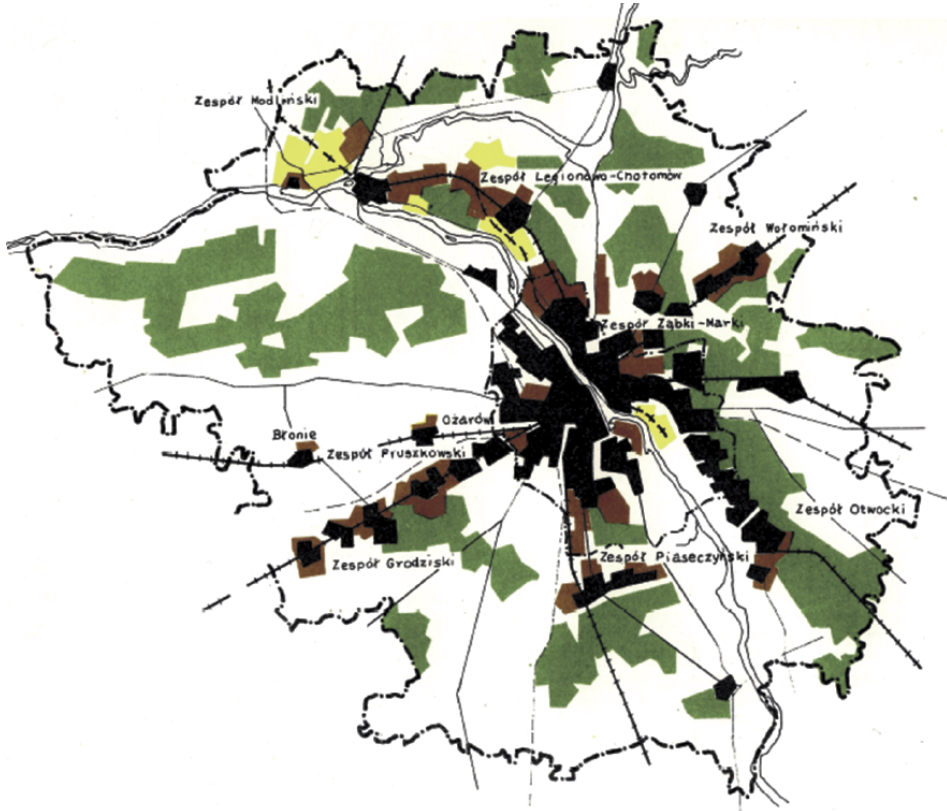
## PODZIAŁ WSW NA SEKTORY STRUKTURALNE









Ryc. 2. Podział WSW na sektory strukturalne i planowany rozwój układu, przedstawione w *Perspektywicznym planie zagospodarowania Województwa Stołecznego Warszawskiego*

Źródło: *Perspektywiczny plan zagospodarowania...* 1977, pomiędzy s. 44 i 45 oraz 48 i 49.

## ROZWÓJ UKŁADU



-  zainwestowanie miejskie – 1976 r.
-  zainwestowanie do 1990 r.
-  kierunek (po 1990 r.)
-  lasy i dolesienia
-  układ kolei i metro w 1990 r.
  - kierunek
-  główny układ drogowy w 1990 r.
  - kierunek



Tab. 2. Wytyczne do planów miejscowych poszczególnych elementów struktury osadnictwa WSW zawarte w perspektywnym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nazwa jednostki	Miejsca pracy w tys. w 1975 r.		Przyrost 1975–1990		Miejsca zamieszkania w 1975 r.		Program budownictwa mieszkaniowego 1976–1990		Stan ludności w 1990 r. (w tys.)		
	w tym		min.	maks.	ludność (w tys.)	mieszkania (w tys.)	ogółem mieszkań				
	ogółem	rolnictwo					przemysł	min.		maks.	w tym min. budynków jedno-rodzicznych
Sektor centralny	878,0	4,0	266,4	65	90	1436	494	150	160	5	1550
Sektor północny	41,4	14,9	5,6	22	30	92	25	57	65	18	200
Sektor północno-wschodni	36,1	6,5	13,0	16	20	115	30	49	55	14	187
Sektor południowo-wschodni	29,6	7,6	3,3	6	7	118	33	26	34	12	135
Sektor południowy	49,3	18,6	14,9	12	16	100	28	31	38	10	129
Sektor zachodni	103,5	19,4	46,1	35	48	233	72	76	82	15	339
Sektor północno-zachodni	36,1	17,0	22,7	–	–	61	16	11	11	6	60
Razem	1174,0	88,0	372,0	156	211	2155	698	400	445	80	2600

Źródło: *Perspektywny plan zagospodarowania... 1977*, s. 59.

rakterem lokalnego środowiska przyrodniczego. W planie nie dostrzegano jeszcze problemu spontanicznej suburbanizacji w strefie podstołecznej i związanych z nią problemów przestrzennych, migracyjnych i przyrodniczych. W latach 70. ubiegłego wieku mocniejszymi jednostkami osadniczymi w sektorze północnym były tylko Legionowo i Nowy Dwór Mazowiecki, do którego dołączone było osiedle i Twierdza Modlin łącznie z lotniskiem, wówczas wojskowym, zamkniętym dla inwestycji cywilnych. Zakroczym stanowił mały ośrodek gminy o zdecydowanie rolniczym charakterze. Podobne cechy miała gmina Jabłonna, z tą różnicą, że przeważały tu uprawy szklarniowe. Gmina Wieliszew w części południowej (Łajsk) rozwijała się jako dzielnica przemysłowo-magazynowa Legionowa, zaś część północna, z uwagi na rozległą i niebudowlaną dolinę Narwi, była atrakcyjna jedynie dla zabudowy lotniskowej. Układ transportowy tworzyła w sektorze droga krajowa 61 Warszawa–Augustów oraz drogi wojewódzkie, w tym droga 630 Jabłonna–Nowy Dwór Mazowiecki, która z drogą 61 określała prawobrzeżną oś drogową pasma. Osią transportu kolejowego była trasa do Gdańska, która w Legionowie łączyła się ze wschodnią towarową obwodnicą Warszawy (Pilawa, Mińsk Mazowiecki, Radzymin). Znaczną część sektora zawartą w trójkącie: Wisła, Narew i Kanał Żerański zajmowały lasy i tereny niebudowlane. Terenów przydatnych do zabudowy było tu bardzo mało. Większe możliwości rozwoju zabudowy występowały tylko na terenie lotniska wojskowego w Modlinie oraz wzdłuż wysokiego prawego brzegu Wisły w kierunku Wyszogrodu. Planowane pasmo północne było więc projektowane w postaci wąskiego ciągu intensywnie zabudowanych terenów wyprowadzonych z osiedla Tarchomin w stronę Jabłonnej, Chotomowa, Janówka do Nowego Dworu Mazowieckiego. Większą koncentrację miejską zaprojektowano na terenie wojskowego lotniska w Modlinie oraz na terenach sąsiedniego PGR, przy założeniu, że tereny te zostaną udostępnione na cele urbanizacji.

Planowanie przestrzenne w tzw. gospodarce uspołecznionej pozwalało na arbitralne wyznaczanie obszarów pod inwestycje, które mogły być realizowane w ramach spółdzielczości mieszkaniowej lub przez duże przedsiębiorstwa państwowe. Przyjęta koncepcja wymagała kosztownego wyposażenia wskaziwanych terenów w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza transportową, wykupu lub wywłaszczenia gruntów oraz rozlicznych uzgodnień. Zakładany rozwój sektora północnego był mocno wspierany decyzjami politycznymi oraz dogodnymi warunkami dla rozbudowy infrastruktury technicznej oraz planowanymi wówczas inwestycjami hydrotechnicznymi Wisły.

Kryzys gospodarczy drugiej połowy lat 70. i załamanie gospodarcze w latach 80. XX wieku sprawiły, że ambitne plany budowy północnego pasma w aglomeracji warszawskiej nie były kontynuowane. Zrezygnowano z budowy lotniska międzykontynentalnego na północ od Warszawy we Wronie, nie uruchomiono inwestycji drogowych i kolejowych, budowę metra do Tarchomina odłożono na bliżej nieokreśloną przyszłość.

## Obszar Metropolitalny Warszawy (OMW)

Zmiany ustrojowe po 1989 r. przemodelowały zasadniczo procesy inwestycyjne i ich przestrzenny rozkład, charakter inwestycji budowlanych oraz skalę przedsięwzięć realizacyjnych. Wywołało to szereg zmian w strefie podmiejskiej, a także w granicach Warszawy. W 1992 r. uchwalony został „Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy” (1992), w którym zalecono rozpoczęcie prac nad „Studium możliwości rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW)”. Zaczęto także prace nad strategią rozwoju „Warszawa XXI wieku” (Buczek 2005).

W ukończonym w 1994 r. „Studium możliwości rozwoju OMW” dokonano próby delimitacji obszaru i regionu metropolitalnego, a także zwrócono uwagę na zagrożenia ładu przestrzennego, jakie ujawniły się w strefie podstołecznej. Wskazano na zasadnicze uwarunkowania rozwojowe w sferze demograficzno-społecznej i gospodarczo-infrastrukturalnej. Zwrócono uwagę na zagrożenia procesami suburbanizacyjnymi i rozpraszaniem się zabudowy. Zasygnalizowano, że przyrost powierzchni terenów przeznaczanych na cele zabudowy w sporządzanych gminnych planach nie ma żadnego związku z najbardziej optymistycznymi prognozami rozwojowymi, zarówno w sferze demograficznej, jak i potrzeb poprawy standardów przestrzennych zagospodarowania. Postulowano, aby obszary objęte ochroną przyrody i krajobrazu determinowały terytorialny rozwój zagospodarowania w strefach urbanizacji. Niestety, studium nie zostało przetworzone dalej w plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a jego wnioski tylko częściowo zostały wykorzystane. Jedynym formalnym dokumentem mającym powstrzymać rozlewanie się zabudowy było rozporządzenie wojewody warszawskiego w sprawie wyznaczania obszaru chronionego krajobrazu. Zawierało ono jednak zapisy zbyt liberalne i w efekcie nieskuteczne w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu. Były one również niewystarczającymi wytycznymi dla planowania regionalnego (Chmielewski 2002).

Ważnym czynnikiem, który wpłynął na przemiany strukturalne zagospodarowania przestrzennego OMW, był przyspieszony rozwój motoryzacji na przełomie XX i XXI wieku. Zmienił się układ przewozów zarówno ludzi, jak i towarów. Rola kolei w kształtowaniu osadnictwa poważnie zmalała na rzecz tras drogowych, pozwalających na swobodniejsze przemieszczanie się i większą dostępność praktycznie każdego miejsca. Na skutek tych zmian pasmowo-węzłowa struktura przestrzenna aglomeracji sukcesywnie traciła czytelność, tworząc bezpostaciowe zbiorowisko rozproszonej zabudowy, poszerzającej nie tylko wcześniej ukształtowane pasma osadnicze, ale również wchodzącej na obszary zawarte pomiędzy pasmami.

Nie tylko na obrzeżach Warszawy, lecz także w jej granicach tereny dotąd niezabudowane stawały się korzystnymi rejonami dla inwestycji budowlanych. Utworzone w 1990 r. samorządne gminy warszawskie, często bez oglądania się na interes całego miasta, kreowały własną politykę przestrzenną. Charakterystyczne było na przykład, że obszary o niskiej intensywności zabudowy, takie jak Białoleka i Wilanów, najszybciej przystąpiły do sporządzania miejscowych pla-

nów. Chciano dzięki tym planom przede wszystkim powiększyć powierzchnię terenów budowlanych, a ogólnikowy charakter ich ustaleń umożliwiał realizację dowolnych form zabudowy. W planach rzadko wyznaczano nowe ulice i rezerwowano tereny dla usług społecznych i zieleni. Skutkiem przesądzeń zapisanych w planach traciła na wyrazistości struktura przestrzenna Warszawy z jej klinami nawietrzającymi, które tak mocno były podkreślane w planach z okresu międzywojennego oraz Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej.

W 1998 r. dokonano w kraju następnej zmiany ustroju administracyjnego. Wprowadzono nowe szczeble samorządu terytorialnego – powiaty i województwa. Zadaniem samorządowego województwa było sporządzanie strategii rozwoju województwa oraz jego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany nie stworzyły żadnych podstaw do współpracy międzygminnej, jak i nie określiły podmiotów zarządzania obszarami metropolitalnymi. Warszawa stała się stolicą rozległego województwa mazowieckiego. Tym samym Obszar Metropolitalny Warszawy, najczęściej utożsamiany ze zniesionym województwem stołecznym warszawskim, zniknął jako jednostka administracyjna. Po rozwiązaniu województwa nie pozostało nawet studium zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda warszawski nie zdążył go sporządzić.

### **Planowanie wojewódzkie i problem obszarów metropolitalnych**

Pierwsze opracowanie, jakie powstało dla Mazowsza, to „Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego województwa”. Diagnoza zawierała analizę możliwości i zagrożeń rozwojowych gmin, które uzyskały duże kompetencje w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Uchwalona w 2001 r. „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego” oraz powołanie Mazowieckiego Biura Planowania Przestrzennego i Rozwoju Regionalnego uruchomiły prace nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Plan województwa został uchwalony w 2004 r. Łącznie ze strategią wyznaczył cele i kierunki gospodarki przestrzennej Mazowsza, jednak z uwagi na nieznaczny status stanowiący nie miał większego wpływu na planowanie i procesy rozwojowe zachodzące w przestrzeniach gmin. Jego znaczenie miało natomiast ważny wymiar poznawczy i ostrzegawczy. Zarówno strategia, jak i plan wykazały ogromne dysproporcje w rozwoju społeczno-gospodarczym Warszawy i gmin ją otaczających w relacji do reszty województwa, jak również sygnalizowały zróżnicowania pomiędzy poszczególnymi gminami pasm strefy podstołecznej (Chmielewski 2002).

Zapis w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zobowiązujący samorządy wojewódzkie do opracowania, łącznie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, planu obszaru metropolitalnego upoważniły mazowieckie biuro do uruchomienia w 2004 r. prac nad planem OMW. Prace rozpoczęto od delimitacji obszaru metropolitalnego. W tym celu podjęto studia analityczne nad procesami oddziaływania Warszawy na otaczające ją gminy. Wynikał z nich dalej postępujący proces rozpraszania się zabudowy w strefie podstołecznej, występujący już w promieniu ponad 50 km od centrum Warszawy. Kierunkami rozprzestrzeniania się zabudowy stały się głównie ob-

szary kiedyś uznawane za nierozwojowe i najbardziej wrażliwe przyrodniczo na procesy suburbanizacyjne. W 2006 r. został opracowany wstępny projekt planu OMW. Prace te jednak formalnie zostały wstrzymane z uwagi na brak właściwego rozporządzenia wykonawczego regulującego tryb i zakres tematyczny takiego planu.

Studia koncepcyjne nad kierunkową strukturą OMW oraz nad uwarunkowaniami jego planowania trwały nadal. Główny Urząd Statystyczny przygotowywał coroczne publikacje „Obszar Metropolitalny Warszawy”, w których prezentowano w formie graficznej i tabelarycznej wybrane zjawiska społeczno-gospodarcze charakteryzujące OMW, korzystając z danych zebranych w ramach prowadzonych badań. W latach 2010 oraz 2011 zostały opublikowane materiały planistyczne zatytułowane *Studium planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy* (Sławiński 2011), jednak z adnotacją, że nie są one dokumentami planistycznymi w myśl ustawy. W opracowaniach tych wskazano siedem pasm wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych wyprowadzonych z terytorium Warszawy. W tym wyróżniono pasmo północno-zachodnie obejmujące gminy: Łomianki, Czosnów, Jabłonna, Legionowo, Wieliszew, Nowy Dwór Mazowiecki, Pomiechówek i Zakroczym. W paśmie tym przewidziano rozwój funkcji usługowo-mieszkaniowych w Legionowie i Zakroczymiu, usługowych w Jabłonnej i Pomiechówku, przemysłowo-składowych w Łomiankach, Modlinie i Nowym Dworze Mazowieckim, transportowych – związanych z lotniskiem w Modlinie – oraz turystycznych w Nowym Dworze Mazowieckim i Zakroczymiu.

### **Aktualny stan zagospodarowania przestrzennego północnego pasma rozwojowego Obszaru Metropolitalnego Warszawy**

Dla zobrazowania zmian zachodzących w paśmie północnym istotna jest jego uprzednia delimitacja odnosząca się do obszarów pięciu gmin, tj. Jabłonnej, Legionowa, Wieliszewa, Nowego Dworu Mazowieckiego oraz Zakroczymia. Powierzchnia wymienionych gmin stanowi 28 427 ha, z czego ponad 45% zajmują użytki rolne i blisko 18% lasy, zieleń nieurządzona i wody otwarte. Około 36% zajmują grunty pozostałe, w tym znakomitą większość stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności. Ludność zamieszkała na tym terenie łącznie liczyła w 2009 r. 117 660 mieszkańców, a więc nie osiągnęła stanu zaludnienia przewidywanego w planie WSW, tj. 200 tys. mieszkańców w 1990 r.

Koncepcje utworzenia specjalnej strefy ekonomicznej „Technopark – Modlin”, obejmującej gminy Nowy Dwór Mazowiecki, Zakroczym i Pomiechówek, a następnie uruchomienie lotniska Cargo w Modlinie nie powiodły się. Ich celem miała być aktywizacja ekonomiczna północnych, rolniczych części Mazowsza. Zakładano, że wykształci się w rejonie lotniska ok. dwustutysięczna aglomeracja miejsko-przemysłowa, która wygeneruje ok. 100 tys. miejsc pracy. Rozwój gospodarczy miał pociągnąć za sobą także rozwój mieszkalnictwa wokół Zalewu Zegrzyńskiego oraz w paśmie: Jabłonna, Legionowo, Nowy Dwór Mazowiecki.

Tworzone w XX wieku koncepcje planistyczne zakładające rozwój pasma północnego wybiegały zawsze daleko w przyszłość. Były oparte na prognozie przyjmującej, że procesy zmian w WZM będą przebiegały ewolucyjnie, w trybie inwestowania typowym dla gospodarki centralnie sterowanej. W okresie, w którym powstawały, trudno było zakładać, że dojdzie do rewolucyjnej zmiany ustroju, ukierunkowanej na gospodarkę rynkową, że samorządy gminne uzyskają nienaruszalne i znaczące kompetencje w planowaniu przestrzennym, że prawo własności uzyska mocną ochronę prawną, a sektor publiczny drastycznie ograniczy programy inwestycyjne w zakresie budowy infrastruktury mieszkaniowej oraz gospodarczej. Planowane przedsięwzięcia inwestycyjne w paśmie północnym nie były podatne na takie zmiany. W związku z tym zakładane efekty rozwojowe nie mogły być osiągnięte, zwłaszcza w zakresie liczby ludności i projektowanych skoncentrowanych form zagospodarowania.

Czynnikami, które wpłynęły na zmianę struktury zagospodarowania przestrzennego w Warszawskim Zespole Miejskim, stały się przede wszystkim:

- przyspieszony od lat 80. XX w. rozwój motoryzacji i postępująca zmiana struktury przewozów ludzi i towarów (trasy drogowe zastępujące kolejowe), co sprawiło, że zmalała rola linii kolejowych w kształtowaniu układów osadniczych;
- uzyskanie przez gminy samodzielności i szerokich kompetencji w planowaniu przestrzennym, co spowodowało, że interesy indywidualne mieszkańców zaczęły dominować w decyzjach planistycznych, oraz doprowadziło do stanu, w którym podaż terenów budowlanych przewyższyła popyt;
- redukcja znaczenia gospodarczego strefy życiowej Warszawy, co miało wpływ na źródło utrzymania mieszkańców terenów wiejskich i na kierunek przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- zmiana systemu inwestowania w zakresie budownictwa w kierunku rozdrobnienia przedsiębiorstw budowlanych, co wpłynęło na kurczenie się skali przedsięwzięć budowlanych i ich przestrzenne rozproszenie.

W związku z tym rozwój zagospodarowania przestrzennego pasma północnego przebiegał w skrajnie odmiennych warunkach niż zakładano. Nowe uwarunkowania rozwojowe sprawiły, że:

- nastąpił żywiołowy rozwój budownictwa jednorodzinnego wznoszonego w systemie gospodarczym lub przez drobnych inwestorów, przede wszystkim na terenach rolnych, co przyczyniło się do powstawania ekstensywnej zabudowy tam, gdzie planowano jej znaczną intensyfikację;
- wojskowe lotnisko w Modlinie nie zostało przeznaczone pod budowę nowego miasta Modlin, ale przebudowane i uruchomione dla lotów cywilnych; wcześniej zrezygnowano z budowy nowego lotniska we Wronie;
- utrzymała się produkcja warzyw na dobrych glebach w gminie Zakroczym, nastąpił rozwój budownictwa letniskowego w dolinach Narwi i Wisły oraz wprowadzono nowe formy ochrony przyrody, w tym obszary NATURA 2000, co miało wpływ na wyznaczenie większych powierzchni terenowych wyłączonych z zabudowy;

Tab. 3 i 4. Wybrane wskaźniki dla badanych gmin

Jednostka terytorialna	Powierzchnia (ha)	Liczba ludności zameldowanej				Saldo rejestrowanych migracji wewnętrznych				Mieszkania oddane do użytku			
		1995	2000	2005	2012	1995	2000	2005	2012	1995	2000	2005	2012
Legionowo	1360	50 654	50 268	50 570	54 109	-102	176	27	94	313	587	266	
Jabłonna	6455	7 523	9 542	12 805	17 202	100	298	803	26	456	135	139	
Wieliszew	1003	7 889	8 200	8 409	11 892	125	59	131	6	92	127	123	
Nowy Dwór Mazowiecki	2827	27 323	27 189	27 538	28 261	-12	-140	28	65	49	106	97	
Zakroczym	7142	6 361	6 403	6 285	6 196	-17	19	-40	5	12	14	9	

Jednostka terytorialna	Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy najmniej*	Udział bezrobotnych zarejestrowanych w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym (%)				Korzystający z instalacji w % ogółu ludności								
		2006	2005	2010	2012	wodociąg	kanalizacja	gaz	2006	2005	2010	2012		
Legionowo	-4487	9,0	4,9	81,5	72,8	72,1	76,8	81,5	72,8	76,2	84,8	85,2	84,3	75,2
Jabłonna	-955	7,0	3,8	10,4	14,7	9,3	9,7	10,4	14,7	19,2	20,9	41,0	35,8	54,3
Wieliszew	-839	9,5	5,1	53,7	47,4	46,3	47,8	53,7	47,4	52,6	62,2	50,4	46,1	52,6
Nowy Dwór Mazowiecki	-911	9,0	5,9	91,0	76,1	89,1	90,6	91,0	76,1	77,5	80,0	41,1	41,3	39,1
Zakroczym	-471	11,2	7,5	68,4	16,7	64,6	64,9	68,4	16,7	31,8	33,5	-	-	-

\* Dane GUS za 2006 r. nie obejmują pracy na własny rachunek, lecz wyłącznie na podstawie zatrudnienia (a ponadto tylko tych, którzy odliczyli koszty uzyskania przychodu w PIT z tytułu dojazdów poza miejscem zameldowania).

Źródło: Dane GUS.

Tab. 5. Wybrane wskaźniki dotyczące planowania przestrzennego na obszarze badanych gmin

Jednostka terytorialna	MPZP sporządzone na podst. Ustawy z dn. 27.03.2003 (szt.)		MPZP sporządzone na podst. Ustawy z dn. 07.07.1994 (szt.)		MPZP w trakcie sporządzenia				Powierzchnia terenów wskazanych w studium UJKZP pod zabudowę mieszkaniową (ha)	Powierzchnia objęta obowiązującymi planami ogółem (ha)	Pokrycie planistyczne – udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP (%)
	2008	2009	2007	2008	2010 (szt.)	2012	2010 (ha)	2012			
Legionowo	-	-	1	1	6	5	509	498	910	1360	100,0
Jabłonna	11	12	3	3	24	23	2413	2044	-	1977	30,5
Wieliszew	8	9	59	59	21	9	137	135	-	2159	20,4
Nowy Dwór Mazowiecki	-	-	6	4	-	-	-	-	-	2441	86,5
Zakroczym	-	-	4	4	-	-	-	-	620	3200	44,6

Źródło: Dane GUS.



- wystąpiły znaczne opóźnienia w modernizacji kolei regionalnej w paśmie północnym, zrezygnowano także w Warszawie z budowy linii metra do Tarchomina.

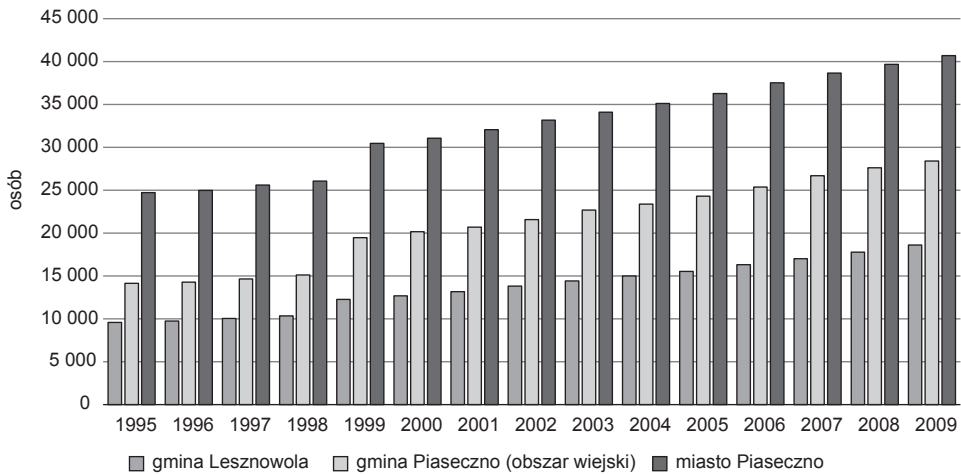
### **Południowe rejony OMW**

Zmiany ustrojowe i związane z nimi przemiany w budownictwie sprawiły, że sektory nieprzewidywane w planie WSW z 1978 r. jako rozwojowe okazały się szczególnie podatne na przyrosty liczby wznoszonych budynków oraz liczby mieszkańców. Szczególnie charakterystyczny pod tym względem był południowy sektor WSW. Rozpoznanie, jakie przeprowadzono dla powiatu piaseczyńskiego, wykazało w nim zarówno mocne przyrosty terenów budowlanych, jak i przyrosty ludnościowe. Na przykład na terenach wiejskich gmin Piaseczno i Lesznówola od 1995 r. liczba mieszkańców się podwoiła. Zgodnie z prognozą GUS do roku 2035 w całym powiecie piaseczyńskim ma ona osiągnąć poziom ponad 236 tys. osób. W stosunku do prognozowanej stabilnej liczby mieszkańców przyjętej na poziomie do 100 tys. w planie WSW, nastąpił jej silny przyrost. Przyrosty ludnościowe wynikały tu w znacznym procencie z migracji stałych z miast na tereny wiejskie. Obecnie prognozuje się, że liczba mieszkańców obszarów wiejskich będzie się zwiększać dwa razy szybciej niż populacja miast.

Warto również zwrócić uwagę, iż wzrost liczby ludności jest niedoszacowany. Przykładowo, analizując statystykę mieszkaniową w latach 1995–2012 w Lesznowoli (zob. ryc. 3), gdzie do użytku oddano około 3,3 tys. mieszkań, podczas gdy w 2002 r. liczba mieszkań wynosiła 4 tys., a w 1995 r. było to 1,5 tys., można stwierdzić, że nastąpił prawie trzykrotny wzrost, a nie dwukrotny, jak by na to wskazywała liczba ludności (Śleszyński 2011).

Znaczne powiększenie powierzchni terenów budowlanych odnotowywano w tym powiecie już od lat 80. XX w., zwłaszcza w gminach Lesznówola i Piaseczno. Oceniono, że w latach 1982–2009 powierzchnie terenów zabudowy zwiększyły się w gminie Lesznówola 2,3 raza, zaś w gminie Piaseczno 1,6 raza. Zajmują one już obecnie ponad 25% powierzchni gmin i udział ten stale wzrasta, głównie w wyniku ubytku terenów rolnych. W strukturze użytkowania obszarów zabudowy blisko 70% stanowią tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, a około 12% tereny przemysłowo-magazynowe.

W powiecie piaseczyńskim, w którym niewielkie zespoły leśne, zajmujące niecałe 20% powierzchni, przeplatają się z polami i łąkami, krajobraz jest urokliwy, zwłaszcza w pobliżu cieków wodnych i stawów. Tutejsze tereny rolne zaliczyć należy do niższych klas bonitacyjnych, co odbija się na uprawach. Atrakcyjnymi lokalizacjami dla zabudowy mieszkaniowej oraz lotniskowej stały się przede wszystkim obrzeża terenów leśnych, zagajników oraz brzegi cieków i zbiorników wodnych. Co prawda terytorium powiatu w 60% jest objęte jakąś formą ochrony przyrody, ale jej skuteczność okazuje się nikła i nie przeciwdziała antropopresji na środowisko przyrodnicze.



Ryc. 3. Wzrost zameldowanej liczby ludności w gminach Lesznowola i Piaseczno w latach 1995–2009

Źródło: [www.stat.gov.pl/bdl/](http://www.stat.gov.pl/bdl/) [dostęp: 24.03.2013].

Właściciele gruntów rolnych nie są związani z rolnictwem, gdyż utrzymują się z zawodów pozarolniczych. Naciskają na władze samorządowe, by w opracowaniach planistycznych powiększać obszary budowlane, przede wszystkim łatwe do parcelacji na działki budowlane. Nadpodaż działek budowlanych sprawia, że tylko niektóre z nich są zabudowywane, co z kolei powoduje rozproszenie zabudowy. Nieznaczne przyrosty w długościach dróg gminnych i prawie całkowita rezygnacja z rozbudowy sieci ulicznych na terenach zurbanizowanych sprawia, że zabudowa nie tworzy zespołów osiedlowych, ale układy liniowe tnące grunty rolne na małe i trudno dostępne komunikacyjnie arealy, niesprzyjające ani uprawom rolnym, ani zabudowie. Budynki mieszkalne lokowane są więc wzdłuż dróg niższych kategorii, zaś budynki przemysłowo-magazynowe wzdłuż dróg krajowych, takich jak trasy do Krakowa (S7) i Katowic (S8).

Ciągi zabudowy, rozcinając powiązania ekologiczne, wciskają się w obszary cenne przyrodniczo oraz deformują jakość krajobrazową południowej strefy OMW, co łącznie z obudową dróg powoduje obniżenie wartości krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, zwłaszcza rejonów Parku Krajobrazowego Lasy Chojnowskie. Obudowa dróg prowadzących ruch tranzytowy powoduje znaczne jego spowolnienie, a także obniża bezpieczeństwo ruchu. Brak większych odbiorników ścieków utrudnia rozbudowę lokalnych sieci kanalizacyjnych ograniczoną wydolnością istniejących oczyszczalni, co wywołuje negatywne skutki w postaci zanieczyszczenia gleb i wód.

Komfort mieszkania z dala od uciążliwości wielkiego miasta i w kontakcie z naturą okazuje się złudny. Nasilają się bowiem negatywne cechy zabudowy pozamiejskiej, takie jak: brak podstawowych wygód miejskich, długotrwałe dojazdy do pracy i usług, rozliczne problemy z bieżącą eksploatacją zasobów

pozbawionych obsługi inżynierskiej. Zabudowa lokowana poza zwartymi obszarami zurbanizowanymi kształtuje układy przestrzenne charakterystyczne dla procesów dezurbanizacji zagospodarowania.

Powstające połączenie terenów ekstensywnie zabudowanych będą w przyszłości nawarstwiały coraz większe problemy funkcjonalne oraz społeczne i zapewne podniosą w przyszłości koszty mieszkania poza miastem, co udowodniła już suburbanizacja w Stanach Zjednoczonych. Czy te wady odwrócą trend rozpraszania zabudowy i wpłyną na kształtowanie się jej zwartych kompleksów, trudno jest dziś powiedzieć. Pewnym pozytywnym sygnałem są, uwidaczniające się w niektórych gminach OMW, powolniejsze przyrosty terenów budowlanych niż liczby mieszkańców, co oznacza, że gęstość zaludnienia na obszarach zabudowy nieznacznie się zwiększa.

### **Koncepcje rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy**

W aktualnych opracowaniach dotyczących kierunków rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy przyjmuje się jako najbardziej korzystny dla aglomeracji policentryczny model rozwoju sieci osadniczej. Wskazuje się sieć obszarów węzłowych, zlokalizowanych wokół Warszawy w pasmach rozwoju, ukształtowanych w nawiązaniu do istniejących korytarzy transportowych. Zakłada się, że policentryczna sieć osadnicza będzie wzmocniona różnorodnymi i wielokierunkowymi powiązaniem zachodzącymi między ośrodkami węzłowymi. Ośrodki te mają stanowić centra obsługi ludności na możliwie najwyższym poziomie, a także centra aktywizacji gospodarczej i dyfuzji innowacyjności oraz wiedzy. Mają one wspomagać, na zasadzie komplementarności, otaczające je obszary wiejskie. Przyjęto, że pomiędzy pasmami rozwoju będzie możliwe zachowanie ekstensywnego użytkowania, w miarę możliwości z dużą ilością terenów zieleni. Podkreśla się wagę relacji OMW z Obszarem Metropolitalnym Łodzi (Śleszyński 2012; Kolipiński 2010; Brzeszkiewicz-Kowalska 2011).

Studium wskazuje siedem najkorzystniejszych kierunków rozwoju OMW. Wśród nich wyróżnia się kierunek Jabłonna–Legionowo–Nowy Dwór Mazowiecki jako pasmo północno-zachodnie. W paśmie tym powinny rozwinąć się funkcje usługowo-mieszkaniowe, turystyczne i przemysłowo-składowe, zwłaszcza w rejonie lotniska w Modlinie. Lotnisko powinno stać się transportowym centrum logistycznym dla OMW (Sławiński 2011).

Wobec rozlewającej się wokół Warszawy w promieniu 50 km suburbanizacji o rozproszony zabudowie przyjmuje się, że przyrost nowych terenów rozwoju w OMW zostanie mocno ograniczony. Wskazuje się strefę możliwych uzupełnień zabudowy w wyznaczonych korytarzach transportowych oraz na terenach, gdzie rozwój zabudowy jest już mocno zaawansowany, szczególnie w związku z rozbudową infrastruktury technicznej. Pozostałe tereny ekstensywnej i rozproszony zabudowy określono jako strefę zachowania zabudowy.

Wykonana mapa układu zabudowy OMW uwidacznia jej amorficzność, która sprawia, że radialny układ przestrzenny aglomeracji, oparty na wybiegających z Warszawy liniach kolejowych, został już mocno zatarty. Mapa ukazuje wymu-

szoną rozdrobieniem gruntów rolnych pajęczynę drogową, obrośniętą wąskimi ciągami zabudowy. Zaistniały układ niestety nie jest podatny na zmiany i raczej pogłębiają się jego negatywne cechy, o czym świadczą opracowywane studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

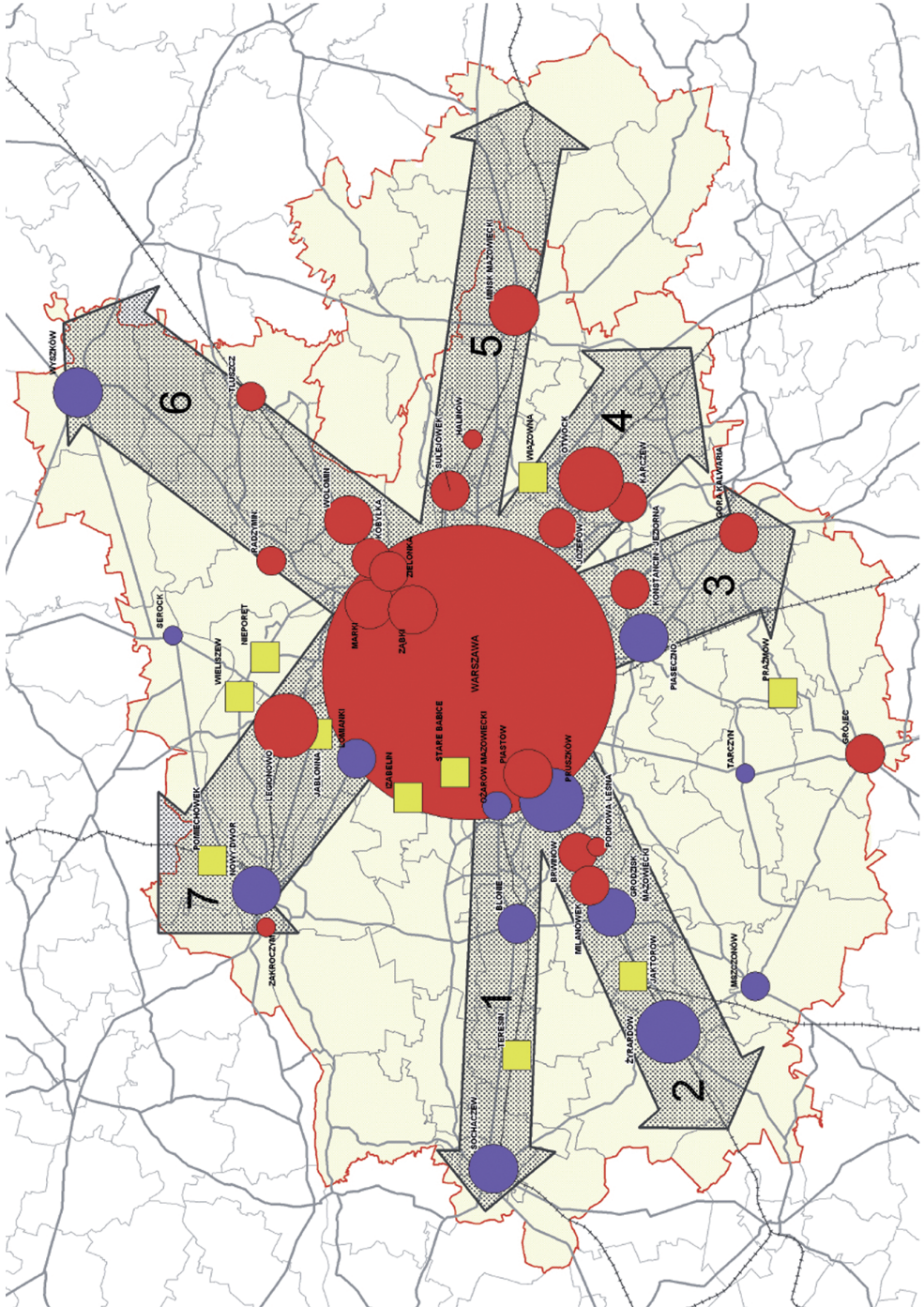
Dla odwrócenia tych tendencji niezbędne byłyby korekty w ustawodawstwie krajowym, wprowadzane z myślą o wzmocnieniu tzw. władztwa planistycznego przez silniejsze instrumenty sprawcze i kontrolne. Dziś niestety, mimo starań na szczeblu regionalnym, wojewódzka polityka przestrzenna ma niewielki wpływ na rzeczywiste procesy kształtowania się układów zabudowy w aglomeracji warszawskiej. Strategie i plany wojewódzkie są jedynie zbiorem niesprecyzowanych wytycznych do planowania na poziomie gmin, które narażone jest na silne wpływy rynku i preferencje indywidualne właścicieli gruntów, nie liczące się z interesem publicznym.

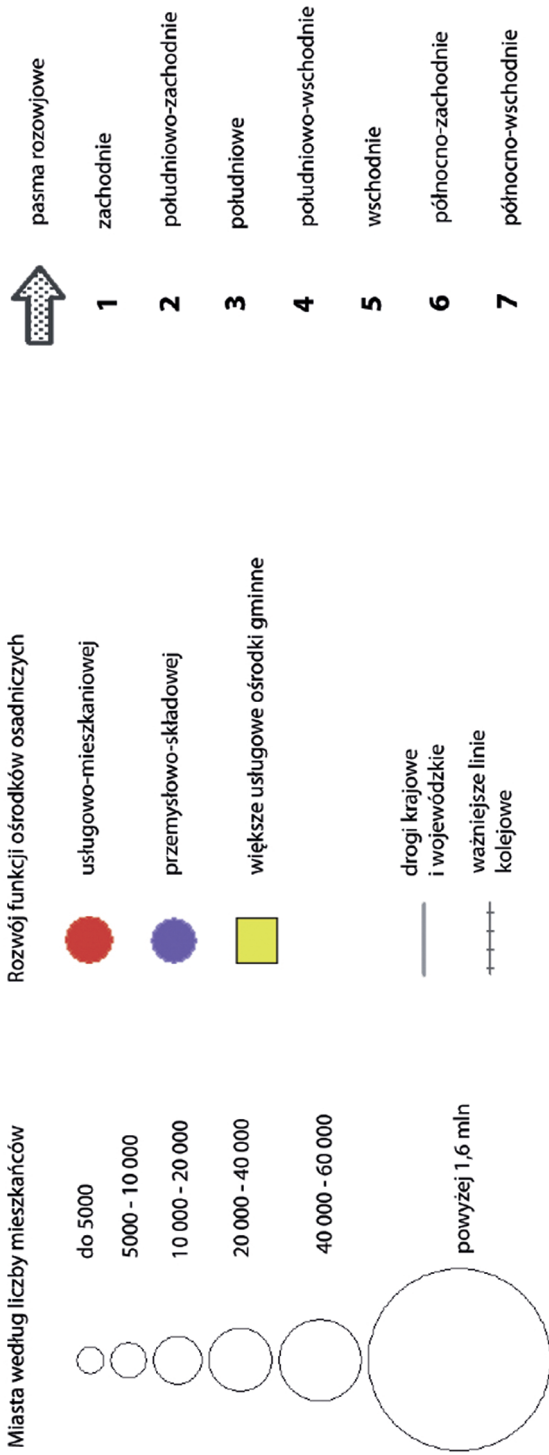
Tendencjom do rozpraszania się zabudowy można by przeciwdziałać, wyposażając planowanie regionalne w instrument ograniczający przeznaczenie przez gminy zbyt rozległych obszarów na cele zabudowy. Warto rozważyć na przykład niedotowanie ze środków publicznych inwestycji celu publicznego, głównie sieci uzbrojenia technicznego, ułatwiających lub wywołujących przyrost terenów urbanizacji. Konieczne byłoby także wprowadzenie nakazu zawierania obligatoryjnych związków międzygminnych, wspieranych dotacjami dla większych inwestycji infrastrukturalnych, oraz zobligowanie wszystkich samorządów do sporządzania prognoz rozwojowych, opartych na wiarygodnych danych, szczególnie w zakresie demografii, uwzględniających kierunki i możliwości rozwoju kraju.

## **Podsumowanie i wnioski**

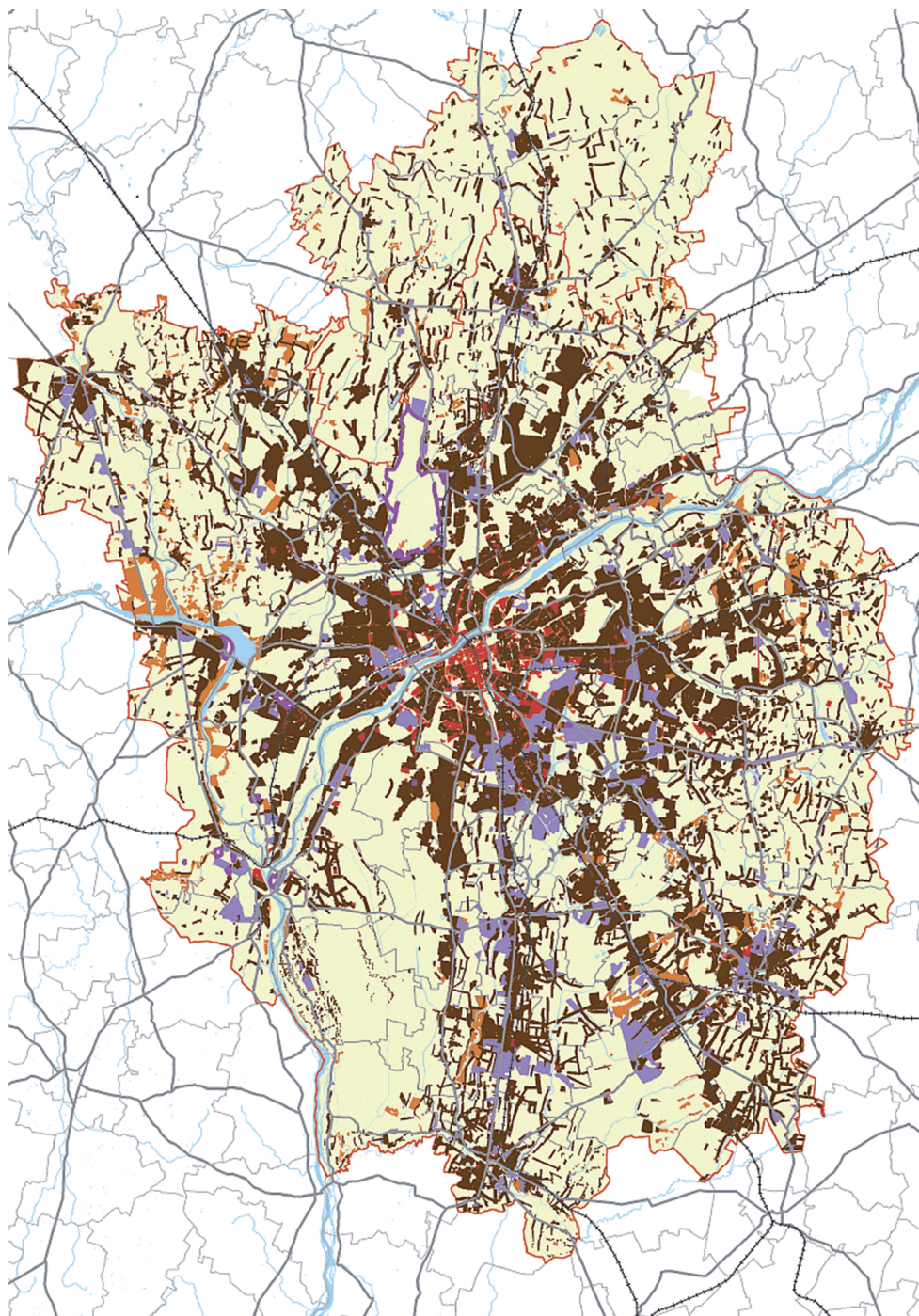
Suburbanizacja podwarszawska, jak wynika z przeprowadzonych analiz, nosi cechy dezurbanizacyjne, rozwija się głównie poza obszarami wcześniej zurbanizowanymi i nie ma wpływu na wzmocnienie rangi ośrodków miejskich w strefie aglomeracji warszawskiej. Tworzy układy zabudowy rozwijające się na parcelacjach rolnych bez typowych dla miast sieci ulicznych, trudne do obsługi infrastrukturą techniczną, a także usługową. Rozcina ciągi powiązań przyrodniczych, równocześnie niszcząc lokalne ekosystemy. Można stwierdzić, że nosi znamiona odbiegające od zasad zrównoważonego rozwoju, jak również niszczy ład przestrzenny aglomeracji. Przyczyny tego procesu są złożone, a ich korzenie można by upatrywać już w początkach XX wieku. Łączyć je trzeba z rozwojem i zniszczeniami Warszawy, zmianami ustrojowymi w 1945 i 1990 r., ze zmianami w rolnictwie, zwłaszcza przyczynami jego rozdrobnienia w związku z reformami rolnymi, strukturą własnościową gruntów rolnych i niską opłacalnością produkcji rolnej, rozwojem motoryzacji i technicznymi usprawnieniami w łączności, reorganizacją w procesach inwestycyjno-budowlanych, silnie zróżnicowaną sytuacją finansową gospodarstw domowych, a także z prowadzoną w gminach polityką przestrzenną, nastawioną głównie na rozwój ilościowy.

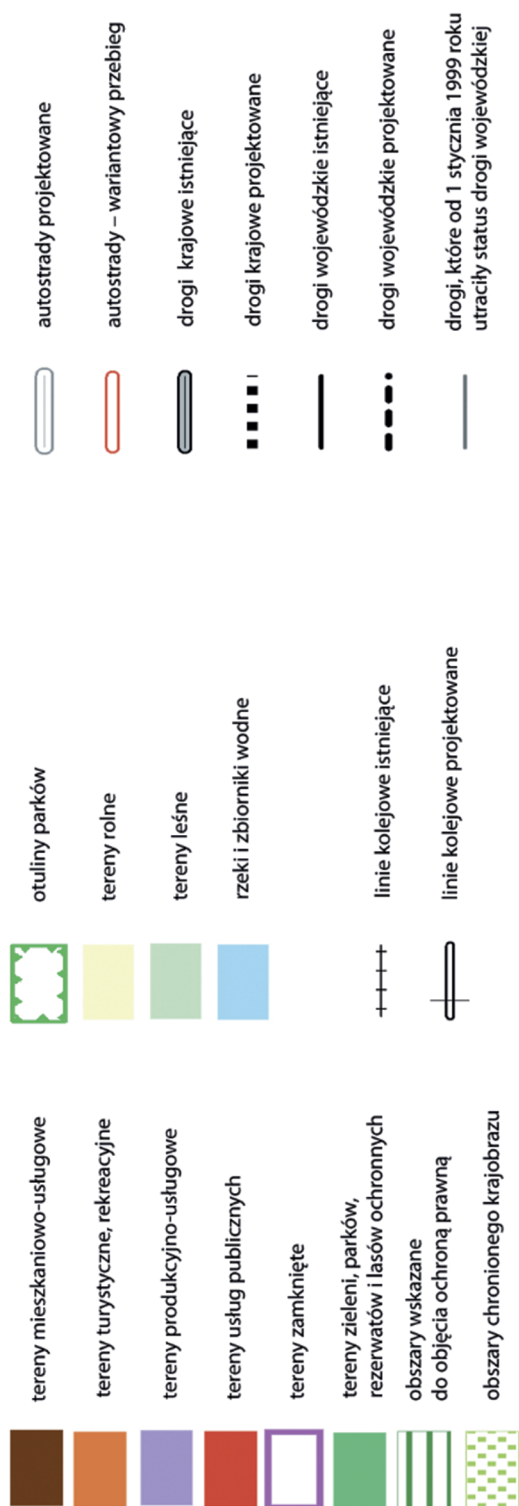
Wymienione przyczyny sprawiły, że oferta terenów budowlanych na obszarach wiejskich przewyższyła popyt na nie. Niska świadomość przestrzenna i ekolo-





Ryc. 4. Przyszłe kierunki rozwoju OMW  
Źródło: Sławiński 2011, s. 138–139.





Ryc. 5. Stan zagospodarowania Obszaru Metropolitalnego Warszawy

Źródło: Stawiński 2011, s. 47.



giczna społeczeństwa usprawiedliwia antropopresję na środowisko przyrodnicze i pozwala nie dostrzegać jej negatywnych skutków. Łatwość inwestowania na terenach niezabudowanych, a także niekalkulowanie w wydatkach inwestycyjnych kosztów infrastruktury, w którą powinny być wyposażone obszary zurbanizowane, spowodowały, że ceny mieszkań w podmiejskiej zabudowie jednorodzinnej zrównały się z cenami w zabudowie wielorodzinnej w miastach, zwłaszcza w Warszawie.

Dalszy rozwój funkcjonalno-gospodarczy Obszaru Metropolitalnego Warszawy w układzie promienisto-pasmowym wydaje się niemożliwy do utrzymania. Silna dominacja ośrodka centralnego, jakim jest Warszawa, i dezurbanizacja strefy metropolitalnej osłabiają możliwość powstania odciążających ośrodków miejskich w pasmach rozwojowych. Ich rozwój byłby możliwy jedynie w wyniku uruchomienia kosztownych inwestycji infrastrukturalnych, przekraczających możliwości finansowe gmin.

W konkluzji można stwierdzić, że proces suburbanizacji wyrażający się dezurbanizacją zagospodarowania przestrzennego odwrócił trendy rozwojowe w strefie OMW. Zakładany w planach WZM rozwój sektora północnego nie powiódł się, jeśli chodzi o liczbę mieszkańców i struktury zabudowy, zaś w sektorze południowym sytuacja się odwróciła – planowana liczba ludności została przekroczona i nastąpił silny przyrost terenów rozproszonej zabudowy nie tylko mieszkaniowej, lecz także przemysłowo-magazynowej i usługowej. Doświadczenia wynikające z przeprowadzonej analizy wykazały, że koncepcje kierunkowe opracowywane dla odległej perspektywy czasowej bywają bardzo zawodne, a ich jednowariantowość może czasem okazać się niebezpieczna.

## Literatura

- Brzeszkiewicz-Kowalska B., 2011, *Opracowanie ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*, Warszawa: Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
- Buczek G., 2005, „Przyszłość Warszawy – zmieniające się cele strategii rozwoju i polityki przestrzennej stolicy Polski”, *Kronika Warszawy*, t. 32, s. 9–16.
- Chmielewski J., Syrkus S., 1935, *Warszawa funkcjonalna*, Warszawa: Stowarzyszenie Architektów Polskich.
- Chmielewski J.M., 2002, *Osiągnięcia i perspektywy warszawskiego środowiska urbanistów i planistów przestrzennych (u progu 80-lecia TUP)*, Warszawa: Oddział Warszawski Towarzystwa Urbanistów Polskich, s. 58–73.
- Chmielewski J.M. (red.), 2004, *Atlas historyczny Warszawy: Plany zagospodarowania przestrzennego z lat 1916–2002*, Warszawa: Stowarzyszenie Przyjaciół Archiwum Państwowego m.st. Warszawy.
- Chmielewski J.M., 2002, „Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny”, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, t. 47, z. 3, s. 243–250.
- Chmielewski J.M., Majewska A., 2009, „Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych w strefie podmiejskiej Warszawy”, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, t. 54, z. 1, s. 22–40.

- Degórska B., Deręgowska A., 2008, *Zmiany krajobrazu Obszaru Metropolitalnego Warszawy na przełomie XX i XXI wieku*, seria Atlas Warszawy, z. 10, Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania (IGiPZ) PAN.
- Dziewulski S., 1961, *Studium planu kierunkowego z roku 1961–1962*, Warszawa: Pracownia Urbanistyczna Warszawy.
- Gutry-Korycka M. (red.), 2005, *Urban Sprawl. Warsaw Agglomeration Case Study*, Warszawa: Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego.
- Jastrzębski B., 1963, *Techniczno-ekonomiczne studium kierunków rozwoju przestrzennego m.st. Warszawy w okresie planu perspektywicznego 1965–1980*, Warszawa.
- Kaczorowski M., 1974, *Plan przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 1990*, *Biuletyn KPZK PAN*, z. 85.
- Kolipiński B., 2010, „Ocena Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”, Projekt, Warszawa: Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
- Korcelli-Olejniczak E., 2012, *Region metropolitalny – pojęcie, struktura przestrzenna, dynamika*, Warszawa: IGiPZ PAN.
- Lorens P. (red.), 2005, *Problem suburbanizacji*, Warszawa: Wydawnictwo Urbanista.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), 2010, *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, Gdańsk: Wydawnictwo Urbanista.
- Malisz B. (red.), 1978, *40 lat planowania struktury przestrzennej Polski*, „Studia” KPZK PAN, t. LXIV.
- Mantey D., 2013, „Pułapka suburbanizacji, czyli o planach migracyjnych młodych piaszczan”, *Przegląd Geograficzny*, t. 85, z. 2, s. 271–289.
- Masica, K., Mucha, K., Wesołowska, J., Wiśniewska, B., *Analiza wschodniej części Obszaru Metropolitalnego Warszawy*, praca stworzona na zaliczenie Podyplomowego Studium Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej.
- Perspektywiczny plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Stołecznego Warszawskiego*, 1977, Warszawa: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy.
- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy*, 1992, <http://www.architektura.um.warszawa.pl/plan1992> [dostęp: 24.03.2013].
- Plan rozwoju lokalnego miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2008–2015 z rozszerzoną prognozą do roku 2020*, 2008, [http://bip.nowydwormaz.pl/public/get\\_file\\_contents.php?id=7275](http://bip.nowydwormaz.pl/public/get_file_contents.php?id=7275) [dostęp: 24.03.2013].
- Plan rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego Warszawskiego Zespołu Miejskiego do roku 1990*, cz.1: Podstawowe założenia, Projekt, 1975, Warszawa: Naczelny Architekt Warszawy, Główny Architekt Województwa Warszawskiego, Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, Wojewódzka Pracownia Urbanistyczna w Warszawie, Pracownia Planu Regionalnego Warszawy i Województwa Warszawskiego.
- Raport o stanie gminy Jabłonna*, [http://www.jablonna.pl/gmina/pliki/prezentacja///raport\\_o\\_stanie\\_gminy.pdf](http://www.jablonna.pl/gmina/pliki/prezentacja///raport_o_stanie_gminy.pdf) [dostęp: 02.04.2013].
- Rutkiewicz, J., 1974, *Warianty „strategii” opracowane w ramach planu rozwoju WZM na 1990 r.*, Warszawa: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy.
- Sławiński T., 2011, *Studium planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Warszawy*, Warszawa: Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego.
- Smętkowski M., 2007, „Delimitacja obszarów metropolitalnych – nowe spojrzenie”, w: G. Gorzelak, A. Tucholska (red.), *Rozwój, region, przestrzeń*, Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego.

- Stołeczna Komisja Planowania, Naczelny Architekt Warszawy, 1978, *Perspektywiczny plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Stołecznego Warszawskiego*, Warszawa: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy.
- Studium możliwości rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Raport końcowy*, 1995, Warszawa: Biuro Zarządu m. st. Warszawy, Urząd Wojewódzki w Warszawie.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki*, 1999, [http://bip.nowydwormaz.pl/public/popup.php?id\\_menu\\_item=43442](http://bip.nowydwormaz.pl/public/popup.php?id_menu_item=43442) [dostęp: 24.03.2013].
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew*, 2000, Łódź, [http://www.bip.wieliszew.pl/public/popup.php?id\\_menu\\_item=82230](http://www.bip.wieliszew.pl/public/popup.php?id_menu_item=82230) [dostęp: 25.03.2013].
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym*, 2011, Warszawa–Zakroczym: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, <http://www.zakroczym.pl/667-Studium.htm>, [dostęp: 25.03.2013].
- Śleszyński, P., 2011, „Oszacowanie rzeczywistej liczby ludności gmin województwa mazowieckiego z wykorzystaniem danych ZUS”, *Studia Demograficzne*, nr 2 (160), s. 35–57.
- Śleszyński, P., 2012, *Warszawa i Obszar Metropolitalny Warszawy a rozwój Mazowsza*, seria Trendy Rozwojowe Mazowsza, nr 8, Warszawa: Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.
- Towarzystwo Urbanistów Polskich, 1990, *Plany urbanistyczne Warszawy*, Warszawa: Oddział Warszawski TUP.
- Trębacz, P., 2009, *Związki międzygminne na obszarach metropolitalnych na przykładzie południowej strefy podmiejskiej Warszawy* (praca doktorska), Warszawa: Politechnika Warszawska.
- Wilski J., Kowalewski A., Chmielewski J.M., Karbownik W., 1972, *Opracowanie wariantowe koncepcji rozwoju WZM*, Warszawa.