

**POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
im. Stanisława Leszczyckiego**

Przemysław Śleszyński

**KSZTAŁTOWANIE SIĘ
ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM WARSZAWY**



Warszawa 2004

PRACE GEOGRAFICZNE IGiPZ PAN

176. Gierszewski P., *Charakterystyka środowiska hydrochemicznego wód powierzchniowych zachodniej części Kotliny Płockiej*, 2000, s. 136, 47 il., 8 fot.
177. Komornicki T., *Potoki towarowe polskiego handlu zagranicznego a międzynarodowe powiązania transportowe*, 2000, s. 102, 36 il., 21 tab
178. Roo-Zielińska E., Solon J. (red.), *Typologia zbiorowisk i kartografia roślinności w Polsce – rozważania nad stanem współczesnym*, 2001, s. 273, 46 il., 32 tab., 6 fot., 2 zał.
179. Roo-Zielińska E., Solon J. (red.), *Między geografią i biologią – badania nad przemianami środowiska przyrodniczego*, 2001, s. 330, 88 il., 31 tab., 20 fot.
180. Krawczyk B., Węclawowicz G. (red.), *Badania środowiska fizycznogeograficznego aglomeracji warszawskiej*, 2001, s. 147, 42 il., 20 tab.
181. Kupiszewski M., *Modelowanie dynamiki przemian ludności w warunkach wzrostu znaczenia migracji międzynarodowej*, 2002, s. 174, 9 il., 18 tab.
182. Degórski M., *Przestrzenna zmienność właściwości gleb bielicoziemnych środkowej i północnej Europy a geograficzne zróżnicowanie czynników pedogenicznych*, 2002, s. 189, 44 il., 31 tab.
183. Lankauf K.R., *Recesja lodowców rejonu Kaffiøyry (Ziemia Oskara II – Spitsbergen)*, 2002, s. 222, 54 il., 33 fot., 37 tab., 17 zał.
184. Węclawowicz G. (red.), *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, 2002, s. 278, 31 il., 33 tab.
185. Solon J., *Ocena różnorodności krajobrazu na podstawie kompleksowej analizy struktury przestrzennej roślinności*, 2002, s. 230, 80 il., 26 tab.
186. Soja R., *Hydrologiczne aspekty antropopresji w polskich Karpatach*, 2002, s. 130, 24 il., 12 tab.
187. Kulikowski R., *Syntetyczne metody badań produktywności i towarowości rolnictwa*, 2003, s. 152, 42 il.
188. Błażejczyk K., Krawczyk B., Kuchcik M. (red.), *Postępy w badaniach klimatycznych i bioklimatycznych*, 2003, s. 316, 93 il., 37 tab.
189. Kotarba A. (red.), *Holocene and late vistulian paleogeography and paleo-hydrology*, 2003, s. 298, 94 il., 3 tab., 9 fot.
190. Komornicki T., *Przestrzenne zróżnicowanie międzynarodowych powiązań społeczno-gospodarczych w Polsce*, 2003, s. 256, 90 il., 11 tab., 3 zał.
191. Starkel L., Singh S. (red.), *Rainfall, runoff and soil erosion in the globally extreme humid area, Cherrapunji Region, India*, 2004, s. 116, 30 il., 16 tab., 12 fot.
192. Błażejczyk K., *Bioklimatyczne uwarunkowania rekreacji i turystyki w Polsce*, 2004, s. 292, 106 il., 53 tab., 2 zał.
193. Gębica P., *Przebieg akumulacji rzecznej w górnym vistulianie w Kotlinie Sandomierskiej*, 2004, s. 230, 39 il., 4 tab., 8 fot.
194. Lamparski P., *Formy i osady czwartorzędowe w świetle badań georadarowych*, 2004, s. 116, 62 il., 10 tab.
195. Więckowski M., *Przyrodnicze uwarunkowania kształtowania się polsko-słowackich węgzi transgranicznych*, 2004, s. 232, 42 il., 39 tab.

POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO

PRACE GEOGRAFICZNE NR 196

GEOGRAPHICAL STUDIES

No. 196

THE DEVELOPMENT OF THE WESTERN PART
OF WARSAW'S CENTRE

POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO

PRACE GEOGRAFICZNE NR 196

Przemysław Śleszyński

KSZTAŁTOWANIE SIĘ
ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM WARSZAWY



WARSZAWA 2004
<http://rcin.org.pl>

KOMITET REDAKCYJNY

REDAKTOR: Grzegorz Węclawowicz
CZŁONKOWIE: Jerzy Grzeszczak, Barbara Krawczyk,
Jan Matuszkiewicz, Jerzy Parysek

RADA REDAKCYJNA

Bolesław Domański, Adam Kotarba, Jan Łoboda,
Andrzej Richling, Jan S. Kowalski, Andrzej Lisowski,
Eamonn Judge, Lydia Coudroy

RECENZENCI TOMU:

Piotr Eberhardt, Andrzej Lisowski

ADRES REDAKCJI:

Dział Wydawnictw IGiPZ PAN
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa
e-mail: e.janko@twarda.pan.pl

Praca wykonana i dofinansowana ze środków KBN w ramach grantu 6 P04 E 02 119:
*Transformacja przestrzeni miejskiej Warszawy w latach 1990-1999
na przykładzie zachodniej części centrum*

Opracowanie redakcyjne i techniczne: Barbara Jaworska
Zdjęcie na okładce: Marek Więckowski

© Copyright by Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa 2004

PL ISSN 0373-6547
ISBN 83-87954-49-7

Łamanie wykonano w Dziale Wydawnictw IGiPZ PAN, ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa
Druk: Warszawska Drukarnia Naukowa PAN, ul. Śniadeckich 8, 00-656 Warszawa

<http://rcin.org.pl>

PODZIĘKOWANIA

Wykonanie prezentowanej pracy było możliwe dzięki inspiracji, pomocy i życzliwości wielu osób i instytucji. Chciałbym złożyć serdeczne podziękowania Koleżankom i Kolegom z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN. Szczególnie dziękuję Profesorowi Grzegorzowi Węclawowiczowi, który zainspirował mnie badaniami miejskimi, był promotorem pracy doktorskiej, a jednocześnie wyrozumiałym Szefem. Dziękuję za wspaniałą atmosferę i stworzenie dobrych warunków do prowadzenia pracy naukowej.

Podziękowania składam także dr. Markowi Jerczyńskiemu za liczne rozmowy, konsultacje i inspiracje. Wiele cennych uwag i zmian, które wprowadziłem w ostatecznej drukowanej wersji pracy doktorskiej książki zawdzięczam najpierw recenzentom pracy doktorskiej — Profesorom — Sławomirowi Gzelowi, Piotrowi Korcellemu i Wiesławowi Maikowi, a następnie recenzentom wydawniczym — Profesorom — Piotrowi Eberhardtowi i Andrzejowi Lisowskiemu. Nie sposób jest natomiast wymienić wszystkie konsultacje, rozmowy i krytyczne uwagi, za które dziękuję Koleżankom i Kolegom z Instytutu, zwłaszcza z Zakładu Geografii Miast i Ludności.

Dziękuję także osobom i instytucjom za wielką pomoc w zakresie udostępnienia materiałów źródłowych: Pani mgr inż. arch. Jolancie Urbanowskiej (Kierownik Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie), Panu mgr. inż. arch. Krzysztofowi Igorowi Żerosławskiemu (Kierownik Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Wola) oraz pracownikom Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Pani Annie Adamiak z Zakładu Geografii Miast i Ludności IGiPZ PAN dziękuję za nieocenioną pomoc przy zbieraniu materiałów źródłowych oraz w wielu pracach technicznych. Pani Barbarze Jaworskiej i Panu Januszowi Książakowi dziękuję za wiele wysiłku włożonego w przygotowanie skomplikowanej technicznie książki do druku.

Specjalne podziękowania jestem natomiast winien Magdalenie, za wyrozumiałość i cierpliwość, nie tylko zresztą w przypadku powstawania tej pracy.

Warszawa, luty 2004 r.

Przemysław Śleszyński

Spis treści

Podziękowania	5
Wstęp	11
1. Cele i zakres pracy oraz metody badań	13
1.1. Cele i zakres pracy, hipotezy i pytania badawcze	13
1.2. Materiały źródłowe	16
1.3. Zakres terytorialny i czasowy	18
2. Centrum miasta i jego specyfika	21
2.1. Centrum a śródmieście miasta	21
2.2. Badania centrów miast w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej	33
2.3. Delimitacje centrum Warszawy	38
2.4. Funkcje centrotwórcze, centralne (stołeczne) i metropolitalne	41
3. Ewolucja centrów miast polskich	49
3.1. Okres do 1989 r.	49
3.2. Centrum miasta w okresie transformacji	59
4. Rozwój centrum Warszawy do 1989 r.	63
4.1. Rozwój centrum Warszawy do 1939 r.	63
4.2. Centrum Warszawy podczas II wojny światowej	67
4.3. Odbudowa centrum Warszawy w latach 1945-49	67
4.4. Centrum Warszawy w latach 1950-89	73
4.4.1. Problemy zagospodarowania przestrzennego	73
4.4.2. Problemy przemian struktury społeczno-zawodowej	78
4.5. Podsumowanie	80
5. Struktura funkcjonalna obszaru przylegającego do zachodniej części centrum Warszawy przed 1989 r.	83
5.1. Struktura mieszkaniowa	83
5.2. Struktura ludnościowa	85
5.3. Przemysł	89
5.4. Podsumowanie — struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej zachodniej części centrum Warszawy	91
6. Uwarunkowania procesu sukcesji funkcji centrum w okresie transformacji	93
6.1. Powrót znaczenia renty gruntowej i problemy własnościowe	93
5.1.1. Mechanizm renty gruntowej jako podstawowy element wyjaśniający kształtowanie się struktury przestrzennej miasta w warunkach gospodarki rynkowej	93
5.1.2. Warszawski rynek nieruchomości gruntowych	94
5.1.3. Struktura i kierunki zmian cen gruntów	95
5.1.4. Polityka miejska jako główny czynnik kształtujący stosunki własnościowe w okresie transformacji	100
5.1.5. Rola własności w procesie transformacji obszarów centralnych	105
5.1.6. Reprywatyzacja i jej wpływ na kształtowanie się struktury własnościowej	107

6.2. Dezindustrializacja	112
6.2.1. Uwarunkowania procesów dezindustrializacji w Warszawie	112
6.2.2. Zagospodarowanie terenów poprzemysłowych	116
6.3. Podsumowanie	119
7. Przemiany głównych grup funkcji w okresie transformacji	121
7.1. Ewolucja funkcji handlowej	121
7.1.1. Zakres materiałów źródłowych	121
7.1.2. Przemiany handlu targowiskowego	121
7.1.3. Tradycyjny handel w sklepach mało- i średniopowierzchniowych oraz centra handlowe	127
7.1.4. Przemiany funkcji handlowej w świetle rejestru podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej	128
7.1.5. Podsumowanie	134
7.2. Ewolucja funkcji mieszkaniowej	137
7.2.1. Sytuacja istniejącego budownictwa mieszkaniowego	137
7.2.2. Sytuacja rynku mieszkaniowego w Warszawie w okresie transformacji	139
7.2.3. Nowe budownictwo mieszkaniowe w zachodniej części centrum	143
7.2.4. Podsumowanie	147
7.3. Kształtowanie się przestrzeni zarządzania	149
7.3.1. Przestrzeń zarządzania i funkcje decyzyjne: podstawowe definicje	149
7.3.2. Struktura i rozmieszczenie siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w 1998 r. w zachodniej części centrum na tle Warszawy	151
7.3.3. Zróżnicowanie wielkościowe	156
7.3.4. Zróżnicowanie według sekcji EKD	159
7.3.5. Struktura własnościowa	164
7.3.6. Tendencje lokalizacyjne siedzib przedsiębiorstw w latach 1989-2001	167
7.3.7. Podsumowanie	170
7.4. Wytwarzanie przestrzeni biznesowej	172
7.4.1. Uwagi ogólne	172
7.4.2. Inwestycje biurowe w okresie transformacji w Warszawie	175
7.4.3. Przykłady inwestycji biurowych w zachodniej części centrum Warszawy ..	183
7.4.4. Podsumowanie	185
7.5. Kształtowanie się przestrzeni kulturowej	187
7.6. Rola konfliktów przestrzennych	190
7.7. Podsumowanie	194
8. Przemiany struktury przestrzennej dzielnicy Wola w świetle rejestru pozwoleń na budowę	197
8.1. Rejestr pozwoleń na budowę jako źródło informacji	197
8.2. Główne tendencje przemian	201
8.3. Rozkład wydanych decyzji	204
8.4. Struktura wydanych decyzji: analiza regresji	208
8.5. Rejestr pozwoleń na budowę a struktura społeczno-przestrzenna w 1988 r.	226
8.6. Wnioski	232

9. Kierunki przemiany struktury podmiotów gospodarczych na przykładzie ulicy Żelaznej	235
9.1. Rejestr podmiotów gospodarczych KRUPGN-REGON jako źródło informacji	235
9.2. Metody badań	237
9.3. Dynamika liczby przedsiębiorstw	240
9.4. Przemiany struktury według sekcji EKD	245
9.5. Przemiany struktury wielkościowej	250
9.6. Dynamika liczby i zmiany struktury podmiotów gospodarczych a wiek budynków	253
9.6.1. Ogólne prawidłowości w rozmieszczeniu	253
9.6.2. Rodzaj działalności	255
9.6.3. Liczba pracujących	261
9.7. Rozmieszczenie nowo rejestrowanych podmiotów	263
9.8. Podsumowanie	269
10. Podsumowanie	271
10.1. Dyskusja wyników	271
10.2. Przesłanki budowy modelu transformacji centrum Warszawy	275
10.3. Bariery i zagrożenia rozwoju zachodniej części centrum	278
Literatura	281
The development of the Western part of Warsaw's centre (Summary)	321

WSTĘP

Przemiany społeczno-polityczne zapoczątkowane w 1989 r. spowodowały znaczne przekształcenia struktury przestrzennej miast w Polsce. Szczególnie duże zmiany zaszły w centrach i śródmieściach. Znaczenie tych procesów w Polsce nie zostało jednak dotychczas zbadane w wystarczającym stopniu, zaś trudności badawcze związane są najogólniej z dwiema grupami zagadnień. Pierwsza dotyczy słabości w rozpoznaniu samego przedmiotu badań, który w okresie przed 1989 r. wskutek braku mechanizmów rynkowych nie mógł wykształcić się w zadowalającym stopniu, a więc miał także i ograniczone możliwości poznania. Druga grupa wiąże się z faktem, że współczesne uwarunkowania rozwoju miast i ich centrów są bardzo złożone. Najogólniej, mamy tutaj do czynienia z trzema głównymi czynnikami wpływającymi na rozwój centrów miast:

1) transformacją polityczną i społeczno-gospodarczą po 1989 r., prowadzącą do przystosowania się mechanizmów kształtowania struktur przestrzennych do reguł wolnorynkowych, a w konsekwencji wytworzenia nowych lub przemiany istniejących struktur, charakterystycznych dla gospodarki wolnorynkowej;

2) procesami dostosowawczymi związanymi z integracją i globalizacją światowej gospodarki, a także przystąpieniem Polski do struktur Unii Europejskiej, powodujące rozwój funkcji metropolitalnych oraz zmianę czynników lokalizacji działalności i zachowań ludzkich;

3) nowym podejściem w urbanistyce i planowaniu przestrzennym, związanym z popularyzacją idei tzw. zrównoważonego rozwoju, wpływającym na zmianę koncepcji zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ centra są obszarami o największej koncentracji życia gospodarczego i aktywności społecznej, tam właśnie zachodzą najbardziej istotne przemiany związane z trzema wymienionymi grupami czynników.

W dotychczasowych badaniach centrów miast i śródmieść w Polsce dominuje podejście urbanistyczne, nastawione utylitarnie na organizację struktury przestrzennej. Równocześnie wzrasta rola środowisk lokalnych, zainteresowanych możliwościami realizacji własnych potrzeb związanych

z zamieszkaniem, pracą i organizacją czasu wolnego. W coraz większym stopniu przestrzeń miejska postrzegana jest jako dobro ograniczone, którego gospodarowanie musi być prowadzone nie tylko w racjonalny, ale i efektywny sposób. Ograniczoność centrów miast w sensie przestrzennym wynika z koncentracji funkcji, warunkujących zagęszczenie użytkowania i wykorzystania przestrzeni. Centra to kluczowe obszary miast i aglomeracji, zaś ich rozwój rzutuje na przeobrażenia pozostałych części struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Szybkie i intensywne procesy przemian po 1989 r. prowadzą do wielkich przeobrażeń struktury centrów miast i warunkują zupełnie odmienne, a często konfliktogenne sposoby i możliwości realizacji własnych potrzeb mieszkańców, przedsiębiorców czy inwestorów. Identyfikacja i wyjaśnienie przeobrażeń struktury przestrzennej jest szczególnie ważna, gdyż pozwala na zrozumienie funkcjonowania tych struktur, a więc i ich przewidywalność, niezwykle pomocną ze względów urbanistyczno-planistycznych. Stwarza to obiecujące szanse większej stosowalności badań miejskich prowadzonych przez geografów.

* * *

Prezentowana praca stanowi efekt badań autora prowadzonych w latach 1999-2002 w ramach pracy doktorskiej i projektu badawczego KBN pt. *Transformacja przestrzeni miejskiej Warszawy w latach 1990-99 na przykładzie zachodniej części centrum*, realizowanych w Zakładzie Geografii Miast i Ludności IGiPZ PAN (do 2000 pod nazwą Zakład Geografii Osadnictwa i Ludności), pod kierunkiem prof. dr hab. Grzegorza Węclawowicza. Prezentuje stan aktualny na koniec 2001 lub połowę 2002 r., kiedy zakończono zbieranie materiałów źródłowych i empirycznych. Niniejsza monografia stanowi skróconą, zmodyfikowaną i przygotowaną do celów wydawniczych wersję maszynopisu pracy doktorskiej. Uzupełnione i uaktualnione zostały głównie najnowsze źródła bibliograficzne odnoszące się do Warszawy oraz prezentujące badania centrów miast w literaturze zagranicznej. Pewnemu przeformułowaniu i uszczegółowieniu uległy także wnioski końcowe.

1. CELE I ZAKRES PRACY ORAZ METODY BADAŃ

1.1. CELE I ZAKRES PRACY, HIPOTEZY I PYTANIA BADAWCZE

Głównym celem pracy jest identyfikacja i wyjaśnienie procesów związanych z rozwojem centrum miasta w okresie transformacji (po 1989 r.). Termin transformacja rozumiany jest najogólniej jako kwalifikowane zmiany strukturalne, w których obiekt przemiany, po przejściu przez kolejne stadia transformacji uzyska nową treść (Kukliński 1995, 1997). W Warszawie jest to najogólniej proces dostosowawczy do gospodarki rynkowej. Przemiany zachodzące w przestrzeni miasta w okresie transformacji można analizować z morfologicznego, funkcjonalnego oraz społecznego punktu widzenia.

Analiza przestrzeni miejskiej służyć ma znalezieniu ogólnych zależności i trendów przemian, a także stanowi próbę identyfikacji powiązań elementów kształtujących centrum miasta. Podjęto również próbę konstrukcji modelu transformacji przestrzennej centrum dużego miasta. Poznanie mechanizmów tych przemian może stanowić również cenny materiał do wykorzystania w praktyce, m.in. w planowaniu przestrzennym. Oczekiwane wyniki badawcze mają więc charakter poznawczy i praktyczny.

Podstawowym założeniem w badaniach wewnątrzmijskich jest istnienie zróżnicowania przestrzeni miasta. Zakłada się, że proces transformacji wymusza określone zmiany zróżnicowań struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wyjaśnienie zróżnicowań istniejących w centrum miasta nie ogranicza się do analizy samej struktury przestrzennej, ale obejmuje także procesy społeczne i ekonomiczne.

Jeśli zgadzamy się co do tego, że istnieje lub istniało „miasto socjalistyczne”, to idąc dalej, niejako uszczegóławiając, możemy założyć istnienie takiej formy funkcjonalno-przestrzennej jak „centrum socjalistyczne”. Powstanie i rozwój tego centrum wynika *par excellence* z uwarunkowań polityczno-społeczno-gospodarczych mających wpływ na kształtowanie się miasta w ogólności. Centrum miasta socjalistycznego to obszar pełniący funkcje ideologiczne, jak to trafnie sformułował W. Ostrowski w 1952 r., że „z dzielnic banków, handlu hurtowego, luksusowych sklepów i lokali rozrywkowych przekształca się ono w teren życia społecznego o największym napięciu ideowym”.

W podobny sposób można określać definicje centrum miasta w warunkach gospodarki rynkowej, ustalając jego funkcje. W konsekwencji przyjmując zatem

przejście z gospodarki nakazowo-rozdzielczej do wolnorynkowej, przyjmujemy równocześnie, że centrum miasta socjalistycznego jest punktem wyjścia do centrum miasta w gospodarce wolnorynkowej w okresie transformacji.

Proces przejścia struktury przestrzennej miasta socjalistycznego do miasta kształtowanego w warunkach gospodarki rynkowej dokonuje się przede wszystkim w obrębie przemian funkcji w centralnych częściach miasta. Zmiany dokonują się w zakresie funkcji gospodarczych (usługowej i przemysłowej) oraz funkcji społecznych (mieszkaniowej i kulturowej).

Można zatem postawić hipotezę, że zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zmierzają w kierunku wyodrębnienia się wyraźnego centrum przestrzeni aglomeracji, które posiada cechy charakterystyczne dla centrum miasta w gospodarce rynkowej. Współczesne centrum Warszawy kształtowane być powinno poprzez wzrost znaczenia funkcji usługowych, związanych w szczególności z zarządzaniem (funkcje decyzyjne, kontrolne lub kontroli i regulacji), wzrost znaczenia funkcji kultury oraz spadek znaczenia funkcji przemysłowej i mieszkaniowej. Wzrost znaczenia centrum w układzie miasta i aglomeracji powoduje także jego wzrost przestrzenny, przejawiający się w sukcesji wymienionych funkcji usługowych.

W celu identyfikacji przemian funkcji miejskich konieczne jest sformułowanie szczegółowych pytań badawczych, które podzielono na dwie grupy:

1. Dotyczących stanu przed transformacją:

a) Jaka była struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru badań bezpośrednio przed rozpoczęciem transformacji? Jakie istniały współzależności w obrębie tej struktury?

b) Jakie miejsce pod względem rozmieszczenia funkcji zajmował badany obszar w strukturze przestrzennej Warszawy i jej centrum? Czy występowała koncentracja jednych funkcji i brak skupienia innych?

c) W jaki sposób został ukształtowany obszar badań i jakie były główne czynniki rozwoju?

2. Dotyczących okresu transformacji:

a) Jaka jest rola przywrócenia mechanizmów rynkowych w kształtowaniu przestrzeni, w tym renty gruntowej dla decyzji lokalizacyjnych?

b) Jakie są zmiany funkcji miejskich na obszarze badań: wzrost znaczenia jednych funkcji i spadek znaczenia innych?

c) Jakie są zmiany własnościowe i lokalizacyjne w działalności społeczno-gospodarczej?

d) Jaki jest wpływ liczby ludności, gęstości zaludnienia, standardu mieszkaniowego oraz struktury społecznej na decyzje lokalizacyjne?

e) Czy określone struktury społeczno-przestrzenne, związane z lepszym wykształceniem i pozycją zawodową mieszkańców sprzyjają szybszym przekształceniom przestrzeni?

f) Jaka jest rola samorządów i społeczności lokalnych w kształtowaniu polityki i zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w zakresie spraw własnościowych i reprivatyzacji?

g) Czy obserwowany jest w obrębie obszaru badań wzrost zróżnicowań społeczno-przestrzennych?

Ponadto podjęto również próbę znalezienia odpowiedzi na pytania o charakterze pragmatyczno-prognostycznym: jaka będzie przyszłość badanego obszaru w strukturze miasta oraz jakie są szanse i możliwości rozwoju, a jakie są bariery i zagrożenia.

W celu uzyskania odpowiedzi na postawione pytania niezbędne było przeprowadzenie szczegółowych badań terenowych i analiz, podzielonych na trzy etapy. Pierwszy etap obejmował identyfikację struktur przestrzennych i procesów zachodzących w przestrzeni obszaru badań po 1989 r. Drugi etap dotyczył wyjaśnienia przyczyn zachodzących zmian. W ostatnim etapie dokonano uogólnień oraz przedstawiono przesłanki do konstrukcji modelu transformacji zachodniej części centrum Warszawy.

W polskiej literaturze geograficznej centrum miasta było dotychczas słabo opisane. Równocześnie istnieje duża rozbieżność w stosowaniu pojęć dotyczących obszarów centralnych. Konieczne zatem było przeprowadzenie dyskusji pojęciowej nad centrum i śródmieściem.

Kompleksowość i szczegółowość sformułowanych pytań badawczych oraz podjętych analiz wynika ze specyfiki centrum, które jest strukturą bardzo różnorodną i silnie powiązaną wewnątrznie. Można zatem przyjąć, że wyjaśnienie procesów zachodzących w centrum miasta w okresie transformacji zależy od całościowego, czyli holistycznego podejścia badawczego.

Metodyka poszczególnych badań cząstkowych była często uwarunkowana dostępnością i jakością materiałów źródłowych. Spośród metod statystyczno-ilościowych zastosowano m.in. współczynnik korelacji Pearsona, analizę regresji oraz analizę kartograficzno-statystyczną. Do wytłumaczenia i uogólnienia analizowanych zjawisk szeroko stosowano tzw. opis wyjaśniający.

W pracy do obliczeń wykorzystano m.in. oprogramowanie Microsoft Excel, Curve Expert i Statistica, zaś do prezentacji kartograficznej — MapInfo Professional.

1.2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Ze względu na szczegółowość i kompleksowość badań wykorzystano różnorodne materiały źródłowe (tabela 1):

a) dane pochodzące z Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r., charakteryzujące stan przed rozpoczęciem procesów transformacji;

b) statystyka mieszkaniowo-ludnościowa prowadzona corocznie w rejonach i obwodach spisowych przez Urząd Statystyczny w Warszawie (liczba mieszkań);

c) materiały dotyczące planowania przestrzennego Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju i Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, m.in. Mapa Użytkowania Terenu;

d) charakterystyka podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej (rejestr podmiotów gospodarczych KRUPGN-REGON), prowadzona przez Urząd Statystyczny w Warszawie;

e) dane Urzędu Dzielnicznego (Wola), dotyczące Rejestru Pozwoleń na Budowę;

f) dane z bazy Hoppenstedt Bonnier, dotyczące lokalizacji, rodzaju działalności i przychodów największych przedsiębiorstw w Warszawie według głównych siedzib;

g) baza artykułów prasowych dziennika Rzeczpospolita, zawierająca opis większości najważniejszych inwestycji, a także raporty, porównania, plany inwestycyjne, itp.;

h) raporty agencji nieruchomości, m.in. Jones Lang LaSalle, Coriollis, Healey&Baker, King Sturge, Reas i in., wydawnictwa okazjonalne oraz publikacje z informacjami o inwestycjach (np. Leśniakowska 2002, *Warszawski Rynek Nieruchomości* 2001);

i) strony internetowe inwestorów oraz inwestycji (Dacwoo, Skanska, i in.);

j) materiały pozyskane na podstawie własnych badań terenowych (m.in. lokalizacja inwestycji);

k) roczniki i publikacje GUS i Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Tabela 1. Zakres czasowy wykorzystanych danych źródłowych

Zakres danych	Agregacja	Lata														
		1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Narodowy Spis Powszechny	Warszawa jednostki															x
Mieszkalnictwo	Warszawa jednostki					x								N	N	
Opracowania planistyczne	różne															
Mapa Użytkowania Terenu	Warszawa agregacja > 0,5														N	
Rejestr KRUPGN-REGON lub podobne bazy	ul. Żelazna nr domu	x	x	x	x									N	N	
Rejestr Pozwoleń na Budowę	dzielnica Wola ulica, nr domu		x	x										N	N	
Siedziby ważniejszych przedsiębiorstw	Warszawa ulica, nr domu													N	N	
Użytkowanie ziemi	mapy topograficzne														N	
Materiały dotyczące inwestycji (raporty, publikacje prasowe, itp.)	różne															



brak danych



dane istniejące nie wykorzystane



dane istniejące wykorzystane



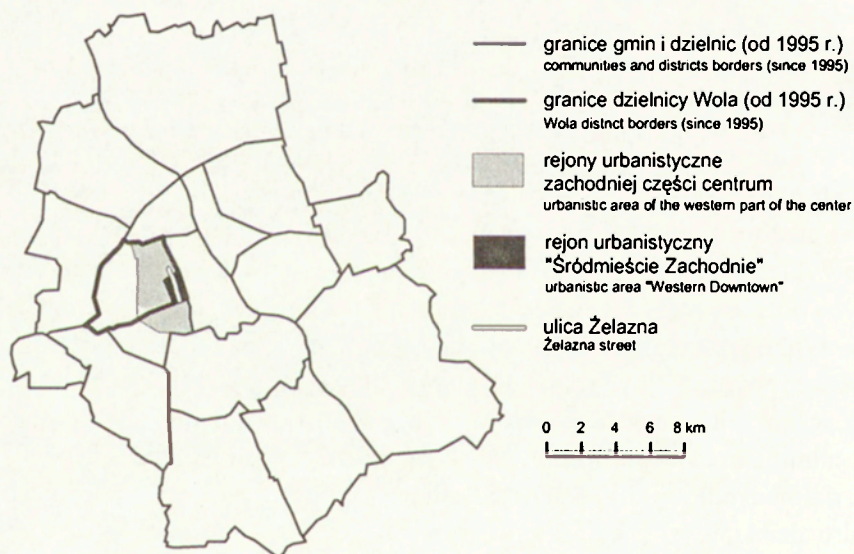
dane istniejące, ale niemożliwe lub trudno dostępne do uzyskania

Należy podkreślić, że stan i dostępność materiałów źródłowych dotyczących transformacji obszaru badań okazały się dużo gorsze, niż oczekiwano. Na przykład niemożliwe okazało się otrzymanie z warszawskich urzędów danych dotyczących szczegółowej struktury podmiotów gospodarczych na większym obszarze, niż dla jednej ulicy, a nawet wykazu inwestycji. Dane dotyczące poszczególnych dzielnic nie obejmowały np. zatrudnienia w zakładach, w których pracowało poniżej 5 osób. Bardzo długo trwały także procedury administracyjne związane z udostępnieniem danych. Szczegółowy opis materiałów źródłowych został przedstawiony w poszczególnych rozdziałach i podrozdziałach.

1.3. ZAKRES TERYTORIALNY I CZASOWY

Obszar centrum Warszawy jest trudny do sprecyzowania z dwóch zasadniczych powodów. Po pierwsze, brak jest wystarczających materiałów źródłowych do przeprowadzenia kompleksowej delimitacji. Równocześnie stwierdzono (Śleszyński 2002a), że zakres terytorialny centrum w latach 1988-2001 był różny w zależności od przyjętych kryteriów cząstkowych (ceny ziemi, rozmieszczenie funkcji metropolitalnych, ponad- i ogólnomiejskich, siedziby przedsiębiorstw, itd.). Po drugie, granice centrum przesuwają się w czasie w związku z przeobrażeniami poszczególnych funkcji stanowiących centrum, co jest zresztą przedmiotem niniejszej pracy.

Pomimo braku obiektywnych możliwości określenia zakresu terytorialnego centrum, konieczne stało się przyjęcie obszaru stanowiącego przedmiot szczegółowych analiz. Po pierwsze, zgodnie z tematyką pracy, wydzielono część zachodnią centrum, wyznaczając arbitralnie jego wschodnią granicę na linii Alei Jana Pawła II oraz ul. Chałubińskiego i Alej Niepodległości. Po tak dokonanym rozgraniczeniu prowadzono analizy w czterech skalach przestrzennych (ryc. 1):



Ryc. 1. Obszar badań
Survey area

1) obszar obejmujący 6 rejonów urbanistycznych: Śródmieście Zachodnie, Muranów Zachodni, Młynów, Czyste, Ochota-Centrum, Pole Mokotowskie oraz wschodnia część PKP-Wola, w obrębie którego to obszaru mieści się całkowicie zachodnia część centrum (jednak bez ustalenia jego granicy zachodniej);

2) obszar rejonu urbanistycznego Śródmieście Zachodnie (obecnie Mirów), który mieści się całkowicie w zachodniej części centrum;

3) obszar wzdłuż ulicy Żelaznej, który również całkowicie mieści się w zachodniej części centrum;

4) obszar dzielnicy Wola (w granicach z 1994 r.), w którym mieści się zachodnia część centrum (bez południowego fragmentu w dzielnicy Ochota).

Zastosowane skale przestrzenne z jednej strony podyktowane były koniecznością uchwycenia zmienności przestrzennej w szerszym zakresie, niż tylko dla centrum (obszar 6 rejonów urbanistycznych, dzielnica Wola), z drugiej — istotne były ograniczenia wynikające z dostępności materiałów źródłowych. Tło uzupełniające stanowią wybrane odniesienia i porównania, w zależności od dostępności danych (gmina Warszawa-Centrum, Warszawa, dzielnice i in.).

Zakres czasowy obejmuje głównie lata dziewięćdziesiąte dwudziestego wieku (1990-99), przy czym w miarę dostępności materiałów wykorzystano materiały najnowsze (do połowy 2002 r.). W rozdziale 4, w którym opisano kształtowanie się centrum Warszawy, wykorzystano dane głównie z lat 1945-89, w mniejszym stopniu sprzed II wojny światowej.

2. CENTRUM MIASTA I JEGO SPECYFIKA

2.1. CENTRUM A ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

W polskiej literaturze geograficznej spotykane są — zwykle zamiennie, dwa określenia dotyczące obszarów leżących w środku ciężenia układów miejskich: centrum i śródmieście. Poniżej przedstawiono porównanie koncepcji dotyczących pojmowania centrum oraz zaproponowano definicje, mające na celu uporządkowanie pojęć w tym zakresie¹.

Niezależnie od poniższej dyskusji trzeba podkreślić, że ujednoczenie pojęć jest bardzo trudne ze względu na różnorodność miast. Na ostateczny współczesny kształt centrum i śródmieścia wpływa bowiem wiele czynników — fizycznogeograficznych, politycznych, administracyjnych, historycznych, gospodarczych, itd. Wskutek często bardzo zindywidualizowanych dróg rozwoju przestrzennego powstają struktury charakteryzujące się własną specyfiką i tożsamością. A. Wallis (1979, 1990) pisze, że centrum miasta jest najbardziej rozległym, zróżnicowanym i skomplikowanym obszarem kulturowym, jaki wytworzyło społeczeństwo miejskie. Niemniej poszukiwanie cech wspólnych i prawidłowości służącym definiowaniu pojęć i delimitacji istniejących obiektywnie obszarów jest jednym z głównych problemów badawczych w geografii, nie tylko miast.

Spośród poszczególnych obszarów miasta centrum jest z pewnością elementem najważniejszym. Pojęcie centrum jest jedną z najważniejszych kategorii przestrzennych, zaś w każdej kulturze spotyka się symbolikę środka i na jej podstawie można zrozumieć tradycyjny stosunek do przestrzeni (Libura 1990). Centrum, tak geometryczne, jak i symboliczne, jest elementem organizującym przestrzeń miejską oraz porządkującym zachowania przestrzenne jednostki i społeczności. A. Wallis (1973a) zaznacza, że termin „centrum” pojawił się dopiero w bieżącym stuleciu. Z kolei B. Jałowicki (1980) podkreśla, że „*centrum to zasadniczy temat wszelkich dyskusji o przestrzeni zurbanizowanej w ogólności, a o miejskiej w szczególności*”.

Pojęcie śródmieścia (czy też obszaru, do którego polscy badacze przedmiotu odnoszą pojęcie śródmieścia) w literaturze obcej opisywane jest za pomocą różnych określeń. Należy tutaj odróżnić pojęcie centrum od pojęcia śródmieście, co na ogół w Polsce nie jest przestrzegane. Najbardziej popularne

¹ por. Śleszyński P., 2002a, *Delimitacja centrum Warszawy – problemy badawcze*, [w:] G. Węclawowicz (red.), *Badania społeczno-ekonomiczne w aglomeracji warszawskiej*, Prace Geograficzne, 184, s. 65-101.

z określeń zagranicznych to *downtown*, *Stadtkern* (niemieckiej), *noyau urbain* (francuskiej). Istniejące w języku angielskim określenie *central area* (czyli dosłownie „obszar centralny”), tłumaczone jest natomiast zazwyczaj jako „śródmieście”.

Ścisłe definicje śródmieścia nie są jednoznaczne. Bardzo często śródmieście definiowane jest jako obszar koncentracji zatrudnienia, z bardzo wyraźnymi funkcjami centralnymi (ogólnomiejskimi). Dość powszechny jest także pogląd, że śródmieście położone jest w środku układu komunikacyjnego miasta i że w śródmieściu znajdują się ogólnomiejskie zespoły usługowe (Juchnowicz 1971). Najbardziej ogólną definicję dał J. Ranell (1956), pisząc że „*śródmieście (central area) to obszar posiadający najwyższy stopień koncentracji elementów aktywnych*”. Aktywność elementów śródmieścia wyraża się przede wszystkim w intensywnym sposobie wykorzystania przestrzeni. Wzajemne związki między tymi elementami tworzą system, charakteryzujący się większym stopniem komplikacji od pozostałych obszarów. Wynika to m.in. ze stosunkowo najdłuższego czasu rozwoju.

Z kolei pierwsza wersja międzynarodowego słownika opracowanego na potrzeby ONZ (Malisz 1967), podaje następującą definicję śródmieścia: „*Centralna jednostka strukturalna miasta, charakteryzująca się głównie użytkowaniem na cele handlu i innych usług ogólnomiejskich, tworzących w sumie Centrum Miasta, którego zasięg oddziaływania rozciąga się na całe miasto i jego strefę podmiejską*”. Oznacza to, że śródmieście stanowi część centrum, ale z definicji nie wynika dokładnie jaką, choć można przypuszczać, że chodzi tutaj o jego większą część.

M. Nowakowski (1971, 1976) podaje, że śródmieście to „*historycznie wykształcona, centralna część miasta, charakteryzująca się przemieszaniem zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej (o wysokim na ogół standardzie), z urządzeniami usługowymi i obiektami administracyjnymi, występującymi najliczniej w tej części miasta, a często także z obiektami przemysłowymi*”. Zauważa także, że współczesne śródmieście najczęściej ma charakter zorganizowany i że obok wykształcających się miejskich zespołów mieszkaniowych powstaje centrum lub też w dalszym ciągu pozostaje dzielnicą śródmiejską, która rozwija się żywiołowo, przy czym ważne znaczenie odgrywają narastające i coraz bardziej poważne konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Jest także rzeczą charakterystyczną, że w rozwiniętych układach miejskich śródmieście jest na ogół łatwo rozróżnialne pod względem fizjonomicznym.

W koncepcji dzielnic funkcjonalnych W. Piotrowskiego (1966) śródmieście jest dzielnicą niepodstawową i stanowi część centrum lub też jest szczególnym przypadkiem centrum (Rykiel 1999). Ponieważ centrum istnieje w dzielnicach tradycyjnych i jest objawem dojrzałości wspólnoty terytorialnej lub przestrzennym wyrazem samorządności dzielnicy (Pawłowska 1966), jego istnienie jest warunkiem silnych związków funkcjonalnych. Centrum dzielnicy jest zatem ośrodkiem integracji i reprezentacji dzielnicy w strukturze całego miasta (Rykiel 1999).

A. Wallis (1979, 1990) zauważa, że śródmieście — w znaczeniu śródmiejskiego obszaru lub dzielnicy — występuje w miastach wielkich i średnich, utworzonych i rozwiniętych w znacznym stopniu w czasach historycznych.

W takiej sytuacji obszar miasta, który był zajmowany jeszcze w XIX w. lub wcześniej staje się obszarem śródmiejskim, otoczonym przez nowsze dzielnice. Dlatego też w obrębie śródmieścia zachowany jest najczęściej zabytkowy, historyczny układ urbanistyczny, wraz z cennymi budowlami zabytkowymi, a także instytucje publiczne o zasięgu ogólnomiejskim. Jednocześnie zachowana jest funkcja mieszkaniowa, jednak jest ona w miarę rozwoju wypierana na rzecz usług (np. mieszkania przekształcane są na biura, punkty usługowe, rzadziej sklepy).

Niezależnie od zaprezentowanych definicji, w codziennym użyciu rozpowszechniony jest pogląd o historyczno-kulturowych uwarunkowaniach rozumienia pojęcia śródmieście. Na przykład Nowa Encyklopedia Powszechna PWN podaje następującą definicję śródmieścia: *„historycznie ukształtowana centralna część miasta, którą charakteryzuje przemieszanie zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej (na ogół o wysokim standardzie) z obiektami usługowymi i administracyjnymi, występującymi tu najliczniej, a często też z obiektami przemysłowymi”*.

Potocznie śródmieście rozumie się także jako obszar, którego część stanowią najstarsze (lub najlepiej zachowane z przeszłości, odrestaurowane, udostępnione, itp.) części miasta, jak np. Stare Miasto w Warszawie. Występuje tu oczywisty konflikt pomiędzy zaprezentowanym wcześniej rozumieniem śródmieścia jako obszaru o największym stopniu intensywności użytkowania i aktywności, choć wśród polskich miast można dać przykłady pokrywania się tych obszarów (dotyczy to zwłaszcza średnich miast).

Pojęcie centrum miasta jest równie kontrowersyjne i trudne do sprecyzowania. S. Liszewski i A. Wolaniuk (1998) piszą, że pojęcie centrum dużego miasta *„jest przestrzennie w polskiej literaturze niedookreślone, nie jest to bowiem ani gmina centrum, jak można by mniemać w Warszawie, ani*

też dzielnica śródmiejska w dzielnicach samorządowych, jakimi są pozostałe duże miasta w naszym kraju”. Współcześnie dość często centra miast są natomiast identyfikowane bądź z obszarami lokacyjnymi miast średniowiecznych (Kraków, Toruń, Gdańsk, Szczecin), bądź też z głównymi ulicami (ul. Piotrkowska w Łodzi, ul. Świdnicka w Wrocławiu, ul. 3 Maja w Katowicach).

Pojęcie centrum miasta (czy też obszaru, do którego polscy badacze przedmiotu odnoszą pojęcie centrum) w światowej literaturze problemu ma również wiele określeń, jak np. *inner city*, *town center*, *civic centre*, *central business district* (CBD), *core*, *hard core*, *business core*, *centre de commerce*, *Geschäftszentrum*. Definicja centrum jest trudniejsza do sprecyzowania, zaś jego obszar do wyznaczenia. Wielu badaczy podkreśla, że granice centrum nie są stałe, zaś charakter jest strefowy, często przejściowy. Obszar centrum miasta może zawierać kilka typów koncentracji (np. centrum administracyjne, handlowe, usługowe, kulturalne, rozrywkowe). Jednak, jak pisze S. Juchnowicz (1971), dla każdego okresu rozwoju miasta powinno być możliwe wyznaczenie centrum miasta, gdyż jest to bardzo istotne dla poznania układu, a w dalszej kolejności treści i warunków rozwoju centrum.

W badaniach R.E. Murphy'ego i J.E. Vance'a (1954a) wykazano, że centrum charakteryzuje się największą koncentracją urzędów i handlu detalicznego, najwyższą wartością ziemi, największymi gabarytami oraz największym ruchem samochodowym i pieszym. Podkreślili oni jednocześnie, że granice centrum podlegają zmianom. Pomimo koncentracji funkcji w pewnych miejscach, centrum jako całość pozostaje jednak strukturą zróżnicowaną funkcjonalnie. Wykazane to zostało m.in. w badaniach J. Goddarda (1967, 1970), w odniesieniu do centrum Londynu.

A. Wallis (1979, 1990) stwierdził, że centrum miasta oznacza obszar, który dzięki swoim wartościom urbanistycznym i architektonicznym pozwala na największą koncentrację publicznych procesów społecznych, stanowiących warunek społecznej integracji i rozwoju ludności miasta oraz jego społecznego zaplecza. Centrum jest tą częścią miasta, która (Wallis 1979, 1990):

- a) w stosunku do pozostałych części przestrzeni miejskiej jest obszarem odrębnym pod względem infrastruktury instytucjonalnej i wartości architektonicznych;
- b) jest obszarem w stosunku do całego miasta zazwyczaj niedużym;
- c) jest obszarem najlepiej w mieście usytuowanym pod względem komunikacyjnej dostępności dla swych użytkowników;

d) jest obszarem o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania społeczności miasta, a także dla społeczności obszaru, który jest przez oddziaływanie tego miasta zdominowany;

e) jest zidentyfikowany przez miejską społeczność jako obszar, na którym przebiegają najważniejsze procesy życia publicznego.

Wallis zauważył przy tym, że wymienione procesy przebiegają zarówno w sposób zinstytucjonalizowany, jak i nieformalny i że można je określać w kategoriach gospodarki narodowej (funkcje administracyjne, handlowe, bankowe, turystyczne), jak również w kategoriach społecznych (procesy informacyjnego metabolizmu miasta, kształtowanie opinii i postaw, selekcja wartości, podejmowanie decyzji, realizacja społecznego prestiżu, kształtowanie istniejącej struktury społeczeństwa).

W badaniach H. Libury (1990) okazało się, że dla ankietowanych mieszkańców miast obszar centrum nie ma jednoznacznie określonych granic. Dla 80% ankietowanych mieszkańców Krakowa jest to obszar ograniczony Plantami, zaś dla połowy mieszkańców Warszawy centrum ich miasta wyznaczają ulice: Świętokrzyska, Marszałkowska, Aleje Jerozolimskie i Nowy Świat. Następne 20% ankietowanych mieszkańców stolicy rozszerzyło ten obszar w kierunku północnym — do Placu Bankowego. Warto zauważyć, że blisko 20% wymieniło dwa obszary centralne: handlowy, rozpościerający się pomiędzy ulicami Marszałkowską i Nowym Światem oraz historyczny, obejmujący Stare Miasto (niekiedy z Nowym Miastem). Według innych badań ankietowych centrum wyznaczają ulice: Królewska, Piękna, Koszykowa i Emilii Plater, zaś obszar śródmiejski — Wisła, Plac Unii Lubelskiej, Aleje Niepodległości i Aleja Jana Pawła II (Kurowski 1987).

Definicja i delimitacja centrum charakteryzuje się odmiennością w zależności od podejścia: formalnego (administracyjnego), fizjograficzno-urbanistycznego, ekonomicznego i społeczno-kulturowego (Rykiel 1995). W rozumieniu administracyjnym centrum stanowi ratusz (lub ogólnie: siedziba władz miejskich, np. ratusz miejski w Warszawie). W ujęciu ekonomicznym centrum miasta stanowi rynek lub główna ulica handlowa, czyli wymiany handlowej (ul. Piotrkowska w Łodzi). Fizjograficzno-urbanistyczne centrum miasta stanowi starówka miejska (Stare Miasto w Warszawie). W rozumieniu społeczno-kulturowym centrum jest śródmiejska strefa o wysokim statusie społecznym (dzielnice mieszkaniowe oraz budowle i miejsca symboliczne). Ujęcie ekonomiczne można poszerzyć o taką delimitację centrum, w której centrum miasta stanowi obszar o najwyższych cenach ziemi (wartościach renty gruntovej — Górka 1995). Natomiast przykłady na społeczno-kulturowy wymiar

centrum możliwy jest do uzupełnienia poprzez badania percepcji (wspomniana Libura 1990). Na różnorodność sposobów rozumienia definicji centrum zwrócił uwagę jeszcze wcześniej M. Castells (1982), pisząc o podejściu urbanistycznym (część miasta określona przestrzennie, zazwyczaj śródmieście), ekologicznym (centrum jako „miejsce wymiany i koordynacji aktywności zdecentralizowanej”) oraz socjologiczno-psychologicznym („ognisko działalności ludzkiej”).

W poruszanych zagadnieniach, biorąc pod uwagę tematykę pracy, nie sposób nie odnieść się do koncepcji, czy też sposobu widzenia centrum miasta socjalistycznego. Kwestia ta została poruszona m.in. przez wspomnianego A. Wallisa (1979, 1990). Przedstawił on centrum miasta socjalistycznego w wymiarze socjologicznym, choć z niektórymi założeniami trudno się zgodzić. Wykazuje się np., że w ustroju socjalistycznym centrum jest uznane przez opinie publiczną, środowiska specjalistów i ośrodki władzy za „podstawę ciągłości historycznej naczelnych wartości miejskiego społeczeństwa i całego narodu — jego dziejów, kultury, osiągnięć artystycznych, społecznych tradycji”. Centrum jest także traktowane jako „rzeczywisty materialny układ odniesienia wielu dzieł literackich, ikonograficznych przekazów i historycznych legend, ważnych dla trwałości kultury”. Z takiego podejścia do centrum wynika, że podstawą funkcjonowania i dalszego rozwoju centrum powinno być zachowanie jego dziedzictwa urbanistycznego i architektonicznego, zwłaszcza o wysokich walorach społecznych i artystycznych. Rolę mecenasów nad zabytkami miasta przejmują skarby państwa i instytucje państwowe, specjalnie do tego celu powołane. Oprócz dążenia do zachowania wartości historycznej charakterystyczna jest chęć wznoszenia zespołów i budowli monumentalnych, „wyrażających pragnienie nowego ustroju” (Wallis 1979, 1990) — Trasa W-Z (otwarta w 1949), Marszałkowska Dzielnica Mieszkańcowa (MDM; 1951-52), zespół „Ściany Wschodniej” (1962-70) oraz Trasa Łazienkowska (1971-74). Wśród symboli nowego ustroju wymienia się gmach Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego przy Placu Trzech Krzyży (1949), Pałac Kultury i Nauki (1952-55), Dworzec Centralny (1973-76). Interesujący jest przykład Zamku Królewskiego, którego odbudowa zakończona w 1974 wiązała się w dużym stopniu z zapotrzebowaniem społecznym.

Kształtowanie przestrzenne miasta socjalistycznego, jak i jego śródmieścia, zostało dobitnie nakreślone przez W. Ostrowskiego (1952), który w kwestii „przeobrażenia treści społecznej miasta” pisze, że „z dzielnic banków, handlu hurtowego, luksusowych sklepów i lokali rozrywkowych przekształca się ono w teren życia społecznego o największym napięciu ide-

owym”, zaś „opracowanie właściwych ram przestrzennych dla nowych form życia społecznego, zwłaszcza zaś odpowiednie usytuowanie rozlicznych gmachów publicznych, zaprojektowanie placów zebrań publicznych oraz układu dróg do nich prowadzących, staje się jednym z ważnych zadań planowania śródmieścia”.

W tym kontekście obszary centralne w okresie gospodarki planowej komentuje S. Kurowski (1987), pisząc że „śródmieścia w miastach w kraju realnego socjalizmu straciły swoje funkcje, które decydowały o ich szczególnej roli, a więc o architekturze i urbanistyce prestiżowo-dekoracyjnej. Struktura funkcjonalna państwa i gospodarki, sposób funkcjonowania systemu i istotne preferencje decydentów politycznych sprawiają, że do śródmieścia nie ma właściwie co wstawić. Władcy nie rezydują w pałacach, bogactwa nie lokuje się w bankach, towary nie wymagają wielkich domów handlowych, świątynie nie mogą przybrać większej skali i wystroju, ośrodki rozrywkowe tracą publiczność i swą rację bytu, więc powoli śródmieście staje się niepotrzebne, pozostaje tylko jako miejsce skrzyżowania linii komunikacyjnych”.

Jakkolwiek okres gospodarki socjalistycznej Polska ma raczej bezpowrotnie za sobą, tak pozostał problem „spuścizny”, rozumianej też jako „miasto socjalistyczne” czy też „miasto postsocjalistyczne”. G. Węclawowicz (1997) pisze, że stara struktura fizyczna miasta będzie jeszcze jakiś czas narzucała i ograniczała zachowania i działalność społeczną, dostosowaną do nowych wymogów gospodarki rynkowej, a w rezultacie zwiększy koszty funkcjonowania miast. Może się okazać, że rozwój miasta, który ma sprostać wyzwaniom przyszłości zależeć będzie w największym stopniu od gruntownej przebudowy struktury przestrzennej miasta, a zwłaszcza jego centrum.

Na wieloznaczność pojęć centrum i śródmieście zwraca uwagę B. Maliszowa (1962, 1974). Pisze ona, że w przypadku śródmieścia „chodzi o ten obszar leżący w środku ciężkości układu komunikacji, który skupia większość usług ogólnomiejskich, głównie z zakresu administracji i kultury oraz organizacji politycznych i społecznych, jak i usług sklepowych, żywienia i części rzemiosła”. Często zdarza się jednak, że w wielu miastach skutek powstawania miasta w specyficznych warunkach (np. Nowa Huta, małe miasta z burzliwą przeszłością historyczną, itp.) rozwój usług ogólnomiejskich nie następuje w sposób skoncentrowany oraz nie powstała intensywne zabudowa. Dlatego też T. Woronowicz (1962a) wyraźnie rozdziela pojęcia śródmieścia i centrum, pisząc że „miejskie centrum usługowe (w skrócie — centrum) jest to obszar szczególnej koncentracji ośrodko-

twórczych urzędzeń usługowych o co najmniej ogólnomiejskiej strefie oddziaływania”, zaś „*śródmieście jest dzielnicą urbanistyczną leżącą w środku ciężkości miejskiego układu komunikacyjnego o wysokiej intensywności zabudowy i wyjątkowym napięciu wyrazu plastycznego, w obrębie której znajduje się miejskie centrum usługowe*”. Z definicji tych wynika, że centrum jest częścią śródmieścia. B. Maliszowa (1974), po gruntownym przeanalizowaniu wielu definicji, wyprowadza następujące wnioski:

a) Centrum jest to obszar funkcjonalnie wyodrębnionego ośrodka miasta o funkcjach usług oddziałujących co najmniej w skali całego miasta, położony w miejscu, gdzie zbiegają się szlaki różnych rodzajów komunikacji. Tworzy ono obszar najintensywniej zabudowany, największy ośrodek pracy w mieście i skupisko najsilniejszych aktywności.

b) Śródmieście jest to obszar o funkcjach mieszanych, którego dominantę stanowią funkcje usługowe charakterystyczne dla ośrodka miejskiego. Położone w środku ciężkości układów różnych rodzajów komunikacji tworzy obszar miasta najintensywniej zabudowany, a zarazem jest największym ośrodkiem pracy i intensywności.

Jakkolwiek autorka rozdziela wyraźnie oba pojęcia, tak w dalszej części pracy postępuje niekonsekwentnie, bowiem do obszarów śródmiejskich zalicza obszary zabytkowe (np. Stare Miasto w Warszawie), które nawet w warunkach gospodarki planowej z trudem można było zaliczyć do obszarów największej aktywności miasta, wyłączając uwarunkowania turystyczne i symboliczne.

Próby uporządkowania terminologii dotyczącej centrum i śródmieścia w polskiej literaturze mają dość bogatą tradycję. Trzeba jednak przyznać, że nie udało się ustalić i upowszechnić jednoznacznej interpretacji omawianych pojęć. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać w wielu czynnikach. Najważniejszym jest odmienność pojęć stosowanych za granicą, zwłaszcza w krajach o gospodarce rynkowej i częsty brak ich polskich odpowiedników, w konfrontacji z różnie uwarunkowanymi historycznie i kulturowo w literaturze polskiej pojęciami śródmieście i centrum. Doprowadziło to do bardzo częstego używania omawianych pojęć zamiennie oraz do wielu prób „dopasowywania” pojęć z literatury zagranicznej. Drugim ważnym elementem jest odmienność kształtowania się obszarów położonych w centralnych częściach miast.

W warunkach gospodarki planowej na przykład nie mogło dojść do powstania klasycznego *Central Business District*, charakterystycznego dla miast w krajach mających długie tradycje gospodarki rynkowej (np. londyńskie *city*

kształtowało się ponad 100 lat). Stąd również muszą wynikać zasadnicze różnice w interpretacji pojęć.

W przyszłości należy oczekiwać ewolucji definicji centrum, a zwłaszcza śródmieścia. Prawdopodobne wydaje się także wprowadzenie lub szersze stosowanie pojęć (choćby wspomniane *CBD* czy *city*, używane zresztą niekiedy przez urbanistów w odniesieniu do planowania obszarów śródmiejskich w Polsce, także w warunkach gospodarki planowej). Wiązać się to będzie niewątpliwie ze skutkami ekonomicznymi, społecznymi, morfologicznymi i fizjonomicznymi, wynikającymi z transformacji obszarów centralnych polskich miast oraz pojawieniem się nowych struktur ekonomiczno- i społeczno-przestrzennych oraz architektoniczno-fizjonomicznych. Natomiast nic wydaje się słuszne dalsze dopasowywanie i szukanie odpowiedników w strukturach miast zakorzenionego historycznie i kulturowo pojęcia śródmieścia. Wiązać by się to musiało z porzuceniem rozumienia śródmieścia w kategoriach tego obszaru miasta, który dotyczy również jego historycznych i kulturowych korzeni (tak jest na przykład w Warszawie, gdzie do obszaru śródmiejskiego jest zaliczane Stare Miasto). Z opisanych względów w dalszej części pracy będzie używane pojęcie centrum.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania można zaproponować, że centrum jest pojęciem istotnie odmiennym od śródmieścia, ale razem centrum i śródmieście decydują o obliczu i osobowości miasta. Warto w tym miejscu powtórnie podkreślić, że w przypadku poszczególnych miast o specyfice śródmieścia i centrum decyduje wiele cech indywidualnych, związanych z uwarunkowaniami fizycznymi oraz historią. Najważniejsze różnice pomiędzy śródmieściem a centrum przedstawiono w tabeli 2.

Na marginesie rozważań nad pojęciami centrum i śródmieścia warto przytoczyć dyskusję, która toczyła się na przełomie lat 60. i 70. w związku z koncepcją zagospodarowania Ściany Wschodniej w Warszawie (m.in. Wolak 1970). Ponieważ ścierały się koncepcje „*współczesnego centrum*” i „*tradycyjnego śródmieścia*”, sąd konkursowy „*wydał wówczas wyrok iście salomonowy: będziemy budowali pół centrum — pół śródmieście*” (Nowakowski 1971).

W rezultacie powyższych rozważań przyjęto następujące definicje centrum i śródmieście (Śleszyński 2002a, zmodyfikowane):

Centrum — główna jednostka funkcjonalna miasta koncentrująca funkcje decyzyjne (polityczne, społeczne, gospodarcze) i handlowo-usługowe, o zasięgu ponadmiejskim oraz posiadająca najwyższą wartość ekonomiczną. Centrum to najbardziej intensywnie zagospodarowana i użytkowana część

miasta, charakteryzująca się skupieniem miejsc pracy (ze znaczną rolą dojazdów), położona w środku ciężkości układu komunikacyjnego.

Centrum miasta socjalistycznego — obszar koncentracji ośrodków administracyjnych wraz z symboliką o charakterze ideologicznym. Obszar ten posiada stosunkowo lepiej rozwiniętą funkcję handlowo-usługową oraz silnie rozwiniętą funkcję mieszkaniową.

Śródmieście — ukształtowana w rozwoju historycznym zwykle najstarsza jednostka morfologiczna miasta, o najczęściej gęstszej zabudowie obejmująca obiekty reprezentacyjne, symboliczne i turystyczne, a także administracyjne.

Zgodnie z zaproponowanymi definicjami można przyjąć, że miasta w większości posiadają zarówno śródmieście, jak i centrum, chociaż niektóre miasta w wyjątkowych przypadkach mogą nie mieć jednego lub drugiego elementu. Miasta bez centrum, to takie, w których sektor usługowy został wykształcony w niedostatecznym stopniu (szybko tworzone kolonie, czy osiedla przemysłowe) bądź w strukturze funkcjonalnej nie można wyodrębnić wyraźnego ośrodka centralnego (względnie miasta wielocentralne). Miasta bez śródmieść to miasta bez tradycji historycznych oraz takie, w których układ urbanistyczno-architektoniczny obszarów centralnych podporządkowano doraźnym celom, np. ideologicznym (Nowa Huta). W sumie określenie „centrum” należy rozumieć i używać w odniesieniu do problemów funkcjonalnych, zaś pojęcie „śródmieście” — w analizie morfologicznej (fizjonomicznej). Ponieważ morfologia uwarunkowana jest — poza warunkami fizjograficznymi, działaniem określonych funkcji miejskich (tutaj centrotwórczych), pojęcia centrum i śródmieście w pewnym stopniu są tożsame, zwłaszcza w aspekcie zasięgu terytorialnego. Można jednak zakładać, że da się wyróżnić typy współzależności obszarowej, związane z nakładaniem się i rozdzielnnością centrum i śródmieścia.

Z przedstawionych definicji centrum i śródmieścia wynikają zatem istotne implikacje dotyczące ich umiejscowienia w czasie i przestrzeni. Można sądzić, że ze względu na zwykle długotrwałe procesy historyczne położenie śródmieścia jest bardziej stabilne niż centrum, zaś w przypadku dużych miast mamy do czynienia wręcz z zakończeniem procesu kształtowania się śródmieścia. Z kolei centrum miasta jest tworem podlegającym ciągłym zmianom, tak jak zmieniają się rodzaje, zasięg i natężenie poszczególnych funkcji stanowiące istotę centrum. Dzięki tak sformułowanej koncepcji łatwiej jest zrozumieć przesuwanie się centrum Warszawy w kierunku zachodnim, przy względnej stabilności położenia historycznego śródmieścia.

Tabela 2. Najważniejsze podobieństwa i różnice pomiędzy śródmieściem i centrum miasta

Cecha	Śródmieście	Centrum
Czas powstania miasta	Miasta ukształtowane w czasach historycznych (co najmniej kilkaset lat)	Wszystkie miasta w tej kategorii
Zajmowany obszar	Prawie zawsze mniejszy od centrum	Prawie zawsze większy od śródmieścia (jeśli występuje)
Układ urbanistyczny	Nawiązuje do pierwotnego założenia, układ urbanistyczny zazwyczaj wyraźnie odznaczający się od układu pozostałej części miasta	Założenie urbanistyczne zazwyczaj nowe
Położenie w mieście	Zazwyczaj centralne	Zazwyczaj centralne
Wykorzystanie przestrzeni	Intensywne, duża gęstość budynków	Intensywne, duża gęstość budynków
Dominujące funkcje	Handlowo-usługowa, administracyjna, mieszkaniowa	Głównie handlowo-usługowa i decyzyjna (administracyjna), mniejsze znaczenie mieszkaniowej
Charakter funkcji handlowo-usługowej	Duże znaczenie funkcji turystycznej, rozrywkowej i kulturalnej, a także administracyjnej	Duże znaczenie funkcji administracyjnej z związanej z siedzibami firm, zwłaszcza dużych
Charakter funkcji mieszkaniowej	Funkcja mieszkaniowa wciąż ważna, w dużych miastach na ogół zmniejszająca się liczba mieszkańców, powiększający się odsetek ludności starej, znaczna część mieszkań jest wykorzystywana jako siedziby firm i punkty usługowe, rzadziej sklepy	Funkcja mieszkaniowa mniej ważna, w centrach bez śródmieść duże znaczenie wynajmu mieszkań
Kierunki rozwoju i zagospodarowania	Ze względu na często zabytkowy układ urbanistyczny i zabytki trudności we wprowadzaniu nowych inwestycji; częsta rekonstrukcja i renowacja	W centrach bez śródmieścia duże możliwości inwestycji i przemian w założeniach urbanistycznych, w centrach ze śródmieściem oraz z nieuregulowanymi sprawami własnościowymi konflikt wykorzystania przestrzeni

W obrębie centrum lub śródmieścia często funkcjonują obszary o znaczeniu szczególnym. Zaliczyć tutaj można miejsca symboliczne. Badania H. Libury (1990) wykazały, że w percepcji mieszkańców Krakowa symbolami miasta przede wszystkim są Wawel i Sukiennice, Poznania — Ratusz i teren Międzynarodowych Targów Poznańskich, zaś Warszawy — Zamek Królewski i Pałac Kultury i Nauki. Szczególnie warto zwrócić uwagę na ten ostatni symbol miasta. Dla wielu ludzi, szczególnie starszych, uosabiał on się negatywnie. Dla większości ankietowanych przedstawiał się brzydkim, chociaż — paradoksalnie, nie wyobrażali sobie oni miasta bez tego obiektu. Przywiązanie do PKiN przejawiało się m.in. w stwierdzeniu „*to tak jak z brzydkim lub kaleką, często kocha się go najbardziej*”. Wyobrażenia i percepcję przestrzeni w powiązaniu z preferencjami mieszkaniowymi Warszawy badała także M. Bartnicka (1986, 1987) oraz H. Libura (1989), a także J. Wiench (1980) i B. Jałowicki (2000c).

W badaniach B. Jałowickiego (1980) przeprowadzonych wśród mieszkańców Warszawy okazało się, że najbardziej podobające się obszary i obiekty w Warszawie to Stare Miasto, Łazienki, Trasa Łazienkowska, Zamek Królewski, Pałac Kultury i Nauki oraz hotel Victoria. Z kolei w badaniach z 1995r., zleconych przez Gazetę Stołeczną (warszawski dodatek Gazety Wyborczej) okazało się, że były to: spośród pomników — Kolumna Zygmunta, Chopina i Nike, spośród placów — Zamkowy, Teatralny i Bankowy, zaś z budynków — Pałac Łazienkowski, Zamek Królewski i Hotel Bristol (Bartoszewicz 1995).

Miejscem symbolicznym może być na przykład tzw. serce miasta — najczęściej jest to chętnie odwiedzana przez mieszkańców (a także turystów) ulica, plac, miejsce istniejące w społecznej świadomości jako symbol miasta. Serca miast są bardzo często takimi miejscami w centrum, gdzie ruch osobowy jest najbardziej intensywny. Ze względu na ruchliwość i ekspozycję serca miast są najczęściej jednym z najważniejszych miejsc handlu o charakterze ekskluzywnym. Interesujące porównanie zawiera tabela 3, gdzie zestawiono jedne z najbardziej uczęszczanych i najdroższych pod względem wynajmu ulice w miastach świata.

Tabela 3. Wybrane ulice handlowe w wielkich miastach świata w 1998 r.

Miasto i ulica	Liczba pieszych		Cena najmu w funtach brytyjskich za 1 m ² /miesiąc
	wtorek (godz. 16–17)	sobota (godz. 11–12)	
Bruksela — Ruc Neuve	3 792	3 871	50–60
Genewa — Rue de la Croix d'or	3 182	3 633	40–55
Hongkong — Causeway Bay/Yee Wo Street	10 424	8 752	240–275
Londyn — Oxford Street	8 789	9 239	245–270
Madryt — Calle de Preciados	4 280	5 250	40–60
Moskwa — Twerskaja	4 289	1 712	60–130
Nowy Jork — 5 th Avenue	7 028	4 586	150–270
Paryż — Avenue des Champs Elysées	10 692	5 511	120–180
Szanghaj — Nan-ching Tung Lu	2 456	4 104	50–80
Sydney — Pitt Street	6 380	11 890	105–210
Tokio — Ginza	6 393	5 067	105–150
Warszawa — Nowy Świat	11 892	14 351	25–35
Zurych — Bahnhofstrasse	4 672	5 549	40–55

Źródło: Footfall Analysis, 1998, Blumenauer Immobilien Research, Frankfurt

2.2. BADANIA CENTRÓW MIAST W KRAJACH O ROZWINIĘTEJ GOSPODARCE RYNKOWEJ

Pojęcie centrum jest kluczowym i uwzględnianym od samego początku w koncepcjach oraz modelach opisujących i wyjaśniających rozwój miasta: W. Burgessa (1925) i C.D. Harrisa i E.L. Ullmana (1945), a także R.A. Murielgo (1969). Natomiast szczegółowe badania centrów w większym stopniu pojawiły się po II wojnie światowej (Aario 1951; Downe 1952; Ranell 1956; Davies 1959, 1960). Istotny postęp w badaniach centrum wiąże się z nazwiskiem Raymonda E. Murphy'ego (1960, 1972) i jego współpracowników (Murphy, Vance 1954a, 1954b; Murphy, Vance, Epstein 1955a, 1955b; Vance 1955, 1962, 1966), którzy szerzej rozwinęli pojęcie CBD (Central Business District). Rozwój badań nad centrum miasta był możliwy także dzięki wielu analizom poświęconym koncentracji funkcji typowych dla centrum, zwłaszcza handlu i usług (m.in. w pracach B.J.L. Berry'ego) oraz badaniom związanym z rentą gruntową.

W krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej badania centrum miasta są dość powszechne i można podać wiele przykładów badań w zasadzie dla

niemal każdego większego ośrodka miejskiego na wszystkich kontynentach. Najliczniej reprezentowane są oczywiście miasta w Ameryce Północnej (w kolejności chronologicznej np. Scott 1969, O'Hara 1977; Brennan i in. 1984; Gad 1985; Wheeler 1986; Hutton, Ley 1987; Frieden, Sagalyn 1989; Richardson i in. 1990; Dreier, Ehrlich 1991; Gorric 1991; Shukla, Waddell 1991; Stewart 1991; Curtis 1993; Alperovich, Deutsch 1994; Mallett 1994; Mosher i in. 1995; Coffey i in. 1996; Meyer 1996; Webb i in. 1996; Ruthciser 1997; Winsor 1997; Sivitanidou 1997; Bunting, Millward 1998; Byers 1998; McMillen, McDonald 1999; Millward, Bunting 1999; Morrison 1999; Robertson 1999; Taira 1999; Woolley i in. 1999; Bunting i in. 2000; Chapain, Polese 2000; Motte, Weil 2000; Paradis 2000; Wang 2000; Hackworth 2001; Park 2001; Pries 2001; Scheer, Ferdelman 2001; Zhu 2001; Coffey, Shearmur 2002; Evcritt, Ramsey 2002; Goudie 2002; Smith 2002; Strom 2002; Bosselmann, Pellegrini 2003; McMillen, Lester 2003; Smith 2003; West, Orr 2003).

Drugą grupę badań stanowią prace związane z Europą Zachodnią, rozwijające się szybko od lat 60. ubiegłego wieku (van Hulten 1967). Badania najlepiej rozwinęły się dla centrów miast w Wielkiej Brytanii (Carter, Rowley 1966; Davies 1972; Brown 1987; Lawless 1988; Ticsdell 1998; Couch 1999; Woolley 2000; Bennett, Koudelova 2001; Stubbs i in. 2002; Thomas, Bromley 2002; Bromley i in. 2003; Jones i in. 2003; Thomas, Bromley 2003). W innych krajach badania są prowadzone w mniejszym zakresie, np. w Niemczech (Heineberg 1987; Acker 1995; Waldhausen-Apfelbaum, Grotz 1996; Giese 1999; Muller 2001), we Francji (Ashworth, de Vries 1985; Brueckner i in. 1999), Irlandii (Brown 1986, 1990), Belgii (Recollecte 1995), Szwecji (Clark 1995, a także warto wspomnieć pionierską pracę Stena de Geera z 1923 r. dotyczącą m.in. funkcji obszarów centralnych Sztokholmu), Hiszpanii (Asensio 2002) oraz Austrii (Juchelka 2001). Dosyć liczne są prace poświęcone centrom miast w Australii (Scott 1959; Johnston 1967; Edgington 1982a; Edgington 1982b; Webber 1988; Kirkby i in. 1997; Hensher, King 2001; O'Neill, McGuirk 2003).

Badania centrów miast w Azji koncentrują się przede wszystkim w jej południowo-wschodniej części, obejmując głównie Japonię, Chiny (z Hongkongiem), Singapur i Koreę Południową (Wing, Lee 1980; Ishimaru 1988; Kagawa 1988; Edgington 1991; Mydeł, Teruo 1991, Fang 1992; Ito 1994; Ryung 1994; Takano 1994; Olszewski i in. 1995; Nogi 1997; Yeh 1997; Kipnis 1998; Kipnis 1998b; Tezuka i in. 1998; Nahm 1999; Winarso 1999; Nagai i in. 2000; Yan i in. 2000; Wong 2004; Jun, Ha 2002; Zacharias 2002; Zhu i in. 2002; Taira 2003; Wong 2004). Centra miasta w pozostałych częściach kontynentu są

badane w znacznie mniejszym stopniu (Salomon 1986; Dokmeci, Berkoz 1994; Mohit, Kammeier 1996; Ozdemir 2002).

Stosunkowo najrzadziej spotykane są prace dotyczące centrów miast w Afryce (Davies 1959, 1960; Gleave 1997; Landre 1999; Tomlinson 1999; Bremner 2002; Moirongo 2002) i w Ameryce Południowej (Ingram, Carroll 1981; Mertins, Müller 2000; Custers 2001).

Po 1989 r. w krajach Europy Środkowo-Wschodniej przechodzących transformację społeczno-gospodarczą (poza wschodnią częścią Niemiec) badania centrów miast w większym stopniu były prowadzone m.in. dla miast Rosji (Bater, Staples 2000; Lentz 2000; Pavlovskaya, Hanson 2001; Rudolph 2001), w Budapeszcie (Lichtenberger 1995) oraz Pradze (Sora 1994, Sykora 1995). Ponadto istnieją prace poświęcone m.in. Słowenii (Pak 1995), Zagrzebiowi (Rickovic 1998; Lukic 2002), Bańskiej Bystrzycy (Bitusikova 1998) oraz Ołomuńcowi (Ptaček, Letlal 2002). Stosunkowo najmniej jest prac porównawczych i przeglądowych, obejmujących cały region (Nagy 2001) lub kilka krajów (Ennen, Ashworth, 1998).

W badaniach zagranicznych mocno jest podkreślana rola centrum jako ośrodka zarządzania. Proces w którym „*centrum staje się środowiskiem podejmowania decyzji*” opisał M. Castells w „*Kwestii miejskiej*” (wyd. polskie 1982). Zjawisko to polega — według Castellsa, z pragnienia zaznaczenia danej funkcji przez zawłaszczenie pewnej przestrzeni, ale przede wszystkim — z istnienia sieci nieformalnych relacji opierających się na formalnych (urzędowych) i nieformalnych osobistych kontaktach. Specjalizacja centrum wynika z konsekwencji przestrzennego wyzwolenia się innych rodzajów działalności, silniejszego powiązania technik decyzyjnych z istnieniem środowiska informacji i innowacji oraz łańcucha nieodtworzalnych wzajemnych relacji. Centrum decyzyjne jest także logiczną konsekwencją procesu technokratyzacji wysoko uprzemysłowionych społeczeństw, zaś bliskość punktów decyzyjnych wynika z ich ścisłego powiązania, uwarunkowanego ponadto środowiskiem innowacji (Evans 1973, Goddard 1978, Castells 1982, Helsley 1990, Coffey, Drolet, Polese 1996, Penn i in. 1999). Pochodną wytworzenia się centrum decyzyjnego jest lokalizacja ośrodków związanych z wytwarzaniem, gromadzeniem i udostępnianiem informacji — media, wydawnictwa, itp. (Wallis 1973a) oraz instytucji i przedsiębiorstw okołobiznesowych. Innymi słowy, centrum powstaje w wyniku koncentracji i tendencji dośrodkowych, skupiających najważniejsze funkcje miasta w możliwie bliskim sąsiedztwie. Centra miast upodabniają się nawzajem w wymiarze morfologicznym (fizjonomicz-

nym), co w nawiązaniu do makdonaldyzacji społeczeństwa (Ritzer 1993), nazwać można makdonaldyzacją przestrzeni.

Towarzyszące specjalizacji centrum w zakresie zarządzania zagadnienie spadku znaczenia handlu w strefie centralnej i jego przenoszenia się na peryferie, obserwowane jest w krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej od niemal połowy dwudziestego wieku (Sternlieb 1963; Zuziak 1981; Węgleński 1988; Daniels, Illeris, Bonamy, Phillipe 1993). Uważa się, że rozwój centrów handlowo-usługowych na obrzeżach miast (zwłaszcza metropolii) był spowodowany przede wszystkim rozwojem procesów suburbanizacji i trudnościami transportowymi z dotarciem do centrów śródmiejskich, przy jednoczesnym szybkim wzroście motoryzacji (Maleszyk 2000). Równocześnie konsumenci zaczęli częściej odwiedzać większe obiekty w celu dokonania zakupów „za jednym razem”. Łączyło się to z bogaceniem się społeczeństwa i wzrostem wydatków na konsumpcję. Pierwsze kompleksowe centra handlowe powstały w Stanach Zjednoczonych wkrótce po II wojnie światowej, a w Europie Zachodniej około 10 lat później. W latach 60. w USA i w latach 70. w Wielkiej Brytanii powstały natomiast pierwsze centra handlowe połączone z rozrywką i rekreacją (kina, kręgielnie, baseny, itd.).

Wskutek obserwowanej dekoncentracji usług handlowych i spadku liczby przyjezdnych mieszkańców, wiele uwagi poświęca się „ożywieniu” przestrzeni centrów miast, m.in. poprzez wzmocnienie funkcji wypoczynkowych i turystycznych (Jansen-Verbeke 1986; Jansen 1993). Aspekt ten może mieć istotne znaczenie w rozwoju centrów miast w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (Cooper, Morphet 1998).

Począwszy od lat 80. w wielkich aglomeracjach obserwowana jest dekoncentracja funkcji decyzyjnych w strukturze wewnątrzmijskiej. Dotyczy to jednak przede wszystkim największych miast i aglomeracji (Kato, Yamazaki 1981; Chiba 1992; Bunting, Filion 1996; Bourne 1996; Immergluck 2001). Dekoncentracja i decentralizacja oznacza zatem odejście od modeli monocentrycznych w wyjaśnianiu struktur miejskich (Stafford 1961; Berry, Kim 1993). Nowe skupiska siedzib przedsiębiorstw powstają m.in. na obszarach pomiędzy tradycyjnymi śródmieściami, a lotniskami, ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną. Proces ten jest obserwowany szczególnie w krajach szybko rozwijających się, m.in. w pd.-wsch. Azji (Dick, Rimmer 1998; Zhou 1998). Zagadnienie dekoncentracji w mniejszym stopniu dotyczy miast o rozbudowanej funkcji przemysłowej, chociaż charakterystyczne jest pozostawanie siedzib największych firm w dość dużym rozproszeniu (Wheeler 1988). Problem dekoncentracji usług związanych z zarządzaniem (np. budowa nowych

obiektów biurowych) stał się też przedmiotem ożywionych dyskusji zwłaszcza po wydarzeniach 11 września 2001 r. związanych z atakiem terrorystycznym na World Trade Center, doczekując się także opracowań w literaturze fachowej (m.in. Rypkema 2003).

Generalnie obserwuje się wzrost wielkości centrum miasta w zależności od jego wielkości (Pred 1974; Parr 1978). Wielkość centrum związana jest także z rozmiarem struktur architektonicznych (np. wysokością i kubaturą budynków), co wiąże się z funkcjami biurowymi (Ford 1998). Istotnym czynnikiem jest także wielkość tzw. zaplecza (Bennett, Graham 1998), gdyż wynika ona z wielkości rynku (Krmeneč, Esparza 1993).

Odrębnym i szeroko omawianym zagadnieniem pozostaje rewitalizacja podupadłych śródmieść. W opracowaniach podkreśla się przede wszystkim złożoność problemu, m.in. ze względu na uwarunkowania historyczne, intensywność użytkowania, złożoną strukturę własnościową oraz wielofunkcyjność centrów miejskich (Robertson 1995; Gratz, Mintz 1998; Fogelson 2001; Birch 2002; Hoyle 2002; McGreal 2002; Nijkamp 2002). Dlatego też w literaturze spotyka się określenie BID — Business Improvement District (MacDonald 1996; Houston 1997; Mitchell 2001). W procesie rewitalizacji śródmieść niezwykle istotna jest także polityka władz lokalnych, służąca m.in. godzeniu interesów mieszkańców i firm (Lachman, Miller 1985; Keating, Krumholz 1991; Ravenscroft 2000). Zagadnienia rewitalizacji dotyczą także rozwiązywania problemów społecznych, m.in. bezdomności (Kłodawsky, Farrell, D'Aubry 2002) lub problemów związanych z segregacją społeczną oraz wyodrębnieniem się obszarów ubóstwa (Kain 1968, 1992; Kasarda 1993; Wilson 1993). W skrajnych przypadkach segregacja społeczna prowadzi do tzw. redliningu, czyli procesu nielegalnej strategii zmierzającej do tego, aby ludzie o rasie innej niż biała nie mogli kupować domów w określonych (zwykle eleganckich) dzielnicach (Nakamura 1993; Yinger 1995; Barrett 2002). W odniesieniu do centrów miast mają z kolei działania spekulacyjne, w których np. namawia się właścicieli nieruchomości (należących do rasy białej), aby szybko sprzedali swoje domy, równocześnie rozpowszechniając plotki o planowanym wprowadzeniu się do tej okolicy ludzi należących do rasy czarnej, co może spowodować spadek cen nieruchomości na danym terenie (Immergluck, Mulen 1998).

Badania centrów miast są zaawansowane również z metodycznego i technicznego punktu widzenia. Między innymi powszechnie wykorzystuje się Systemy Informacji Geograficznej (m.in. Wang 2000, Yongling 2002).

Podsumowując, badania centrów miast w krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej mają duży wymiar praktyczny, co przejawia się zwłaszcza dużą

ilością prac z zakresu rewitalizacji. Drugą charakterystyczną cechą jest interdyscyplinarność badań. Na uwagę zasługuje fakt, że geografowie społeczno-ekonomiczni w badaniach centrów miast mają mocną pozycję.

2.3. DELIMITACJE CENTRUM WARSZAWY

Delimitacja centrum może być przeprowadzona na wiele sposobów (Juchnowicz 1971, Parysek, Guarino, Mierzejewska 1995, Górka 1995). Do najważniejszych należą:

- a) metoda fizjonomiczna (obserwacja szeregu cech wizualnych miasta — m.in. sieci ulicznej, gęstości, wysokości i typu zabudowy),
- b) gęstości miasta (intensywność wykorzystania terenu);
- c) komunikacyjna (analiza układu komunikacyjnego);
- d) izokinetyczna (analiza natężenia ruchu),
- e) wartości ekonomicznej terenu (analiza cen ziemi i wynajmu);
- f) sprzedaży (analiza przychodów jednostek handlowych),
- g) użytkowania terenu (rozmieszczenie obiektów o funkcjach ogólnomiejskich, zależności pomiędzy poszczególnymi typami użytkowania a ich intensywnością).

Wymienione metody delimitacji centrum prowadzą często do różnych rezultatów badań. Dlatego też bardzo często stosuje się analizę kompleksową, w której wykorzystanych jest kilka metod delimitacji. Granica centrum powstaje z nałożenia otrzymanych w różny sposób granic i jest granicą uśrednioną. Ze względu na specyfikę miasta granica ostatecznie zostaje poprowadzona najczęściej wzdłuż granic jednostek terytorialnych poddanych procedurze klasyfikacji. Dopuszczalne jest również poprowadzenie granicy wewnątrz tych jednostek, np. wzdłuż granic obszarów zróżnicowanych pod względem sposobu użytkowania lub po osi dróg i ulic. Ze względu na specyfikę rozwoju miast w praktyce urbanistycznej delimitację przeprowadza się indywidualnie dla każdego miasta (Kuczyk 1982).

Wyznaczenie centrum Warszawy przeprowadzono przy pomocy metod: analizy zaludnienia, analizy wykorzystania przestrzeni (analizy funkcji), analizy rozmieszczenia siedzib ważniejszych przedsiębiorstw i analizy cen gruntów (Śleszyński 2002a). Przy delimitacji ustalono, że w najogólniejszym znaczeniu centrum ludnościowe oznacza zwarty obszar miasta o największej koncentracji ludności, czyli najwyższej gęstości zatrudnienia przy jednoczesnej dużej liczbie ludności, zaś strefa centralna to obszar wyznaczony na

podstawie rozkładu gęstości zaludnienia odznaczający się wysoką gęstością zaludnienia, kontrastową w stosunku do pozostałych obszarów. Centrum funkcjonalne jest obszarem o koncentracji funkcji ponadmiejskich (w tym metropolitalnych) i ogólnomiejskich. Centrum biznesowe to obszar o koncentracji siedzib przedsiębiorstw, czyli ośrodków zarządzania (funkcji decyzyjnych — kontrolnych). Centrum ekonomiczne jest obszarem o najwyższej wartości ekonomicznej.

Przeprowadzone analizy wykazały, że w zależności od rodzaju metody delimitacji zasięg granic centrum jest bardzo zmienny i waha się od kilku do kilkunastu km² (ryc. 2). Najważniejsze wnioski z przeprowadzonych badań przedstawiono następująco:

1) Na obecne granice centrum Warszawy wpłynął przede wszystkim okres gospodarki planowej i urbanistyki miasta socjalistycznego. Przesunięcia granicy centrum są uwarunkowane istniejącą strukturą przestrzenną. Na kształtowanie się obszaru centralnego ma wpływ przede wszystkim transformacja polityczna, społeczna i gospodarcza, ale i globalizacja oraz planowanie urbanistyczne związane z hasłem „zrównoważonego rozwoju”.

2) Po okresie planowania przestrzennego obszarów centralnych w Warszawie przed 1989 r., dokonał się wyraźny zwrot, polegający na docenieniu roli centrum w strukturze przestrzennej aglomeracji i obszaru metropolitalnego. Zmiana ta polega m.in. na nadaniu cech wielkomiejskości na obszarach centralnych, właściwych metropoliom europejskim.

3) W Warszawie w strukturze przestrzennej wykształciło się dość wyraźne centrum miejskie, lecz ze względu na ciągle zmiany związane z transformacją społeczno-gospodarczą jego granice są jeszcze rozmyte. Ponadto granice poszczególnych stref ulegają znacznym przesunięciom. Można jednak przyjąć, że następuje ciągle powiększanie centrum Warszawy. W dalszej kolejności należy spodziewać się stopniowego zwiększania intensywności zagospodarowania, w tym zagęszczania zabudowy. Prawdopodobnie dopiero wtedy granice centrum staną się ostrzejsze, także w wymiarze fizjonomicznym.

4) Przez ostatnich 10 lat nastąpiło wyraźne rozszerzenie się centrum w kierunku zachodnim. Wytlumaczenia zjawiska wzrostu powierzchniowego centrum należy upatrywać przede wszystkim w dotychczas stosunkowo niewielkiej powierzchni obszarów centralnych. Centrum miasta socjalistycznego, choć bardzo ważne ideologicznie, ekonomicznie było słabe. Prawdopodobnie o wielkości centrum miejskiego decyduje najbardziej potencjał ekonomiczny regionu lub kraju (mierzony np. PKB), lecz dokładne wytłumaczenie zależności wymaga podjęcia szczegółowych badań. Kierunek zachodni powiększania się

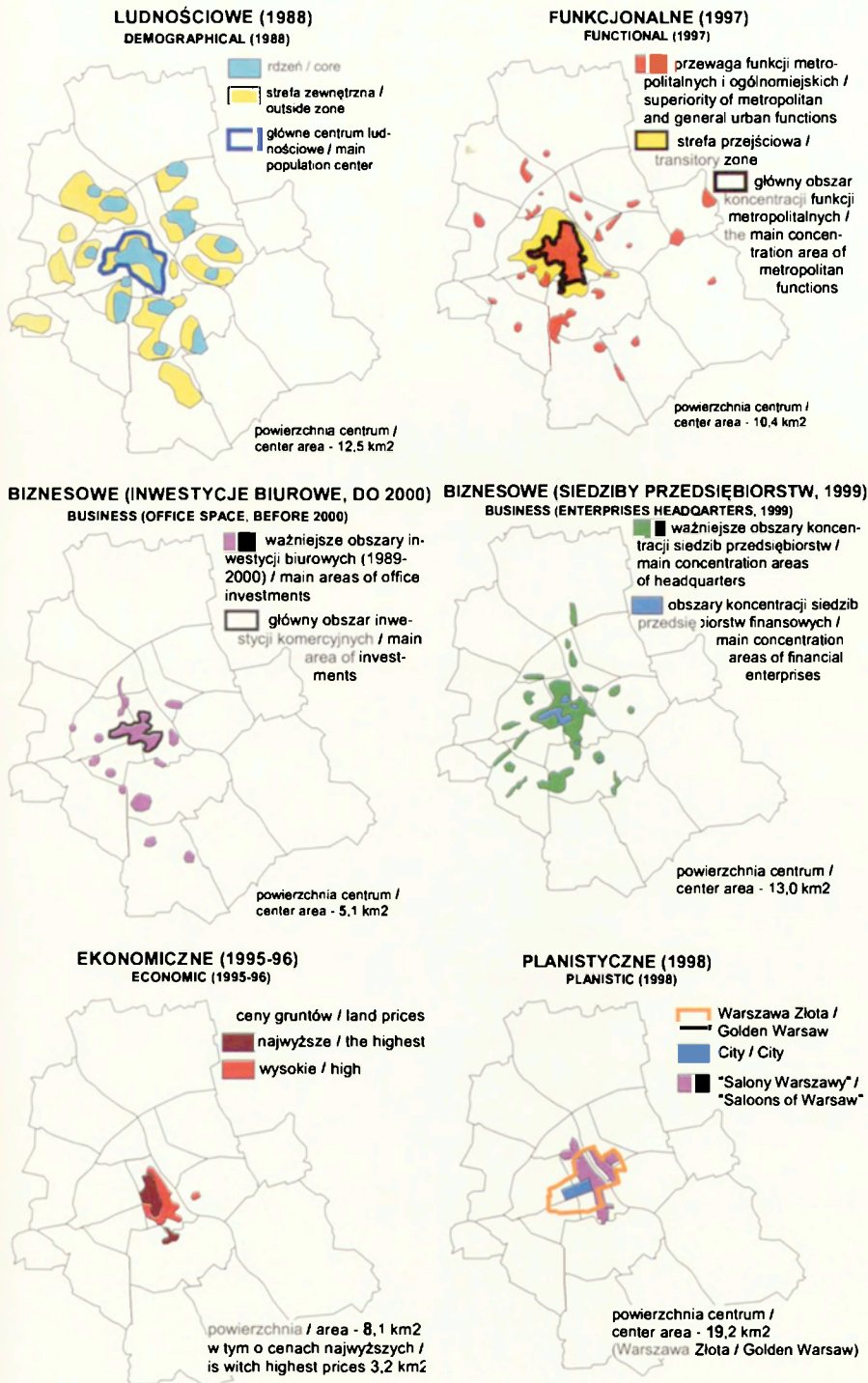
centrum jest prawdopodobnie konsekwencją deindustrializacji i powstania dość rozległych obszarów przemysłowych, stosunkowo łatwych do zagospodarowania i przejęcia przez nowe funkcje. Istotne było także zainteresowanie władz lokalnych inwestycjami.

5) W obecnie obowiązujących lub przygotowywanych opracowaniach urbanistyczno-planistycznych granice centrum są zdecydowanie niedoszacowane. Analiza rozmieszczenia głównych siedzib przedsiębiorstw oraz lokalizacji inwestycji biurowych wskazuje wyraźnie na znaczne rozszerzanie się city miejskiego (CBD) w stosunku do określonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* przede wszystkim w kierunku zachodnim, a także południowym.

Po II wojnie światowej urbanisci i planiści przestrzenni opracowali łącznie ponad 50 studiów planistycznych, dotyczących bezpośrednio lub pośrednio centrum i śródmieścia Warszawy, w których granice i definicje tych jednostek były ustalane w różny sposób. Zagadnienia związane z tą tematyką przedstawiono w ujęciu chronologicznym w rozdziale 2.

Oprócz delimitacji przeprowadzanych na potrzeby planowania przestrzennego, wskutek powstania przestrzeni zarządzania po 1989 r. (por. podrozdział 7.3.) powstało pojęcie Centralnego Obszaru Biznesu (COB). Jest to nazwa używana przez specjalistów zajmujących się rynkiem nieruchomości (agencje nieruchomości) i nawiązuje do anglojęzycznego terminu CBD (Central Business District). Granice Centralnego Obszaru Biznesu w Warszawie mają charakter umowny i są związane z miejscami koncentracji największych warszawskich obiektów biurowych, wybudowanych po 1989 r. Granice COB wyznaczają zazwyczaj ulice Marszałkowska, Nowogrodzka, Towarowa i Aleja Solidarności, niekiedy granicę wschodnią stanowi ul. Nowy Świat.

Poza COB w terminologii agencji nieruchomości funkcjonuje od niedawna także pojęcie Ścisłe Centrum. Obszar Ścisłego Centrum zdefiniowała powstała w 2001 r. organizacja Warsaw Research Forum, skupiająca specjalistów ds. badań rynku nieruchomości z czterech firm: CB Richard Ellis, DTZ, Healey & Baker oraz Jones Lang LaSalle. Założyciele grupy zobowiązali się do wspólnej koordynacji danych i tworzenia definicji, aby stworzyć jednolite informacje, które będą przekazywane zarówno klientom, jak i prasie. Ścisłe Centrum zostało określone następującymi granicami: ul. Nowogrodzka (granica południowa), ul. Elektoralna (granica północna), Al. Jana Pawła II (granica zachodnia), ul. Marszałkowska (granica wschodnia). Z kolei centrum stolicy określone zostało granicami: Al. Armii Ludowej (granica południowa), Al. Solidarności (granica północna), ul. Towarowa (granica zachodnia), Wisła (granica wschodnia).



Ryc. 2. Delimitacje centrum Warszawy

Źródło: Śleszyński 2002a, zmodyfikowane

The delimitation of Warsaw center

Source: after Śleszyński 2002a, modified

2.4. FUNKCJE CENTROTWÓRCZE, CENTRALNE (STOŁĘCZNE) I METROPOLITALNE

Funkcje centrotwórcze w najprostszej definicji to funkcje, które przyczyniają się do powstania i rozwoju centrum. W różnych okresach należy je różnie definiować. Jest to szczególnie ważne przy porównaniu centrum miasta socjalistycznego z centrum w okresie transformacji, względnie w okresie gospodarki rynkowej, gdyż wynika to z samej definicji centrum w tych okresach.

Elementem różniącym centrum miasta w gospodarce centralnie sterowanej i w gospodarce rynkowej jest przede wszystkim różna rola funkcji mieszkaniowej oraz różny stopień wykształcenia się zróżnicowanych funkcji handlowo-usługowych. W mieście socjalistycznym usługi reprezentowały stosunkowo niski poziom i opierały się m.in. na dużym udziale handlu bezpośredniego. Inna była też rola funkcji zarządzania, do której semantycznie właściwiej używano słowa „administracja”. Współcześnie dominującą rolę w kształtowaniu centrum spełniają usługi pozahandlowe, związane z finansami i zarządzaniem (administracja centralna, zarządy przedsiębiorstw). W mieście socjalistycznym istniały one także, ale rola przestrzeni zarządzania była zdecydowanie mniejsza i była ściśle związana z polityką. Przestrzeń zarządzania związana z rynkowymi przedsiębiorstwami mogła wykształcić się w ograniczonym stopniu, gdyż największe tego typu firmy — posiadające względną autonomię, to były w zasadzie głównie tzw. spółki polonijne (w latach 80.) lub zakłady usługowo-rzemieślnicze. Z powyżej opisanych powodów funkcje centrum należy ściśle wiązać przede wszystkim z przestrzenią zarządzania (opisaną w podrozdziale 7.3.) i funkcjami kontrolnymi (Godwin 1965), czyli inaczej zarządzania, decyzyjnymi, regulacyjnymi lub sterowniczymi.

W Warszawie obserwowane jest zarówno kształtowanie się przestrzeni zarządzania (Śleszyński 2001a,b; 2002c,d), jak i decentralizacja handlu (Jarosz 2002). Zanim w Warszawie nastąpiła decentralizacja handlu związana z inwestycjami w hipermarkety, a następnie centra handlowo-usługowe, obserwowany był — zwłaszcza w wymiarze fizjonomicznym, żywiłowy rozwój handlu na obszarze centralnym. Handel ten lokalizował się najczęściej w atrakcyjnych komunikacyjnie miejscach. Nowe podmioty lokalizowały się w głównych węzłach oraz wzdłuż ważniejszych ulic. Głównym węzłem stał się obszar śródmieścia Warszawy, gdzie nastąpiła modernizacja istniejących i budowa nowych, najczęściej jednak dość prowizorycznych obiektów handlowych. Związane to było zazwyczaj ze wzrostem intensywności użytkowania

przestrzeni handlowo-usługowej oraz zmianą jakości wyposażenia. W dużym stopniu nastąpiła także obserwowana w innych miastach ekspansja działalności handlowo-usługowej na nowe tereny. Nastąpiło znaczne poprawienie estetyki otoczenia, zwłaszcza w centralnych częściach Warszawy.

Z drugiej strony nastąpił żywiołowy rozwój handlu ulicznego i targowiskowego, niemal nie spotykany w takiej skali w innych dużych miastach w Polsce. Jednym z najbardziej kontrowersyjnych i wielokrotnie opisywanych przykładów jest problem zagospodarowania terenów wokół Pałacu Kultury i Nauki, wokół którego prowizoryczny handel utrzymał się w niemal niezmienionej formie do 2000 r., a całkowicie zostanie usunięty najwcześniej po 2004-05 r., kiedy wygaśnie obecna umowa związana z nowowyzbudowaną halą sprzedażową przy ul. Świętokrzyskiej.

Pogłębionej wyjaśnienia wymagają relacje pomiędzy poszczególnymi typami funkcji — centrotwórczymi, centralnymi (stołecznymi) i metropolitalnymi. W literaturze istnieje wiele typologii funkcji miejskich. Najbardziej ogólny podział zakłada istnienie funkcji endo- i egzogenicznych, czyli wewnętrznych i zewnętrznych i wiąże się z teorią bazy ekonomicznej miasta, sformułowanej przez niemieckiego ekonomistę W. Sombarta (1863-1941), a w Polsce przedstawionej m.in. przez K. Dziewońskiego (1967) i M. Jerczyńskiego (1973).

Podstawą do określenia pozycji funkcji jest jej identyfikacja i pomiar. Najogólniej, można wyróżnić 3 podstawowe możliwości przeprowadzenia klasyfikacji funkcji miejskich, ze względu na (Śleszyński 2003b):

1) rodzaj lub sposób działalności: gospodarczej (funkcje przemysłowe, usługowe, itd.), społecznej (funkcje mieszkaniowe, kulturowe, rekreacyjne, sakralne, itd.), decyzyjnej, czyli kontrolnej (polityczne, administracyjne, zarządzania gospodarczego), itd.;

2) zasięg działania (funkcje wewnętrzne — lokalne, dzielnicowe i ogólnomiejskie oraz zewnętrzne — regionalne, krajowe-stołeczne, międzynarodowe, kontynentalne i globalne);

3) czas działania (funkcje sezonowe, stałe, dzienne, nocne, itp.).

Ponadto można wyróżnić 2 możliwości wpływu działania funkcji na rozwój miasta — w skali wewnątrzmięjskiej i ponadmiejskiej, tj.:

1) rolę w formowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta (funkcje centrotwórcze, dekoncentrujące, neutralne);

2) rolę w kształtowaniu pozycji w hierarchii i systemie osadniczym, społecznym, gospodarczym, itp. (funkcje pozytywnie lub negatywnie wpływające na wzrost lub spadek znaczenia ośrodka na różnych poziomach hierarchii).

Inny podział wiąże się z możliwymi do zastosowania podejściami badawczymi, do których można nawiązać dwa opisane sposoby wpływu działania funkcji na rozwój miasta (wewnętrzny i ogólnosadniczy), a także podejście planistyczne i administracyjne, związane w przypadku Warszawy szczególnie z funkcjami centralnymi (w rozumieniu centrum dyspozycji krajowej), czyli stołecznymi (Węclawowicz 1990, 1992). W stosunkowo scentralizowanym systemie wolnorynkowym rola funkcji stołecznych jest duża, co wynika z zaangażowania państwa w życie społeczno-gospodarcze. Układ przepływu informacji, decyzji i kapitału jest nieznacznie zdecentralizowany, zaś ośrodki podejmowania decyzji politycznych i ekonomicznych są wtedy ze sobą blisko związane (Rykiel 1993).

Z przedstawionego najprostszego podziału funkcji miejskich wynika, że poszczególne grupy funkcji są wzajemnie zależne. W praktyce stosuje się trzy główne sposoby ilościowego pomiaru znaczenia poszczególnych typów funkcji: 1) wartość bezwzględna lub udziały w zatrudnieniu, 2) liczba podmiotów gospodarczych lub innych jednostek organizacyjnych, 3) zajmowana powierzchnia. O ile kryterium zasięgu działania lub rodzaju (sposobu) działalności nic budzi na ogół większych trudności co do zidentyfikowania składowych, największym problemem jest zdefiniowanie funkcji kształtujących strukturę przestrzenną miasta, gdyż zakłada istnienie tych jednostek obszarowych. Wyróżnienie jednostek obszarowych w obrębie struktury przestrzennej wiąże się natomiast z przyjętymi definicjami i delimitacjami, a te są formułowane także na podstawie specyfiki funkcji.

Analizę funkcji centrotwórczych należy zatem przeprowadzać w odniesieniu do poszczególnych grup funkcji: przemysłowej, handlowej, mieszkaniowej, kultury (w tym edukacji i nauki) i decyzyjnej (kontrolnej). Dopiero po takiej analizie można odpowiedzieć na pytanie, które funkcje i w jaki sposób oddziałują na centrum miasta, czyli w jakim stopniu są centrotwórcze.

Od funkcji centrotwórczych odróżnić należy funkcje centralne — nawiązujące do koncepcji miejsc centralnych. Funkcje stołeczne są natomiast szczególnym przypadkiem funkcji centralnych i określają funkcje miasta świadczone na zewnątrz w skali całego kraju (głównie administracja publiczna i częściowo zarządzanie gospodarcze). Rozwój funkcji centralnych jest najistotniejszym czynnikiem wyjaśniającym ich aktualne znaczenie dla miasta, zaś problem określenia miejsca funkcji administracyjnej w życiu społecznym i gospodarczym można analizować z różnych punktów widzenia i w różnych zakresach tematycznych (Węclawowicz 1992). W sensie funkcji zewnętrznych pod uwagę można brać m.in. stopień koncentracji poszczególnych instytucji, za-

wodów lub ludności, a także stopień centralizacji decyzji społecznych lub gospodarczych.

W Polsce wykazano znaczną koncentrację przestrzenną głównych siedzib najważniejszych (największych) przedsiębiorstw w Polsce (Wyżnikiewicz 1997, Śleszyński 2002b). Skupienie większości siedzib w Warszawie zostało odziedziczone po ustroju socjalistycznym oraz centralnym planowaniu i zarządzaniu, w którym silna funkcja polityczno-administracyjna zlokalizowana w stolicy determinowała powstawanie ośrodków zarządzania gospodarczego. Drugim ważnym powodem jest atrakcyjność największych w Polsce aglomeracji (w tym warszawskiej) powiązana z napływem kapitału zagranicznego i rozwojem firm o tym udziale (Guzik, Gwosdz 2000). Natomiast umiejscowienie centrali dużych przedsiębiorstw wiąże się przede wszystkim z rodzajem działalności — im bardziej zaawansowany dział gospodarki, tym lokalizacja głównej siedziby wiąże się z wyższymi stopniami hierarchii administracyjnej (Śleszyński 2002b). Oznacza to koncentrację sektora usługowego, zwłaszcza tzw. usług wyższych w ośrodku o najwyższym stopniu administracyjnym, zaś rozproszenie sektora przemysłowego na niższych szczeblach hierarchii administracyjnej.

Pojęcie funkcji metropolitalnych wiąże się natomiast ściśle z funkcjami egzogenicznymi, czyli świadczonymi przez miasto w większym zakresie, niż dla siebie samego. Zagadnienie metropolii i funkcji metropolitalnych było badane przez N.S.B. Grasa (1922), który wiązał pojęcie metropolii z nowoczesną gospodarką o ścisłych powiązaniach w przestrzeni i dominacją nad innymi ośrodkami, a następnie przez R. McKenziego (1933). Ten ostatni uściślił problem oddziaływania i podporządkowania, stwierdzając, że miasto metropolitalne wyróżnia lokalizacja instytucji i usług obejmujących swym zasięgiem cały region (łączność, pośrednictwo finansowe, zarządzanie, wyspecjalizowane funkcje handlowe). Koncepcje tą rozwinął D. Bogue (1949), ujawniając największe znaczenie funkcji usługowych. Dalsze sprecyzowanie funkcji metropolitalnych zostało przedstawione w pracy P.S. Florence'a (1955). Począwszy od lat 70. zagadnienie metropolii było ściśle związane z funkcjami kontrolnymi (m.in. Barber 1970, Pred 1974), zaś w latach 80. powstało określenie „miast globalnych” (Friedman 1986).

Funkcje metropolitalne są szczególnym rodzajem funkcji, gdyż nie mieszczą się w zasadzie w żadnej z podanych klasyfikacji, względnie mogą być w pewnym stopniu tożsame z funkcjami związanymi z budowaniem pozycji danego ośrodka miejskiego na najwyższym stopniu hierarchii danego układu (Śleszyński 2003b). Ponieważ zmienne jest pojęcie metropolii (czym innym były

one po II wojnie światowej, a czym innym są współcześnie), kryteria wyboru funkcji metropolitalnych powinny być elastyczne i nawiązywać do aktualnej struktury ogólnogospodarczej.

W pomiarze funkcji metropolitalnych i definiowaniu metropolii przyjmuje się powszechnie kilka założeń. Po pierwsze zakłada się, że funkcje metropolitalne pełni nie tylko miasto, ale cały obszar metropolitalny, utożsamiany zazwyczaj z aglomeracją (Gawryszewski i in. 1998). Po drugie, warunkiem wykształcenia się metropolii jest osiągnięcie pewnej „masy krytycznej”, wyrażonej liczbą ludności (zwykle co najmniej 0,2-0,5 mln mieszkańców w przypadku większości klasyfikacji europejskich).

Ze względu na funkcjonujące różne definicje i znaczenia metropolii, jak również nic dający się „matematycznie” sprecyzować obiekt metropolii, istnieją z założenia tylko relatywne i subiektywne możliwości wyznaczenia funkcji metropolitalnych. Jest oczywiście stosunkowo łatwe wyróżnienie grupy funkcji, co do których nie ma wątpliwości, że ich charakter jest „metropolitalny” (np. usługi finansowe i zarządzania wyższego rzędu), jednak w przypadku części funkcji zawsze będą występować trudności klasyfikacyjne. Dotyczy to w szczególności funkcji usługowych, takich jak usługi dla przedsiębiorstw, rzadziej handel i usługi osobiste, a skupiających znaczną część podmiotów gospodarczych i dających zatrudnienie znacznemu odsetkowi mieszkańców. Występuje wreszcie duża zmienność przestrzenna zasięgu poszczególnych funkcji, przy czym część funkcji, głównie usług dla przedsiębiorstw, działa w skali lokalnej na rzecz innych podmiotów o „typowych” cechach metropolitalnych.

Stan funkcji metropolitalnych w latach 90. XX wieku w odniesieniu do Warszawy opisali A. Gawryszewski, P. Korcelli i E. Nowosielska (1998). Wychodząc z założeń teoretycznych, pochodzących głównie z prac amerykańskich, za „trzon” funkcji metropolitalnych uznano funkcje sektora trzeciego oraz funkcje sektora czwartego (w czterosektorowym podziale gospodarki). Oprócz niemal całości funkcji usługowych (m.in. brak handlu detalicznego oraz naprawy artykułów użytku osobistego i domowego), znalazły się także większość sekcji J (pośrednictwo finansowe), K (obsługa nieruchomości, wynajem i działalność związana z prowadzeniem interesów), a także części sekcji H (hotele i restauracje), I (transport, gospodarka magazynowa i łączność), L (administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne), M (edukacja), O (pozostała działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna), a także niewielka część sekcji przemysłowej D (tylko wydawnictwa i drukarnie). Do wymienionych rodzajów działalności dołączono niesklasyfikowane w EKD przedstawiciel-

stwa dyplomatyczne oraz personel biur, ośrodków badawczych i przedstawicielstw firm zagranicznych.

Zagadnienie metropolii i procesu metropolizacji jest najczęściej rozpatrywane w Polsce w kontekście ponadnarodowych systemów osadniczych (Korcelli 1995, 2000) i (lub) globalizacji (m.in. Kukliński 1999, Jałowicki 1999, Lever 1999, Furman 2000, Kukliński i in. 2000). Rzadziej natomiast spotyka się szczegółowe analizy dotyczące pomiaru funkcji metropolitalnych, w tym ich wpływu na strukturę wewnętrzną miasta (Wolaniuk 1997a). Znaczącą pozycją dotyczącą stanu i rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy i jej aglomeracji jest opracowanie pod redakcją A. Kuklińskiego i in. (2000) pt. *Globalizacja polskich metropolii*, gdzie Warszawie poświęcono około połowy miejsca.

Funkcje metropolitalne w Warszawie reprezentują tą część funkcji miejskich, która jest ważniejsza, gdyż dotyczy większej liczby ludności. Jeśli założenie to porównać z powszechnie akceptowaną częścią definicji centrum, według której jest ono miejscem najważniejszym z punktu widzenia organizacji przestrzennej miasta i zachodzących procesów (np. według Wallisa, 1979 „*jest obszarem o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania społeczności miasta, a także dla społeczności obszaru, który jest przez oddziaływanie tego miasta zdominowany*”), to funkcje metropolitalne są jednocześnie funkcjami centrotwórczymi. Wynika to także pośrednio z faktu, że funkcje metropolitalne są funkcjami wysokiego rzędu, należącymi w znacznej części do działalności związanych z zarządzaniem. Dlatego też rozwój centrum w gospodarce wolnorynkowej w dużej mierze uzależniony jest od rozwoju funkcji metropolitalnych.

Analiza wykorzystania przestrzeni i wydzielenie funkcji metropolitalnych zostały przeprowadzona na podstawie Mapy Użytkowania Terenu w skali 1:10 000, aktualnej na 1997 r., a wykonanej w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie. Na wzmiankowanej mapie wydzielono 16 tematycznych grup wydzielen powierzchniowych, w tym kilka rodzajów funkcji usługowych. Grupy wydzielen dzieliły się bardziej szczegółowo, np. grupa „*użytkowanie terenów pod funkcje usługowe o znaczeniu regionalnym i lokalnym*” liczyła około 80 oznaczeń. Na całym obszarze Warszawy wydzielono około 12 tys. jednostek.

Na potrzeby analizy wykorzystania przestrzeni legendę mapy użytkowania poddano reklasyfikacji. Arbitralnie przyjęto, że do funkcji metropolitalnych należą:

a) przedstawicielstwa międzynarodowe (organizacje międzynarodowe, ambasady);

b) urzędy centralne oraz organizacje i instytucje ogólnokrajowe (związane z zarządzaniem państwa — siedziby władzy ustawodawczej, wykonawczej, sędowniczej, związane z obrotem finansowym i bankowością i inne; ponadto siedziby partii politycznych, naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych, siedziby naczelnych władz innych organizacji);

c) nauka i szkolnictwo wyższe (instytuty naukowe, ośrodki badawczo-rozwojowe, uczelnie wyższe);

d) kultura i sztuka oraz media (teatry, filharmonia, ważniejsze muzea, biblioteki i archiwa, tereny publikatorów telewizyjnych, radiowych i prasowych);

e) funkcje skoncentrowane różne (nie dające się wydzielić w skali 1:10 000), obejmuje główne wydzielone części i kategorie wydzieleni.

Dokonano także reklasyfikacji odnośnie wydzielenia funkcji usługowych ogólnomicjskich:

a) administracja, pośrednictwo finansowe, centra handlowe i domy towarowe, salony i galerie;

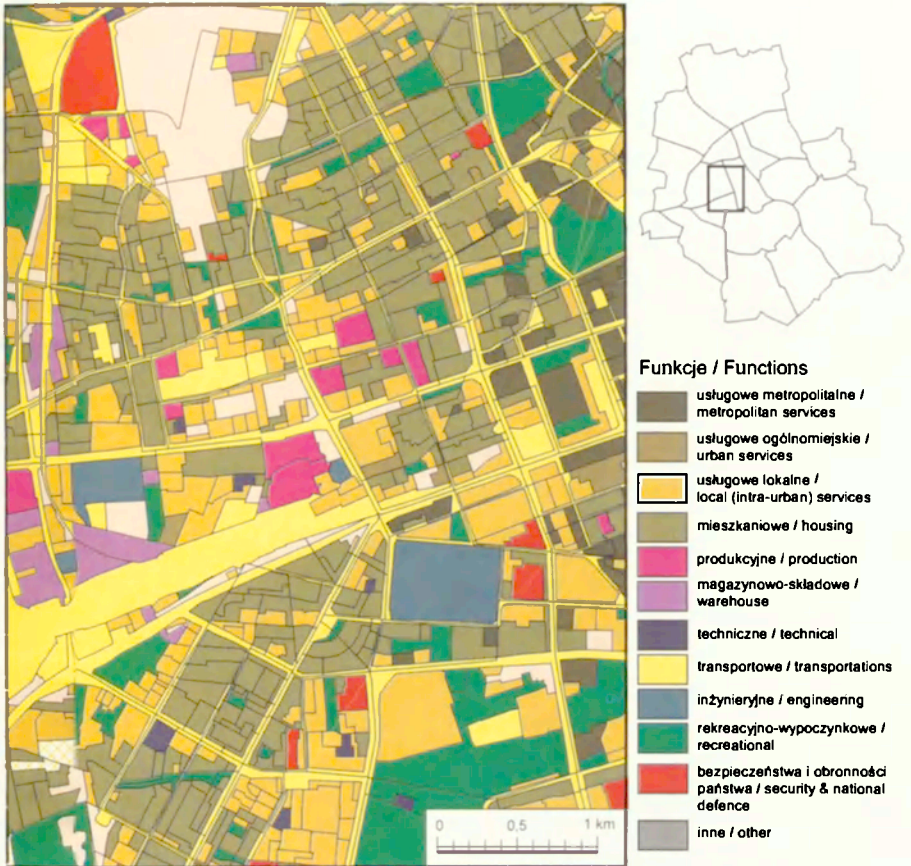
b) skoncentrowane różne (nie dające się wydzielić w skali 1:10 000).

Ponadto na mapie (ryc. 3) wydzielono pozostałe funkcje, w stosunku do których nie było potrzebne przeprowadzenie reklasyfikacji.

Istniejące duże zróżnicowanie funkcji metropolitalnych na obszarze centralnym Warszawy, w tym wyróżnienie obszarów o funkcjach różnych, gdzie trudno było wydzielić dominujące funkcje, było obserwowane w innych miastach. Na przykład w badaniach J. Goddarda (1967, 1970), który zajmował się centrum Londynu, okazało się, że na 115 wydzielonych jednostek (kwadratów o boku 500 m) zaledwie 35 miało tylko jedną (na sześć możliwych) dominującą funkcję, zaś najbardziej charakterystyczne były obszary o dwóch lub trzech funkcjach kluczowych (67 jednostek).

Dla kształtowania się struktury przestrzennej obszarów centralnych w latach 90. najważniejsze znaczenie miał charakter inwestycji. Spośród 7,7 tys. pozytywnych decyzji wydanych w związku z budową lub modernizacją istniejących budynków wydanych przez odpowiednie organy administracyjne w Warszawie w latach 1990-99, nieco ponad 0,7 tys. można sklasyfikować jako mające charakter metropolitalny, zaś blisko 0,2 tys. jako mające charakter ogólnomiejski (Śleszyński 2002a, obliczenia własne na podstawie niepublikowanych materiałów Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Stra-

tegi Rozwoju w Warszawie). Spośród inwestycji metropolitalnych, 88% zlokalizowanych było w Gminie Centrum, 34% na obszarze tzw. śródmieścia funkcjonalnego (obszar zamknięty tzw. „małą obwodnicą miejską”: ul. Towarową, mostem Gdańskim, ul. Targową, mostem Łazienkowskim oraz Trasą Łazienkowską), 54% w dzielnicy Śródmieście, zaś 29% pomiędzy Skarpą Wiślaną, Aleją Solidarności, Trasą Łazienkowską i ul. Towarową. Z kolei wśród inwestycji ogólnomicjskich koncentracja na obszarach centralnych była znacznie mniej wyraźna lub mało istotna: odpowiednio 80%, 27%, 20% i 11%. Świadczy to, że w kształtowaniu zwłaszcza ścisłego centrum Warszawy po 1989 r. ważniejszy był czynnik metropolitalny związany z otwarciem się Warszawy. Ponadto interesujące było rozmieszczenie inwestycji związanych z finansami, mających znaczenie lokalne i (lub) ogólnomiejskie, których w analizowanym okresie było w całej Warszawie blisko 0,2 tys. Wskaźniki koncentracji dla poszczególnych obszarów administracyjnych i planistycznych wynoszą odpowiednio 71%, 23%, 29% i 17%. Wyższy wskaźnik dla ostatniego, najmniejszego obszaru, świadczy o określonych preferencjach inwestycyjnych.



Ryc. 3. Struktura wykorzystania przestrzeni zachodniej części centrum Warszawy w 1997:

Źródło opracowanie na podstawie Mapy Użytkowania Terenu wykonanej w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie

The structure of space use in the western side of the centre of Warsaw, 1997

Source: Based on „The Map of Terrain Use”, drawn up by the Municipal Study of Spatial Planning and Strategy of Development in Warsaw

3. EWOLUCJA CENTRÓW MIAST POLSKICH

3.1. OKRES DO 1989 R.

Wśród uwarunkowań rozwoju obszarów centralnych miast polskich w latach 1945-89 wyróżnić można według kryterium chorologicznego dwie grupy zagadnień:

- a) związane z okresem przed 1945 r.;
- b) związane z okresem po 1945 r.

Główne uwarunkowania sprzed 1945 r. to: uwarunkowania cywilizacyjno-kulturowe (zróżnicowanie pochodzenia ludności) i historyczno-gospodarcze (obszary różnych zaborów, funkcje miasta w przeszłości), a także fizjograficzne (ukształtowanie terenu, hydrografia, itp.). W wyniku wymienionych grup zagadnień na ogół ukształtowała się przestarzała struktura przestrzenna, nie dostosowana do narastających potrzeb infrastrukturalnych, głównie natury komunikacyjnej, z pochodzącą z XIX-wiecznej i przedwojennej industrializacji zabudową przemysłową oraz zacofaną, zdekapitalizowaną zabudową mieszkaniową (Łódź, Bydgoszcz, miasta śląskie, a także Kraków, Poznań, Gniezno, Gdańsk, Płock oraz Wrocław). Wśród uwarunkowań rozwoju centrów miast polskich odrębnie wyróżnić należy zniszczenia spowodowane II wojną światową (przede wszystkim Warszawa), zarówno w sferze materialnej (zniszczenie infrastruktury), jak i ludnościowej (wymordowanie i przemieszczenia ludności, m.in. eksterminacja Żydów, stanowiących nieraz połowę ludności miast, a na obszarach centralnych niekiedy 80%). Z kolei główne uwarunkowania rozwoju centrów miast polskich po 1945 r. były spowodowane istnieniem ustroju socjalistycznego i prowadzenia gospodarki planowej. Następowala gwałtowna industrializacja i urbanizacja, intensywne migracje ludności, przemiany struktury gospodarczej i społeczno-zawodowej (wynikały nie tylko z socjalistycznego kształtowania się miast), zmiany percepcji i zachowań. W wyniku wymienionych procesów powstało miasto i centrum socjalistyczne.

Badania obszarów centralnych miast w Polsce mają bogatą tradycję, przede wszystkim w urbanistyce i socjologii. Wymienić należy tutaj klasyczne opracowania urbanistyczne B. Maliszowej (1962, 1974) i S. Juchnowicza (1971), a także rozważania socjologiczne A. Wallisa (1973a, 1979, 1990), B. Jałowieckiego (1980) oraz socjologiczno-geograficzne G. Prawelskiej-Skrzypek (1987). Stosunkowo duża jest liczba opracowań urbanistycznych opracowanych na potrzeby planowania przestrzennego, w tym specjalistycznych mo-

nografii (np. Jankowski, Woronowicz, Karakiewicz 1964, Nowakowski 1976, 1982, 1990) oraz artykułów prezentowanych na łamach nieistniejącego obecnie miesięcznika *Miasto* (np. Tołwiński 1951, Woronowicz 1962a, Kotela 1968, Wiczkiewicz 1973, Böhm, Pawłowska 1979, Gretschel 1987). Do najważniejszych osiągnięć badawczych zaliczyć należy przede wszystkim dyskusję dotyczącą miejsca obszarów centralnych w strukturze przestrzennej miasta w warunkach scentralizowanego planowania oraz zagadnienia definicji pojęć związanych z obszarami centralnymi (śródmieście, centrum, miejski ośrodek usługowy i inne), co zostanie szerzej omówione w dalszej części pracy. Na nienadążanie badań naukowych za pracami w dziedzinie projektowania zwracali uwagę sami urbaniści i architekci (np. Nowakowski 1971).

Problematyka centrum miasta nie doczekała się dużej liczby badań wśród geografów. W większości studia dotyczą badań centrum jako jednego z elementów miasta, którego rozwój przebiega na tle rozwoju całego organizmu miejskiego (Malisz 1966, Werwicki 1973, Węclawowicz 1988, Matykowski 1990). Badania centrów miast były prowadzone także przy okazji analizy funkcji „typowo” centralnych w skali całej Warszawy, np. w odniesieniu do handlu (Chudzyńska 1985). Do wyjątków należą prace poświęcone badaniom centrów miast za granicą (Mydeł, Teruo 1991), także w szerszym układzie centrum-pozostałe obszary (Korcelli 1974) lub opisy przybliżające specyfikę centrów w innych krajach (Straszewicz 1985).

Wśród opracowań geograficznych przed 1989 r. obecna była najczęściej tematyka użytkowania ziemi. Do obszerniejszych należą prace Z. Górki (1974, 1986) dotyczące Krakowa, a także studia prowadzone w ośrodku łódzkim (Wiktorowska, Koter 1974, Koter, Wiktorowska 1976), wrocławskim i górnośląskim. Głównym osiągnięciem poznawczym prac nad użytkowaniem ziemi było wyjaśnienie roli uwarunkowań historycznych w wykształceniu się śródmieść.

We Wrocławiu w 1984 r. odbyła się duża interdyscyplinarna konferencja ogólnopolska na temat centrów miast (*Centrum miasta — Centrum Wrocławia*, 1986), podczas której architekci, urbaniści, socjologowie oraz geografowie zaprezentowali około 40 referatów o bardzo zróżnicowanej tematyce, jednak dał się odczuć istotny brak opracowań szczegółowych, empirycznych. Natomiast konferencje geograficzne w Łodzi w latach 1975-76 poświęcone centrom miast niestety nie doczekały się publikacji osobnego tomu referatów.

O rozwoju polskich centrów i śródmieść do roku 1989 dowiedzieć się można zatem najwięcej z dość licznych opracowań urbanistyczno-planistycznych. Wyróżnić można tutaj dwie grupy prac. Pierwsza z nich, najbardziej

liczna, dotyczy omówienia planów zagospodarowania jednostek centralnych w mieście, druga — wybranym aspektem stanu zagospodarowania centrów i śródmieść. Obydwie grupy opracowań przygotowywane były niemal w całości przez architektów i urbanistów. Co kilka lat odbywały się konferencje poświęcone problemom projektowania śródmieść (np. Jankowski, Woronowicz, Karakiewicz 1964, Wolak 1970, Nowakowski 1975), ukazało się także podsumowanie badań nad projektami konkursowymi dotyczącymi centrów i śródmieść miast (Nowakowski, Bergman, Matyjaszkiewicz, Szwedziński 1976), w tym dla Warszawy (Eibl, Luba 1980).

Problematyka opracowywania planów zagospodarowania terenów śródmiejskich w Polsce dotyczyła w zasadzie dwóch grup zagadnień. Pierwsza z nich wiązała się z koniecznością przebudowy dzielnic centralnych o przestarzałej strukturze przestrzennej, nie dostosowanej do narastających potrzeb infrastrukturalnych, głównie natury komunikacyjnej, z pochodzącą z XIX-wiecznej i przedwojennej industrializacji zabudową przemysłową oraz zacofaną, zdekapitalizowaną zabudową mieszkaniową (Maliszowa 1955, 1962, 1964, Kachniarz 1967, Piela 1967, Nowakowski 1971, Skowroński, Żabiński 1975, Anders 1979a, 1979b, Alkiewicz 1988). Wymienić tutaj należy przede wszystkim koncepcje urbanistyczne śródmieścia Łodzi, Bydgoszczy oraz miast śląskich, a także Krakowa, Poznania, Gniezna, Gdańska, Płocka i Wrocławia. Druga część zagadnień dotyczyła problemów kształtowania centrów nowopowstających lub szybko rozbudowujących się miast (np. Ostrołęka, Białystok, Grudziądz, Jelenia Góra), gdzie najważniejszym problemem urbanistycznym była eliminacja elementów i struktury o charakterze często wręcz wiejskim (Kachniarz 1967, Sobolewski 1967, Nowakowski 1971, Nowakowski, Bergman, Matyjaszkiewicz, Szwedziński 1976). Ze względu na znaczne zniszczenie i naciski ideologiczne, odrębnym problemem było planowanie obszarów centralnych Warszawy, które to zagadnienie zostanie szerzej przedstawione w następnym rozdziale.

Szczególna dyskusja toczyła się nad przebudową centrum Łodzi, gdzie m.in. wielokrotnie przeprowadzono konkursy Towarzystwa Urbanistów Polskich na zagospodarowanie obszarów centralnych i (lub) śródmiejskich (Maliszowa 1959, Budlewski 1965, Wyporek 1965, Nowak, Wiśniewski 1974, Nowakowski, Bergman, Matyjaszkiewicz, Szwedziński 1976). Konkurs „łódzki”, zwłaszcza z 1964 r. (wyniki ogłoszono w 1965 r.), zapoczątkował szeroką dyskusję na temat problemów kształtowania centrów dużych miast. Warto podkreślić, że nagrodzone prace konkursowe były bardzo ambitne pod względem koncepcyjnym, np. w jednej z nich podjęto próbę sformułowania modelu programo-

wego centrum (Budlewski 1965, Wyporek 1965). W tym samym mniej więcej czasie (1964) wyszła pozycja B. Maliszowej pt. *Przebudowa śródmieść miast polskich*, zaś S. Juchnowicz kontynuował badania nad śródmieściami dużych miast w Polsce i Stanach Zjednoczonych, których uwieńczeniem było opublikowanie w 1971 r. klasycznej pozycji *Śródmieścia miast polskich*. W 1967 r. wychodzi ponadto praca T. Kachniarza pt. *Śródmieścia — dotychczasowe procesy — dalsze możliwości*. Z pewnością duży wpływ na przebieg dyskusji na temat rozwiązywania problemów obszarów centralnych miast w Polsce miało ukazanie się podręcznika J. Kozińskiego, S. Wyganowskiego i T. Kowalskiego (1964) pt. *Przebudowa dzielnic śródmiejskich za granicą*.

Pośród opracowań urbanistycznych dotyczących przebudowy centrów innych dużych i średnich miast, warto wymienić prace dotyczące Krakowa (zapoczątkowane jeszcze przez T. Tołwińskiego, 1951; ponadto Böhm, Pałowska 1979), Gliwic (Wanag 1968), Gdańska (Woronowicz 1962b), Poznania (Gałecki 1972), Płocka (Malisz 1962) oraz Gniezna (Pietz, Kaczmarek 1979), a z nowszych opracowań Bielska-Białej (Korbel 1988).

Problemy kształtowania centrów miast szybko rozwijających się, przy istniejących często problemach starej zabytkowej lub zdekapitalizowanej zabudowy w obrębie śródmieścia (Chojecki 1973) były poruszane m.in. w artykułach dotyczących obszarów centralnych i śródmiejskich Białegostoku (Nowakowski 1959, Citko 1969, Sikorski 1969, Plichta 1979), Koszalina (Tok 1979, Anders 1979a), Gdyni (Kowalski 1976), Grudziądza (Anders 1979b), Płocka (Malisz 1962), Jeleniej Góry (Fabierkiewicz 1979), Opola (Birkenmayer 1972), Krakowa (Bieda 1981) oraz Łodzi (Muszyński 1986).

Druga grupa zagadnień urbanistycznych, związana z próbą naukowego, ogólniejszego podejścia do problemów projektowania śródmieść i obszarów centralnych jest znacznie gorzej reprezentowana. Jedyne w zasadzie tematem dość dobrze omówionym jest problem komunikacji (a właściwie transportu) na obszarach centralnych. Oprócz wymienionych klasycznych podręczników urbanistycznych wymienić należy tutaj m.in. prace T. Baniewicza i S. Plewaki (1953), T. Sumienia (1971) oraz M. Nowakowskiego (1976, 1982). Ponadto poruszano problemy struktury przestrzennej (Ostrowski 1952, Malisz 1957, Kotela 1968, Sikorski 1969, Nowicki 1987a, 1987b) i jej przebudowy (Kachniarz, Grudziński 1967, Wiczorkiewicz 1973, Vogtman 1976, Gretschel 1987), poszczególnych elementów struktury przestrzennej: placów (Seruga 1971) oraz koncentracji punktów sprzedaży detalicznej (Kozak, Szromik 1979), mieszkalności na obszarach centralnych (Bagiński 1976), zagadnień ekonomicznych,

np. ceny terenu (Skaradziński 1965), a także problemów socjologicznych (Wallis 1973a, Szolginia 1978).

Dla zrozumienia procesów kształtowania się centrów miast w Polsce wiedza o ich planistyczno-urbanistycznych uwarunkowaniach jest niezbędna. W sytuacji, kiedy scentralizowany i silnie zhierarchizowany sposób podejmowania decyzji lokalizacyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzeni centrów miast następował z właściwą sobie dowolnością lub podporządkowaniem określonym interesom, przebieg procesów, powstawanie i kształtowanie się przestrzeni społeczno-gospodarczej musiały być zdeterminowane za pomocą strukturą przestrzenną.

Jak wspomniano wcześniej, zagadnienia urbanistyczno-planistyczne były niewątpliwie związane z zakrojoną na szeroką skalę przebudową obszarów centralnych w miastach. Stosunkowo bardzo mało jest natomiast geograficznych badań cząstkowych (Łukowski 1968, 1973, Górka 1973, 1974, 1977, 1983, 1986, Wiktorowska, Koter 1974, Koter, Wiktorowska 1976).

Wśród czynników kształtujących strukturę centrów miast po II wojnie światowej, uwagę należy zwrócić na dwa zagadnienia, które zadecydowały w dużej mierze o wyglądzie, strukturze i funkcjonowaniu centrów miast polskich: 1) zniszczeniach spowodowanych działaniami wojennymi oraz 2) odbudowie i rozbudowie w warunkach gospodarki planowej.

Stan zniszczeń wojennych poniesionych podczas II wojny światowej był w poszczególnych miastach mocno zróżnicowany. Niektóre centra miast zostały zdewastowane w dużym stopniu (Wrocław, Gdańsk, Szczecin), a w przypadku Warszawy aż w ponad 90%. W części miast były one natomiast relatywnie znikome (Kraków, Poznań). Odbudowa (rozbudowa, przebudowa) centrów miast polskich na początku okresu gospodarki planowej przebiegała dwoma drogami. Po pierwsze, w centrach miast niezniszczonych działaniami wojennymi musiano liczyć się z istniejącą tkanką miejską, często charakteryzującą się wysokimi walorami historycznymi i zabytkowymi. Jak wynika z analizy morfologicznej, m.in. planów zagospodarowania miast przedstawionych w publikacji S. Juchnowicza (1971), w takich miejscach najczęściej dochodziło do silnej przebudowy terenów okalających najbliższe okolice historycznych śródmieść. W pobliżu śródmieść powstawały socrealistyczne place i budowle, które miały zmienić utrwalone dotychczas historyczne oblicze centrum.

W miastach, gdzie działania wojenne zniszczyły przedwojenną strukturę przestrzenną centrum, jego odbudowa mogła następować bez ograniczeń. Możliwe zatem się stało wprowadzenie nowych i nowoczesnych — choć nie zawsze racjonalnych, koncepcji urbanistycznych. Bardzo często jednak,

wskutek czynników opisanych podczas omawiania koncepcji miasta socjalistycznego, dochodziło do słabego zagospodarowania i zainwestowania w tereny centralne.

Struktura społeczna mieszkańców centrum powojennego miasta była bardzo zróżnicowana. Różnice dotyczyły wykształcenia, poziomu majątności, wykonywanego zawodu. W centrach miast do końca okresu gospodarki planowej przetrwał także przedwojenny sektor usługowo-rzemieślniczy. Cechą wspólną niemal wszystkich kategorii mieszkańców centrum była struktura wiekowa. Niezależnie od poziomu wykształcenia i poziomu majątności (który pomimo egalitarnych zabiegów władz był jednak w dużym stopniu uzależniony od wykształcenia), ludność zamieszkująca obszary dawnego, przedwojennego centrum była stara. Wynikało to ze znanych i opisanych wcześniej tendencji przenoszenia się bardziej mobilnej ludności z obszarów centrum do obszarów subcentralnych i peryferyjnych, zaś w mniejszym stopniu podmiejskich. Procesy te zostały zapoczątkowane jeszcze przed II wojną światową, zaś w okresie Polski Ludowej zostały znacznie spowolnione, choć nie zahamowane.

W miastach najbardziej zniszczonych dokonano znacznej przebudowy przestrzennej centrów. Najogólniej można stwierdzić, że w związku z odbudową i przebudową dokonano m.in. znacznych inwestycji mieszkaniowych. Charakterystyczny jest tu przykład z warszawskiego centrum, gdzie zbudowano m.in. osiedla Za Żelazną Bramą oraz MDM. Namiastki i naśladownictwa tego ostatniego powstały we wszystkich niemal większych miastach Polski. Pomimo wspomnianych zabiegów władz centralnych o egalitarność, idee te pozostały właściwie na papierze. W rzeczywistości, w zależności od lokalnych uwarunkowań, poszczególne bloki, a nawet osiedla były zasiedlane przez aparat polityczno-urzędniczy nowej władzy (MDM), rzadziej robotników budujących osiedla i ich rodziny, itd.

Zmiana koncepcji urbanistycznych wiązała się z odrzuceniem paradygmatu funkcjonalno-przestrzennego, obowiązującego dotychczas w urbanistyce polskiej, a dotyczącego również funkcjonalności obszarów centralnych. Po Partyjnej Naradzie Architektów (1949) przyjęto zasadę zwartości, przejawiającą się m.in. obrzeżną zabudową arterii miejskich, która miała wyrażać śródmiejskość (czy też centralność) oraz ekonomiczność zabudowy (Maliszowa 1974). Choć okres realizmu socjalistycznego trwał krótko (do około 1956 r.), to jednak szczególnie w przypadku Warszawy nazaczył istotne piętno na architekturze i urbanistyce centrum.

Z czasem w wielu centrach miast następował odpływ ludności poza obszary centralne. Zjawisko to jednak następowało dużo mniej intensywnie, niż

w krajach o gospodarce rynkowej. Odpływ ludności był spowodowany głównie pogorszeniem warunków życia, m.in. niedoposażeniem infrastrukturalnym (głównie urzędnia komunalne). Zapewne pewien wpływ w wielu centrach miast miała również pauperyzacja tych obszarów, spowodowana opisanym zachowaniem przedwojennych struktur społeczno-przestrzennych. Na opuszczone miejsca szybko meldowano ludność napływową, rekrutującą się najczęściej z obszarów wiejskich (Liszewski, Wolaniuk 1998). Dochodziło nawet do podziału dużych mieszkań na mniejsze (Stare Miasto w Krakowie) i dokwaterowywanie nowych lokatorów, najczęściej również imigrantów z obszarów wiejskich (Górka 1983).

Zróznicowana struktura społeczno-przestrzenna, spowodowała, że dość szybko wykształciły się obszary o lepszym i gorszym statusie. Dotyczy to zarówno obszarów zachowanych przed zniszczeniami, jak i przebudowanych. Na obszarach niezniszczonych lub mniej zniszczonych najczęściej przetrwały przedwojenne struktury społeczno-przestrzenne biedy (Łódź, Radom). Stało się to o tyle łatwiej, że dzięki likwidacji tzw. klasy średniej (która i tak, ze względu na uwarunkowania historyczne nie była w Polsce dobrze wykształcona) i związanych z nią struktur przestrzennych i sposobów oddziaływań, łatwiejsze stało się zachowanie, a bardzo często rozszerzenie obszarów o złym statusie.

Jednocześnie skutek gwałtownego rozwoju miast centrum (czy też raczej obszar centralny), zaczęło się szybko powiększać. Dlatego też konieczne stało się sformułowanie nowych założeń rozwoju przestrzennego centrów miast i stref śródmiejskich. Nowoczesne centrum miasta powinno być się charakteryzować (Juchnowicz 1971):

a) **atrakcyjnością**, możliwą do uzyskania przez tworzenie zespołów usługowych wielofunkcyjnych o różnorodnym i atrakcyjnym programie, wprowadzeniem stosunkowo wysokich wskaźników koncentracji powierzchni śródmiejskich w rejonach zgrupowania usług oraz uzyskaniem odpowiedniego poziomu kompozycji przestrzennej całości i wartości architektonicznych poszczególnych obiektów;

b) **funkcjonalnością**, możliwą do uzyskania przez integrację użytkownika istniejącego i nowoprojektowanego na obszarach centrum i zmniejszeniem odległości między poszczególnymi grupami usługowymi oraz tworzenie określonego porządku ruchu przez segregację ruchu pieszego, samochodowego i zaopatrzeniowego;

c) **dostępnością**, możliwą do uzyskania przez usprawnienie i maksymalne skrócenie czasu dojazdu do centrum z obszarów zamieszkania przy użyciu

środków komunikacji zbiorowej i indywidualnej oraz zabezpieczeniem możliwości postojowych dla wzrastającej liczby pojazdów;

d) **ekonomią rozwiązań**, możliwą do uzyskania przez intensywne i właściwe wykorzystanie terenu posiadającego w mieście największą wartość społeczną, adaptację i wykorzystanie istniejącego zainwestowania na funkcje śródmiejskie oraz sukcesywną eliminację z centrum funkcji nieśródmiejskich;

e) **elastycznością**, możliwą do uzyskania przez zabezpieczenie możliwości rozwoju centrum oraz możliwości dokonywania zmian w zakresie użytkowania powierzchni.

Jakkolwiek większość zgłoszonych postulatów należy — pomimo upływu czasu, uznać za słuszne, trzeba przyznać, że w przeważającej części przypadków rozwój centrum następował jednak dość chaotycznie lub wręcz z całkowym ich pominięciem, pomimo nawet takich udogodnień dla planistów, jak np. w Warszawie, gdzie nastąpiła komunalizacja gruntów. J. Grocholska (1974) stwierdza w studium dotyczącym użytkowania ziemi w Warszawie, że „komunalizacja gruntów, fakt bez precedensu w skali kraju, nie wywarła zdecydowanego wpływu na sposób użytkowania ziemi. Może to świadczyć o niedostatecznym wykorzystaniu istniejących przepisów, bądź o takim ich sformułowaniu, że względ ten nie jest praktycznie brany pod uwagę przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych”, zaś dalej, że „pewne decyzje urbanistyczne podejmowane były w sposób mało przemyślane, w oderwaniu od całości życia gospodarczo-społecznego”. Na koniec wypowiada sugestię, że „udział geografa jako specjalisty ujmującego te [dotyczące użytkowania ziemi w mieście — P.Ś.] zagadnienia kompleksowo, w aspekcie przestrzennym, byłby przy tego rodzaju pracach szczególnie celowy. Mógłby on bowiem specjalistom z innych dziedzin podsunąć obiektywne narzędzia analizy umożliwiające bardziej racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej”.

Specyficzna sytuacja dotyczyła rozwoju centrów miast polskich, w których do II wojny światowej istotnego znaczenia nabrała funkcja przemysłowa. Do takich miast zaliczyć należy m.in. Łódź oraz miasta GOP (Katowice, Sosnowiec, Chorzów). Kształtowanie i przebudowa obszarów centralnych miast przemysłowych należały do najpoważniejszych problemów występujących w miastach polskich. Zasadnicze trudności polegały na konieczności powiększania i modernizacji przestarzałych obiektów przemysłowych, znajdujących się wewnątrz obszarów centralnych. Prowadziło to do oczywistego konfliktu użytkowania przestrzeni. Dodatkowym problemem była zdekaptalizowa-

na zabudowa mieszkaniowa towarzysząca zakładom przemysłowym (Katowice, Łódź). Warto w tym miejscu nadmienić, że centrum Łodzi stanowiło przedmiot pierwszego w okresie powojennym konkursu urbanistycznego. Konkurs ten stał się okazją do konfrontacji poglądów na temat zasad kształtowania centrum i stanowił inspirację do dalszych studiów planistyczno-urbanistycznych w tym zakresie (Maliszowa 1962, Juchnowicz 1971, Maliszowa 1974). Jak pokazuje historia, problemów tych w większości nie udało się rozwiązać do czasów współczesnych.

Odmienne rozwój następował w centrach miast, gdzie znaczne tereny zajmowały obiekty zabytkowe. Do sukcesów należy z pewnością zaliczyć wprowadzenie ochrony całości układu urbanistycznego, konsekwentnie realizowane w takich miastach jak np. Gdańsk i Toruń. Udało się także dokonać rekonstrukcji wielu dużych kompleksów architektonicznych (Starówka w Warszawie, Główne Miasto w Gdańsku, Stare Miasto we Wrocławiu i inne).

W latach powojennych przyjęto zasady tzw. realizmu socjalistycznego, charakteryzującego się m.in. zasadą zwartości zabudowy. Niezależnie od tego, w polityce urbanistycznej dość powszechne było nieuwzględnianie wartości ekonomicznej ziemi i budynków od lokalizacji, czyli dość swobodne i nieograniczone traktowanie przestrzeni. Choć realizm socjalistyczny został dość szybko porzucony, zaś w architekturze i urbanistyce po 1956 r. znalazły zastosowanie nurty związane z modernizmem, w latach późniejszych problem niezagospodarowania znacznych obszarów pogłębił się. Dodatkowo od lat 60., a zwłaszcza 70., doszedł problem budowy wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych, budowanych w większych miastach nie tylko poza centrum (technologie wielkopłytowa ze względu na swoją efektywność miała być rozwiązaniem problemów mieszkaniowych), które z znaczący sposób zdegradowały przestrzeń publiczną, zarówno w wymiarze funkcjonalnym, jak i estetycznym.

Opisywany problem niewykształcenia się centrum wielkomiejskiego został zauważony przez S. Liszewskiego i A. Wołaniuk (1997). Piszą oni wręcz, że „w latach 1945–1989, wielkie miasta w Polsce rozwijały się bez i poza swoimi centrami”. Przyczyn takiego stanu rzeczy doszukują się m.in. w uwarunkowaniach ideologicznych, społecznych oraz fizjonomiczno-morfologicznych, ograniczających rozwój tych części miasta. Wśród przesłanek morfologiczno-fizjonomicznych wymieniają celowe obce fizjonomicznie zagospodarowanie przestrzenne centrów wielkich miast, szczególnie wyraźne w przypadku Warszawy (co należy zresztą wiązać z przesłankami ideologicznymi) oraz brak kompleksowej przebudowy centrów miast. Ostatni z czyn-

ników mógł wynikać m.in. z preferencji budownictwa mieszkaniowego, stymulowanej tzw. „głodem mieszkaniowym”.

Wśród przesłanek ideologicznych cytowani autorzy wymieniają centralizację zarządzania miastem i niedostateczne wyposażenie w usługi metropolitalne. Centralizacja zarządzania wykluczyła istnienie instytucji niepaństwowych, a tym samym ograniczyła instytucje tradycyjnie związane z centrum miasta (banki, firmy ubezpieczeniowe, giełdy, itd.), zaś zastąpienie ich państwowymi „odpowiednikami” znacznie ograniczyło ich liczbę. Niedostateczne wyposażenie w usługi metropolitalne wiąże się, paradoksalnie, z hasłem o równym dostępie do usług. Ponieważ centra miejskie zostały, jak wspomniano, w dużym stopniu przebudowane na dzielnice mieszkaniowe, konieczne stało się zapewnienie usług warunkujących codzienne życie (sklepy, usługi dla ludności, itp.). Zabierające miejsce i dobre lokalizacje instytucje i obiekty o znaczeniu lokalnym przyczyniły się zatem do niedorozwoju usług charakterystycznych dla centrów wielkomiejskich, które to usługi musiały często zadowolić się lokalizacjami poza obszarem centrum miasta.

Wśród cech społecznych autorzy zwracają uwagę na proces segregacji ludności w obszarach centralnych, który miał miejsce już po II wojnie światowej (Węclawowicz 1975), zaś nasilił się w latach 70. Wtedy to nastąpiło pewne zaspokojenie opisywanego „głodu mieszkaniowego” i pewne nadwyżki mieszkaniowe spółdzielczych (lub relatywnie łatwiejsza ich dostępność) przyczyniły się do przenoszenia się bardziej mobilnej ludności z terenów centralnych o bardzo złej infrastrukturze (np. Łódź) do obszarów obrzeżnych. Opuszczoną substancję mieszkaniową zasiedlała ludność biedna, co paradoksalnie, wbrew hasłom o egalitarności, doprowadziło do powstania lub rozrostu kwartałów i dzielnic niedoinwestowania komunalnego i biedy.

Podsumowując, rozwój przestrzenny centrów polskich miast w latach 1945-89 cechował się wieloma negatywnymi zjawiskami. Wynikało to z ułomności koncepcji urbanistycznych (prymat założonej industrializacji, przerost funkcji mieszkaniowej, słabe uwzględnianie lub brak rachunku ekonomicznego, w tym ignorancja renty gruntowej), ale i z niedorozwoju elementów warunkujących rozwój współczesnego centrum miasta, przede wszystkim usług. Ostatni czynnik ma źródła w słabości ekonomicznej państwa w latach powojennych, ale w głównej mierze jednak w gospodarowaniu przestrzenią w warunkach gospodarki planowej.

3.2.CENTRUM MIASTA W OKRESIE TRANSFORMACJI

Począwszy od lat 80. wśród geografów miast i specjalistów nauk pokrewnych pojawiało się stopniowo coraz więcej głosów krytycznych na temat zagospodarowania miasta socjalistycznego, w tym jego centrum (Kortus 1983, Sowa 1984, Regulski 1986, *Centrum miasta — centrum Wrocławia*, 1986, Jałowicki 1988, Praweńska-Skrzypczak 1989). Jednak gruntowne przełamanie stereotypów i prawdziwe „odsłonięcie” mechanizmów kształtowania centrum przed 1989 r. nastąpiło dopiero po upadku systemu socjalistycznego w Polsce. Przemiany polityczne, społeczne i gospodarcze, zapoczątkowane w 1989 r., określane jako transformacja, w sposób zasadniczy zmieniły miejsce centrum w strukturze i funkcjonowaniu miasta.

Badania nad centrami miast w polskiej literaturze geograficznej po 1989 r. są jednak nadal nieliczne. Spośród obszerniejszych zbiorów prac wydanych w latach 90. należy wymienić przede wszystkim zbiór referatów VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście (*Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*, 1995), gdzie podjęto dyskusję m.in. na temat delimitacji centrum (Parysek, Guarino, Mierzejewska 1995), użytkowania ziemi i struktury przestrzennej (Miszewska 1995), metodologii i metodyki (Kusiński 1995, Rykiel 1995, Jelonek 1995, Górka 1995) oraz percepcji (Jurek 1995). W zbiorze referatów z IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście (*Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast* 1997) przedstawiono konkretne przykłady przeobrażeń centrum miast polskich w okresie transformacji (Jaroszevska-Brudnicka 1997, Jędrzejczyk 1997, Kłosowski 1997, Kozieł, Miszewska 1997, Tkocz, Duś 1997, Więclaw 1997, Wolaniuk 1997b). Tematyka centrów miast obecna była także podczas innych konwersatoriów (np. Liszewski, Wolaniuk 1992, Górka 1994a, Jelonek 1994, Runge 1994, Tkocz 1994, Wolaniuk 1994). Spośród nielicznych innych opracowań geograficznych należy odnotować m.in. prace A. Wolaniuk poświęcone wpływowi funkcji metropolitalnych na kształtowanie struktury wewnętrznej Łodzi (1997a) oraz przemiany funkcjonalno-przestrzenne centrum (1997c), a także oraz opracowanie S. Liszewskiego i A. Wolaniuk (1998) w zbiorze prac na temat problemów gospodarki przestrzennej polskich miast w okresie transformacji (Markowski, Marszał 1998). Poza wymienionymi istnieje także pewna liczba opracowań dotyczących bardzo różnorodnej tematyki (np. Luchter 1993, Górka 1994b, Nowak, Bartkowska-Nowak 1994, Biderman, Tomczak 1998), często krótkich materiałów konferencyjnych (np. Górka 1991, Dziechciarz 1992). Oprócz powyższych prac wymienić należy kilka publikacji powstałych przy okazji opracowania przedstawianej pracy doktorskiej, dotyczących de-

limitacji centrum Warszawy (Śleszyński 2002a) oraz przestrzeni zarządzania (Śleszyński 2001a, 2001b, 2002c).

Na temat centrum miasta istnieje natomiast szereg opracowań urbanistycznych. Spośród obszerniejszych wymienić należy zbiór materiałów konferencyjnych pod redakcją B. Wierzbickiej (1998) *Historyczne centrum Warszawy*, gdzie oprócz badań i refleksji historycznych przedstawiono także zagadnienia współczesne dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (Buczek, Gzell 1998b, Kurowski 1998, Markiewicz 1998, Niekrasz 1998, Sujeci 1998). Badania centrum miasta prowadzone są w ramach różnych projektów, np. na temat użytkowania ziemi i cen nieruchomości (Stepień 1994, Witowski, Stepień 1998), odbudowy i rewitalizacji śródmieść (Zuziak 1994, Bartkiewicz 1996, Kiluk 1996, Boros, Gach 1998, Korzeń 1998, Rogalski 1998, Stiasny 1998, Zuziak 1998, Czarski 2000, Pustelnik 2000, Jastrząb 2002) — także za granicą (Bardzińska-Bonenberg 1998), instrumentów rynkowych strategii rozwoju śródmieść (Zuziak 1995, 1999, Dehmel 1999), języka informacyjnego centrum miasta (Mozer 2001), funkcji handlowej (Niemiec 2002), bankowości (Strumiłło 1999), transportu (Kołós 1996, Niebrzydowski 1997, Pawlicki i in. 1997, Karoń, Pawlicki 1998, Pawlicki i in. 1999), warunków życia (Lebiedowska 1999), estetyki krajobrazu (Cichy-Pazder 1996) lub też ogólnych uwarunkowań rozwoju (np. D. Kochanowska, 1996 w zbiorowym opracowaniu pod redakcją M. Kochanowskiego, 1996, Blazy 1997, Cichy-Pazder 1998, Podhalański 1998, Borowski 2001, Stiasny 2001). Ze względu na rangę i skalę problemów, centrum Warszawy doczekało się wielu opracowań i głosów dyskusyjnych, zwykle w ramach szerszych prac dotyczących całego miasta (np. Dowall i in. 1994, Korcelli 1997, *Strategia Rozwoju Warszawy do 2010 r...* 1997, *Diagnoza...* 1998, Furman 1999, Kukliński 1999, Furman 2000, Jałowicki 2000b, Niekrasz i in. 2000, Nowosielska 2000, Buczek 2001, Furman 2001, Wilk 2001, Gzell 2002, Królikowski 2002), a także dyskusji dotyczących różnorodnych opracowań urbanistycznych (np. Matusik 1999, Świetlik 1999, Świeżak 1999, Kiciński 2002).

S. Liszewski i A. Wolaniuk (1998) zwracają uwagę, że w badaniach nad transformacją centrów miast przydatne są trzy grupy cech: fizjonomiczne, funkcjonalne i społeczne. Cechy fizjonomiczne, nazywane też morfologicznymi, określają charakterystyczne elementy planu urbanistycznego (budowy wewnętrznej), jak i wyglądu zewnętrznego (fizjonomii otoczenia, budowy zewnętrznej). Cechy funkcjonalne charakteryzują wyposażenie, a pośrednio funkcje pełnione przez obszar centrum. Przez cechy społeczne autorzy rozumieją charakterystykę mieszkańców stałych i przybywających. D. Kochanow-

ska (1996) zauważa, że przekształcenia obszarów centralnych w początkowym okresie transformacji należały do najbardziej widocznych i spektakularnych, co przejawiało się m.in. w pojawieniu się handlu ulicznego oraz najszybszej zmianie wystroju, stając się jednocześnie „*symbolem nowych czasów i skutecznego przekroczenia Rubikonu w drodze do kapitalizmu*”.

Wśród prac przydatnych w badaniach centrum Warszawy są studia historyczne, urbanistyczne, socjologiczne, demograficzne i geograficzne publikowane w Kronice Warszawy (np. Żelichowski 1984), Studiach Warszawskich, Mieście oraz Architekturze, serię interdyscyplinarnych monografii na temat byłych dzielnic Warszawy (*Dzieje Woli* 1974, *Dzieje Śródmieścia* 1975) oraz nieliczne pozycje książkowe (Sikorska 1989, Wierzbicka 1998). Na temat znacznej części obszaru badań (tzw. Zachodni Rejon Centrum) powstało opracowanie socjologiczne A. Wallisa (1973b, 1976). Bogata jest natomiast literatura na temat Warszawy i aglomeracji warszawskiej (m.in. badania prowadzone w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN), gdzie na większych terytorialnie obszarach badań nawiązywanie do specyfiki centrum ma miejsce w sposób naturalny. W monografiach dotyczących Warszawy zagadnieniom centrum miasta nikiiedy poświęca się odrębne rozdziały (np. w części serii Atlas Warszawy 1993-2000).

Ze względu na różnorodność podejść badawczych, fragmentaryczność analiz oraz nadal niewyczerpujący zebrany materiał trudno jest przeprowadzić zadowalające uogólnienie, niemniej warto zauważyć na powtarzające się, charakterystyczne i wspólne dla centrów miast cechy przekształceń w ostatnich latach. Przede wszystkim autorzy w prawie wszystkich przypadkach zwracają uwagę na przekształcenia sfery usługowo-handlowej na obszarach centralnych. Aspekt ten dotyczy zwiększenia znaczenia funkcji handlowo-usługowej, w tym zmian struktury wyrażającej się głównie postępującą specjalizacją branż, wzrostem udziału placówek niespożywczych oraz ekskluzywnych lokali i sklepów, gwałtownego rozwoju niektórych istniejących dotychczas oraz pojawienia się nowych branż związanych z gospodarką rynkową (pośrednictwo finansowe, marketing i reklama, i inne), lokalizacji wymienionych dziedzin na obszarach najatrakcyjniejszych (jak i wykształcenia się takich obszarów) oraz pozytywnych w większości zmian w fizjonomii.

W drugiej kolejności wymieniana jest dcustrializacja oraz proces przejmowania i zagospodarowania przestrzeni zwolnionych w wyniku tego procesu. W dalszej kolejności wymieniane są demograficzne i społeczno-kulturowe przemiany centrum miasta, w szczególności zmniejszanie się liczby ludności, związane z ujemnym saldem migracji, starzeniem się społeczeństwa oraz

wzrostem świadomości ekologicznej i chęcią zamieszkiwania w mniej uciążliwym środowisku, a także bardziej wyrazista percepcja centrum i pojawienie się nowych lub zintensyfikowanie dotychczasowych form użytkowania społecznego (centrum jako coraz bardziej popularne miejsce spotkań towarzyskich, ale także wiece, manifestacje i happeningi). W nielicznych opracowaniach pojawia się wątek zmian w zagospodarowaniu i fizjonomii związanych z rewitalizacją zdekapitalizowanej zabudowy.

Na podstawie powyższych przykładów najważniejsze cechy specyfiki kształtowania się obszarów centralnych wielkich miast w Polsce w okresie transformacji można scharakteryzować w następujących punktach (tabela 4):

Tabela 4. Związek cech w okresie transformacji z transformacją społeczno-gospodarczą, globalizacją oraz rozwojem zrównoważonym

Cechy	Związane z		
	transformacją społeczno-gospodarczą	globalizacją	z rozwojem zrównoważonym
Przywrócenie mechanizmów rynkowych w kształtowaniu przestrzeni ekonomicznej (renta gruntowa)	silnie	slabo	slabo
Wzrost znaczenia funkcji handlowo-usługowej	silnie	slabo	slabo
Spadek znaczenia funkcji mieszkaniowej	silnie	slabo	średnio
Prawie zupełna likwidacja funkcji przemysłowej	silnie	średnio	średnio
Wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców centrum	średnio	średnio	silnie
Rewitalizacja zespołów śródmiejskich	slabo	slabo	silnie
Zmniejszanie się liczby ludności	średnio	slabo	średnio

4. ROZWÓJ CENTRUM WARSZAWY DO 1989 R.

4.1. ROZWÓJ CENTRUM WARSZAWY DO 1939 R.

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie obecnego centrum pochodzą z VII-X w. Wybór miejsca pod zasiedlenie było spowodowane korzystnymi warunkami topograficznymi, m.in. wysokim, suchym położeniem (Gierlach 1975).

Centrum miasta zaczęło się krystalizować w XIV w., kiedy powstawał gród książęcy. Funkcje centrum miasta były skupione w obrębie rynku i jego okolicach, gdzie znajdował się ratusz (ośrodek administracyjny), katedra oraz miejsce targu. Charakterystyczną cechą było pewne rozdzielenie przestrzenne ratusza i katedry od rynku, który skupiał funkcje ośrodka mieszczańskiego (Jankowski 1969, Sikorska 1989). Wraz z miastem rozwijał się również rynek, jednak po pewnym czasie powstały poza jego granicami rezydencje magnackie, które stanowiły odrębne ośrodki kultury i dyspozycji. Po przeniesieniu stolicy z Krakowa do Warszawy (formalnie najprawdopodobniej 16 marca 1596 r., kiedy sprowadzono instytucje dworu królewskiego, po czym rozpoczęto przebudowę zamku na rezydencję królewską i od 1611 r. król osiadł na stałe) następuje wyraźne ożywienie gospodarcze, społeczne i kulturalne, przerywane zniszczeniami podczas „potopu” szwedzkiego (1655-57).

W XVIII w. powstała Oś Saska, a następnie Oś Stanisławowska, w obrębie których znajdowały się Plac Saski, ogród śródmiejski, tereny handlowe oraz kompleks szpitalny. Przez pewien czas dochodziło do decentralizacji usługowych funkcji śródmiejskich poprzez powstawanie samowystarczalnych gospodarczo magnackich jurydyk, które posiadały własne ośrodki usługowe i stanowiły poważną konkurencję dla handlu skupionego w centrum miasta (Lcśnodorski 1975, Jankowski 1969, Sikorska 1989). Jednak z czasem zostały one wchłonięte przez powiększającą się dzielnicę śródmiejską lub traciły stopniowo znaczenie.

W połowie XIX w. dzielnica śródmiejska zajmowała Krakowskie Przedmieście i Nowy Świat z ich przecznicami oraz place: Zamkowy, Teatralny i Bankowy (Kowalska-Glikman 1975). Po ukończeniu budowy Dworca Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej środek ciężkości przesuwał się w kierunku południowo-zachodnim, w stronę ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich. Kolejno powstały linie: warszawsko-wiedeńska (uruchomiona w 1845 r.), następnie petersburska (1862), terespolska (1867) oraz nadwiślańska (1876), zaś w 1877 oddano do użytku pierwszy most kolejowy na Wiśle w Warsza-

wie. Linie kolejowe stały się wielkim impulsem rozwojowym, zaś położenie terenów dworcowych zdeterminowało koncentrację najważniejszych funkcji.

W drugiej połowie XIX w. centrum miasta ostatecznie przeniosło się ze zbyt ciasnego Starego Miasta na Plac Teatralny, gdzie Pałac Jabłonowskich został przekształcony w ratusz miejski. Jednak brak wyraźnej koncepcji urbanistycznej spowodował dość chaotyczny rozwój przestrzenny Warszawy i przyczynił się do wprowadzenia i przemieszania wielu niepożądanych funkcji, m.in. przemysłowej (Jankowski 1969). Dochodziło także m.in. do spekulacji gruntami i przypadkowej lokalizacji budynków. Szybki rozwój miasta przyhamowany został w latach 1883-1909 budową fortyfikacji wokół miasta. Ograniczyło to rozwój centrum, gdyż rozbudowa urządzeń usługowych nie nadążała za wzrostem miejsc zamieszkania i zatrudnienia. W tym czasie budowa elektrowni na Powiślu spowodowała, że centrum straciło szansę na połączenie się z Wisłą.

Począwszy od pierwszej połowy XIX w. zaznaczyły się pierwsze wyraźne różnicowania społeczno-przestrzenne. Do badań nad strukturą społeczno-zawodową mogą służyć księgi parafialne z tego okresu (Kowska-Glikman 1971, Życiński 1984). W drugiej połowie XIX w. wyodrębnił się różnicowany charakter poszczególnych dzielnic i kwartałów ulic: w jednych zamieszkiwał większy odsetek urzędników, przedstawicieli wolnych zawodów, w innych przeważali robotnicy, czeladnicy, służba i wyrobnicy (Kowska-Glikman 1975). Elementem różnicującym były czynsze, których odpowiednia wysokość skutecznie rozdzielała bogate kręgi ludności od biedoty miejskiej, spychanej stopniowo na obszary peryferyjne. Można zatem przyjąć, że pod koniec XIX w. śródmieście uformowało się jako dzielnica zamożnego mieszczaństwa i inteligencji.

Odzyskanie w 1918 r. niepodległości przez Polskę, a wraz z tym stołeczności przez Warszawę, zapoczątkowało intensywny rozwój miasta. Wskutek rozwoju przemysłu następowała intensywna imigracja ze wsi, zaś śródmieście miasta charakteryzowało się zabudową czynszowo-koszarową (Martyn 1999). W 1925 r. liczba mieszkańców przekroczyła 1 mln. Odzyskanie funkcji metropolitalnych zapoczątkowało szereg nowych opracowań urbanistycznych, tworzonych nieraz z wielkim rozmachem i wyobraźnią i wyraźnie wyodrębniających centrum miasta. Jednak bardzo często, wskutek żywiołowego rozwoju związanego z napływem ludności, plany urbanistyczne nie mogły być uwzględnione. Zazwyczaj dochodziło do nieuwzględniania właściwości terenu, nieprawidłowego, utrudniającego ruch wyznaczania przebiegu ulic i ich zbyt gęstego zagęszczenia (Pietrzak Pawłowska 1975, Szwankowski 1952, Drozdow-

ski, Zahorski 1975). Nie pomogły w większym stopniu plany regulacyjne, opracowane w latach 1920, 1923, 1926 i 1929 (zatwierdzony w 1931 r.). Ten ostatni był częścią planu zagospodarowania tzw. Wielkiej Warszawy, w którym przewidywano m.in. utworzenie city miejskiego. Realizacja planu, zwłaszcza na obszarach centralnych, napotkała jednak poważne trudności, głównie ekonomiczne, związane z prywatną własnością gruntu, rozdrobnieniem działek i dużą gęstością zabudowy (Jankowski 1969). Dopiero okres działalności prezydenta miasta Stefana Starzyńskiego, zapoczątkowany w 1935 r. przyniósł dla urbanistyki Warszawy i jej centrum wyraźniej odczuwalne zmiany (Spsychalski 1978, Drozdowski 1973).

W okresie międzywojennym Warszawa administracyjnie była podzielona na 3 części: Śródmieście, Pragę i Przedmieścia (tereny inkorporowane w 1916). Śródmieście było podzielone na 6 dzielnic: Centrum, Stare i Nowe Miasto, ul. Nalewki i jej przecznice, Muranów, Śródmieście Zachodnie, Śródmieście Południowe. Centrum było zamieszkane przez najzamożniejsze warstwy społeczne, właściciele fabryk, itp. (choć liczbą ludności była tu stosunkowo mniejsza), Stare i Nowe Miasto oraz ul. Nalewki i jej przecznice — polskie i żydowskie drobnomieszczaństwo, Muranów i Śródmieście Zachodnie — przez robotników wielkoprzemysłowych, zaś Śródmieście Południowe — pracowników umysłowych, inteligencję, itp. (Karłowicz 1962, Pietrzak-Pawłowska 1975). Poszczególne obszary charakteryzowały się więc dużym zróżnicowaniem warunków bytowych (Lignar 1975). Potwierdzają to szczegółowe badania G. Węclawowicza (1975). W tym czasie w obrębie dzielnicy Śródmieście-Centrum uformował się największy w Polsce ośrodek decyzyjny, m.in. znajdowały się siedziby spółek akcyjnych, centralnych instytucji finansowych, itp. W 1931 r., według Spisu Powszechnego, w Śródmieściu w handlu i usługach było zatrudnionych około 67% zamieszkałej ludności (w Warszawie — 54%; Jędruszczak 1975). Oczywiście miejsc pracy na obszarze Śródmieścia było znacznie więcej, co podkreśla handlowo-usługowy charakter dzielnicy.

Na początku lat 30. do Polski zaczęły napływać nowe tendencje architektoniczne (m.in. szkoła Gropiusa, Le Corbusier, itd.), w których najważniejsze znaczenie odgrywały funkcjonalizm i racjonalizm. W tym czasie wybudowano m.in. najwyższy wieżowiec w Warszawie (gmach Towarzystwa Ubezpieczeń Prudential, obecnie Hotel Warszawa). Szerokim echem odbiła się koncepcja Warszawy Funkcjonalnej (Chmielewski, Syrkus 1934). Skrytykowano w niej teoretyczny model pierścieniowy rozwoju miasta. Autorzy, po przeanalizowaniu warunków naturalnych (ukształtowanie terenu, hydrografia, itd.), doszli do wniosku, że rozwój przestrzenny Warszawy powinien następować

przede wszystkim wzdłuż Wisły. Koncepcja opierała się także na pasmowym planowaniu terenów osadniczych wzdłuż ciągów komunikacyjnych z intensywniejszym zainwestowaniem w punktach przecięć tych ciągów. Faktycznie oznaczało to decentralizację miasta.

G. Węclawowicz wykazał (1975), że w przedwojennej Warszawie (1931) struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej charakteryzowała się układem koncentryczno-klinowym i była mocno zróżnicowana. Struktura społeczno-przestrzenna centrum cechowała się natomiast zamieszkiwaniem ludności o najlepszym statusie klasowo-ekonomicznym, co odróżniało kapitalistyczną wówczas Warszawę od miast amerykańskich. Klasa robotnicza koncentrowała się natomiast wokół rozwijających się dzielnic przemysłowych (Drozdowski 1968).

Centrum Warszawy przed wybuchem II wojny światowej rozwijało się tradycyjnie wzdłuż głównych ulic: Marszałkowskiej, Alej Jerozolimskich, Świętokrzyskiej, Krakowskiego Przedmieścia. Jednak ze względu na bardzo skomplikowane sprawy własnościowe, znaczna część budynków użyteczności publicznej powstawała dość przypadkowo.

Podsumowując okres rozwoju centrum Warszawy do 1939 r., za M. Sikorską (1989) można przyjąć następujące determinanty ciągłości historycznej:

1. konsekwentne komponowanie miasta i centrum pod wpływem rzeki i skarpy, wyrażające się w dominacji południkowego kierunku równoległego do Wisły, stałym podkreśleniu rangi południkowej naskarpowej arterii historycznej, kształtującej sylwetę miasta;

2. łączenie wcześniej uformowanych założeń urbanistyczno-architektonicznych z późniejszymi koncepcjami;

3. policentryczność ogniw struktury przestrzennej (począwszy od pierwszych osad, kończąc na jurydykach magnackich);

4. jednorodność zasady lokalizacji dominant architektonicznych i urbanistycznych, wyrażające się w sposobie lokalizacji przy najważniejszych ciągach rozwojowych miasta, ze szczególnym uwzględnieniem Traktu Królewskiego;

5. przemieszczaniem się centrum miasta, początkowo związanego ze staromiejskim rynkiem, poprzez okolice zamku, Marywilu, skrzyżowania drogi elekcyjnej z Krakowskim Przedmieściem i w końcu skrzyżowania ul. Marszałkowskiej z Alejami Jerozolimskimi;

6. cyklicznością rozwoju, przejawiającą się w etapach intensyfikacji, nasycenia i przesunięcia się obszaru centrum.

4.2. CENTRUM WARSZAWY PODCZAS II WOJNY ŚWIATOWEJ

Wybuch II wojny światowej przerwał rozwój miasta. Działania wojenne oraz zniszczenia spowodowane wybuchem powstań (1943, 1944) doprowadziły do fizycznej eksterminacji około 700 tys. mieszkańców (w 1939 r. było 1300 tys.), w znacznej części Żydów oraz do zniszczenia 80% infrastruktury. W 1945 r. w Warszawie było zaledwie około 160 tys. mieszkańców.

Podczas II wojny światowej Niemieccy urbaniści Gross i Pabst opracowali plan przekształcenia Warszawy w prowincjonalne miasteczko (Gruszecka, Wiślińska-Jasik 1988). Miasto miało zmniejszyć powierzchnię ze 140 km² do 15 km², z ludnością niemiecką (około 130 tys.) na lewym brzegu Wisły, zaś na Pradze planowano utworzenie obozu dla ludności polskiej.

Pierwsze istotniejsze straty obszary centralne poniosły podczas i po upadku powstania w getcie żydowskim (1943 r.). Jednak największe zniszczenia są związane z końcowym okresem wojny, w tym z Powstaniem Warszawskim. Zniszczeniu w największym stopniu uległo centrum. Szczególnie dokładnie zostały zniszczone urządzenia techniczne i przemysłowe (dworce, mosty, fabryki, itp.) oraz obiekty zabytkowe (Brauliński 1975, Górski 1988). Stosunkowo dobrze na tym tle zachowały się tereny zachodniego centrum (na zachód od dzisiejszej Alei Jana Pawła II).

4.3. ODBUDOWA CENTRUM WARSZAWY W LATACH 1945-49

Po II wojnie światowej nastąpiła szybka odbudowa i przebudowa Warszawy. Ponieważ początkowy okres odbudowy zdecydował o najważniejszych cechach obszaru centrum, zostanie omówiony dokładniej.

W 1945 r. powstało Biuro Odbudowy Stolicy istniejące do 1949 r., które koordynowało odbudowę (Górski 1988). W odbudowie centrum Warszawy można wyróżnić dwa etapy: 1945–47 i 1948–50 (Domośławski 1952). Charakterystyczną cechą pierwszego etapu odbudowy Warszawy stanowiła tendencja do maksymalizacji efektów w jak najkrótszym czasie, kosztem najmniejszych nakładów (Cegielski 1968). W konsekwencji struktura przestrzenna cechowała się dość przypadkowym, chaotycznym układem. W pierwszej fazie, ze względu na olbrzymie potrzeby mieszkaniowe, odbudowywano przede wszystkim obiekty o najmniejszym stopniu zniszczenia, które można było najszybciej oddać do użytku. Jednocześnie konsekwentnie prowadzono plan wyburzania terenów na potrzeby postawienia nowych budynków (najczęściej bloków mieszkalnych). W latach 1945-47 powstała tzw. parterowa Marszał-

kowska — szereg wyremontowanych bądź prowizorycznie wybudowanych obiektów, pełniących funkcje handlowe i usługowe (Brauliński 1975). Już w 1945 r. BOS opracowało pierwszy plan odbudowy Warszawy. Ze zrozumiałych względów dotyczył on terenów obecnego centrum.

Pierwsze koncepcje w dużym stopniu nawiązywały do projektów przedwojennych, głównie do *Warszawy funkcjonalnej* J. Chmielewskiego i S. Syrkusa (1934). W śródmieściu wydzielono trzy strefy funkcjonalne: administracyjną, handlową i usługową. Charakterystyczną cechą planu było zdecydowane wydzielenie terenów przestrzennych Śródmieścia, otoczonych pasami zieleni (Gruszecka, Wiślińska-Jasik 1988). Zaplanowano również czytelny układ komunikacyjny, opierający się na kilku arteriach wschód-zachód i północ-południe. Ze względu na funkcje centralne nie przewidywano rozwoju przemysłu w Warszawie. Koncepcje funkcjonalne wypływające z Karty Ateńskiej, były zresztą obficie wykorzystywane w pracach nad zagospodarowaniem przestrzennym stolicy (Klewin 1954, Sękowski 1961, Malisz 1974, Jankowski 1970, Szumielewicz 1976, Jałowicki 1989).

Według założeń planu perspektywicznego na lata 1955–65 aż 730 ha (36% powierzchni terenu) przeznaczono na bloki budowlane, z których blisko połowę (49%) stanowiły mieszkania (Jankowski 1955). Pierwsze koncepcje zostały skrytykowane przez architektów zagranicznych, m.in. na obszarach centralnych zarzucano zbyt gęste zagęszczenie ludności i zabudowań, małą ilość zieleni, dużą ilość wąskich i ślepych uliczek, odgrózenie miasta od rzeki, obecność linii i dworców kolejowych (Górski 1988).

W drugim etapie wybudowano pierwsze powojenne osiedla (Mokotowskie Osiedle WSM, Muranów, Młynów, Mirów). Osiedla były budowane przez Zakład Osiedli Robotniczych. Rozpoczęto także odbudowę i przebudowę Starego Miasta (m.in. wybudowano Mariensztat i oddano do użytku trasę W-Z z przebitym tunelem pod Krakowskim Przedmieściem). Warto zauważyć, że w okresie tym na odbudowę stolicy przeznaczano niemal połowę wydatków na odbudowę miast i osiedli Polski po zniszczeniach wojennych (Cegielski 1968), przy czym inwestycje mieszkaniowe w 1945 r. stanowiły 3/4, a w 1948 r. 1/3 kosztów. Najwięcej mieszkań oddawano do użytku w dzielnicy Śródmieście. Stan taki utrzymał się do 1960 r.

Odmierna sytuacja przedstawiała się w zachodniej części centrum. Pozostawienie dekapitalizującej się zabudowy spowodowało, że po pewnym czasie zostały one nazwane „dzikim zachodem” (Krzyżakowa 1964). Warto w tym miejscu wspomnieć o zaniechanej koncepcji przywrócenia pasa zieleni pomiędzy ulicami Żelazną i Towarową, stanowiącego przed II wojną światową

naturalny obszar wypoczynku i barierę odgraniczającą śródmieście od przemysłowej Woli (Sękowski 1961, Łukaszewicz 1965, Kazimierski 1975). Zlokalizowano tam m.in. zakłady przemysłowe drobnego i średniego przemysłu (Misztal 1974), m.in. przemysłu poligraficznego (Niewiadomski 1964).

Po przemianach polityczno-gospodarczych w 1989 r. doszło do głośniejszej dyskusji na temat roli BOS-u w odbudowie i przebudowie obszarów centralnych Warszawy (Wierzbicka 1998, cykl artykułów w latach 1993–95 w *Gazecie Stołecznej* — warszawskim dodatku *Gazety Wyborczej*). Przede wszystkim zwrócono uwagę na wyburzenie w latach 1945–47 wielu kamienic z XIX i pierwszej połowy XX w. (Sujecki 1998, Majewski, Markiewicz 1998). Dotyczyło w szczególności obszarów, które obecnie zajmuje Pałac Kultury i Nauki oraz rejonu pomiędzy ulicami Leszno i Aleje Jerozolimskie. Efekt działalności BOS przyrównano wręcz do „drugiej śmierci stolicy” oraz obalono szereg uzasadnień niemożliwości ocalenia spalonych kamienic (zły stan techniczny, konieczność likwidacji podwórz-studni i rozgęszczenie zabudowy, polepszenie złych warunków sanitarnych, przebicie nowych arterii komunikacyjnych oraz brak możliwości ekonomicznych). Tym samym została zakwestionowana mapa zniszczeń Warszawy opracowana w BOS-ie.

Jednym z najbardziej kontrowersyjnych przykładów była historia pałacu Kronenberga, spalonego we wrześniu 1939 r. Jego mury przetrwały wojnę bez większych uszkodzeń. O jego przejęcie starał się rząd Francji, który chciał przeznaczyć budynek na siedzibę swej ambasady. Po pierwotnej zgodzie, władze polskie wycofały się, zaś pałac wyburzono w latach 1961–1962 (Majewski, Markiewicz 1998). Wyburzenie fragmentu zachodniej strony Marszałkowskiej (pomiędzy Świętokrzyską i Królewska) miało na celu poszerzenie ulicy, lecz jak się okazuje — do dzisiaj na miejscu budynków znajdują się prowizoryczne pawilony handlowe.

W ostatnim czasie R. Marcinkowski (2001, 2003) opracował mapę historyczną Warszawy w granicach tzw. Planu Lindleya z początku dwudziestego wieku. Na podstawie zdjęć lotniczych oraz zachowanych fotografii, na mapie naniesiono budynki według stanu zachowania po II wojnie światowej. Liczba i zasięg zachowanych budynków w stanie dobrym lub nadającym się do remontu były znacznie większe od podawanych oficjalnie przez BOS.

Wprowadzenie na wielką skalę funkcji mieszkaniowej w centrum nie byłoby możliwe bez uprzedniego wyburzenia znacznej części budynków. Wynika to z oczywistej większej pojemności wielopiętrowych bloków od najczęściej dwu-

trzy- i czteropiętrowych przedwojennych kamienic. Podobnie przy odbudowie wybranych obiektów często nie rekonstruowano detali o symbolice narodowej i religijnej. Koncepcję (czy raczej hasła) budowy miasta socjalistycznego po II wojnie światowej tak określił B. Bierut podczas Konferencji Warszawskiej PZPR (3.07.1949 r.): „*Plan 6-letni winien usunąć w Warszawie rażące dysproporcje w warunkach zamieszkania ludności pracującej, zaspokoić w pełni potrzeby mieszkaniowe, wynikające z przyrostu ludności robotniczej w związku z rozbudową przemysłu i stworzyć podstawy do przebudowy życia na zasadach socjalistycznych w nowoczesnych osiedlach społecznych i dzielnicach mieszkaniowych*” (Andrzejewski, Cegielski 1950).

Bardzo ważnym posunięciem władz było znacjonalizowanie prywatnej własności: 26 października 1945 r. ukazał się *Dekret o własności i użytkowaniu gruntów m.st. Warszawy*, popularnie zwany dekretem o komunalizacji gruntów warszawskich², który znosił własność prywatną w granicach administracyjnych Warszawy z 1939 r. Dekret ten spowodował, że władze miasta, kontrolowane całkowicie przez komunistów stały się głównym inwestorem, co zdaniem wielu, także współczesnych badaczy zajmujących się problematyką Warszawy (m.in. Węclawowicz 1997), przyczyniło się do szybkiej odbudowy i przebudowy Warszawy. Jednak w warunkach innego ustroju politycznego i mechanizmów rynkowych należałoby się spodziewać co najmniej równie wysokiego tempa rozwoju, tym bardziej, że odbudowa stolicy, jak wspomniano, następowała w dość chaotyczny sposób. L. Królikowski (1998) pisze wręcz, że „*meandry odbudowy i rozbudowy Warszawy po II wojnie światowej, to przede wszystkim supremacja polityki i ideologii nad ekonomią i logiką. (...) Istnieją jednak uzasadnione przesłanki, aby sądzić, że można było zrobić więcej, a przynajmniej zrobić to lepiej. (...) Wykonano więcej, niż przewidywali najwięksi optymiści, ale też nie ustrzeżono się od bardzo licznych błędów i potknięć, które były skutkiem podporządkowania się panującej doktrynie politycznej, a niekiedy bezkrytycznemu uleganiu doktrynom urbanistycznym, m.in. płynących z Karty Ateńskiej*”.

Dekret o komunalizacji niemal całkowicie znacjonalizował tereny centrum Warszawy. Dzięki temu dokumentowi zniesione zostały ograniczenia w planowaniu przestrzennym i zabudowie. Możliwe stało się zatem wprowadzanie śmiałych i zakrojonych na wielką skalę koncepcji przestrzenno-urbanistycz-

² Dekret wydany przez Radę Ministrów i zatwierdzony przez Prezydium KRN (Dz. U. RP 1945, nr 50, poz. 279 z późniejszymi zmianami).

nych prowadzących często do powstania zupełnie nowych struktur miejskich. Przyspieszyło to z całą pewnością odbudowę Warszawy, lecz nieliczenie się z reną gruntową musiało po pewnym czasie doprowadzić do marnotrawstwa przestrzeni. Warto zauważyć, że podobne rozwiązania dotyczące zarządzania gruntami zastosowano w zniszczonym podczas II wojny światowej Rotterdamie (Królikowski 1998), lecz — jak się okazało z perspektywy czasu, z odmiennym, lepszym jakościowo skutkiem.

W Warszawie liczba ludności w latach powojennych bardzo szybko wzrastała. co było osiągnięte przede wszystkim dzięki przyrostowi wędrownemu (Latuch 1973). W 1954 r. wprowadzono przepisy administracyjne, warunkujące napływ ludności według określonych kryteriów (głównie dopływ siły roboczej do industrializującej się Warszawy). Jest rzeczą charakterystyczną, że w Warszawie początkowy, niezwykle żywiołowy okres migracyjny, przypadał na lata, kiedy jeszcze nie obowiązywały rygorystyczne przepisy meldunkowo-immigracyjne (w 1945 było 378 tys. mieszkańców, w 1946 — 479 tys., 1947 — 576 tys., 1948 — 605 tys., 1949 — 638 tys., 1950 — 804 tys. (*400 lat społeczności Warszawy w świetle statystyki 1596–1996*, 1997)). Jak wynika z materiałów źródłowych (*Warszawa w liczbach* 1947), zaprezentowanych na rycinie 4, w okresie tym ludność zasiedlała głównie centrum, m.in. z tego względu, że tylko tam w zasadzie odbywały się pierwsze inwestycje budowlano-mieszkaniowe (w tym remonty). Dotyczyło to m.in. obszarów tzw. „dzikiego zachodu”. Jednocześnie w latach 1945–46 przesiedliło się z Warszawy na Ziemię Zachodnie ponad 130 tys. osób (Marciniak 1974, Górski 1988). Akcja przesiedleńcza wynikała z obaw o nadmierne zagęszczenie ludności i pogorszenie fatalnych warunków mieszkaniowych, sanitarnych, itp., a także złą sytuacją na rynku pracy (Lipowski 1969).

Pozostałością i niejako kontynuacją struktur przedwojennych były struktury społeczno-przestrzenne. Chociaż dotyczyło to przede wszystkim centrów miast niezniszczonych, jednak nawet w centrach silnie zniszczonych działaniach wojennymi powracająca ludność zasiedlała swoje dawne tereny zamieszkiwania. Potwierdzają to dane z pierwszych powojennych spisów ludności, zamieszczone m.in. w pierwszym po wojnie roczniku statystycznym *Warszawa w liczbach* 1947, a przedstawione również na rycinie 4. Z analizy danych wynika, że największym przyrostem ludności charakteryzowały się jednostki centralne. Natomiast po 1950 r. szybko napływająca ludność pochodząca spoza Warszawy zasiedlała przede wszystkim nowowyprowadzone osiedla na obrzeżach miasta (Latuch 1975).

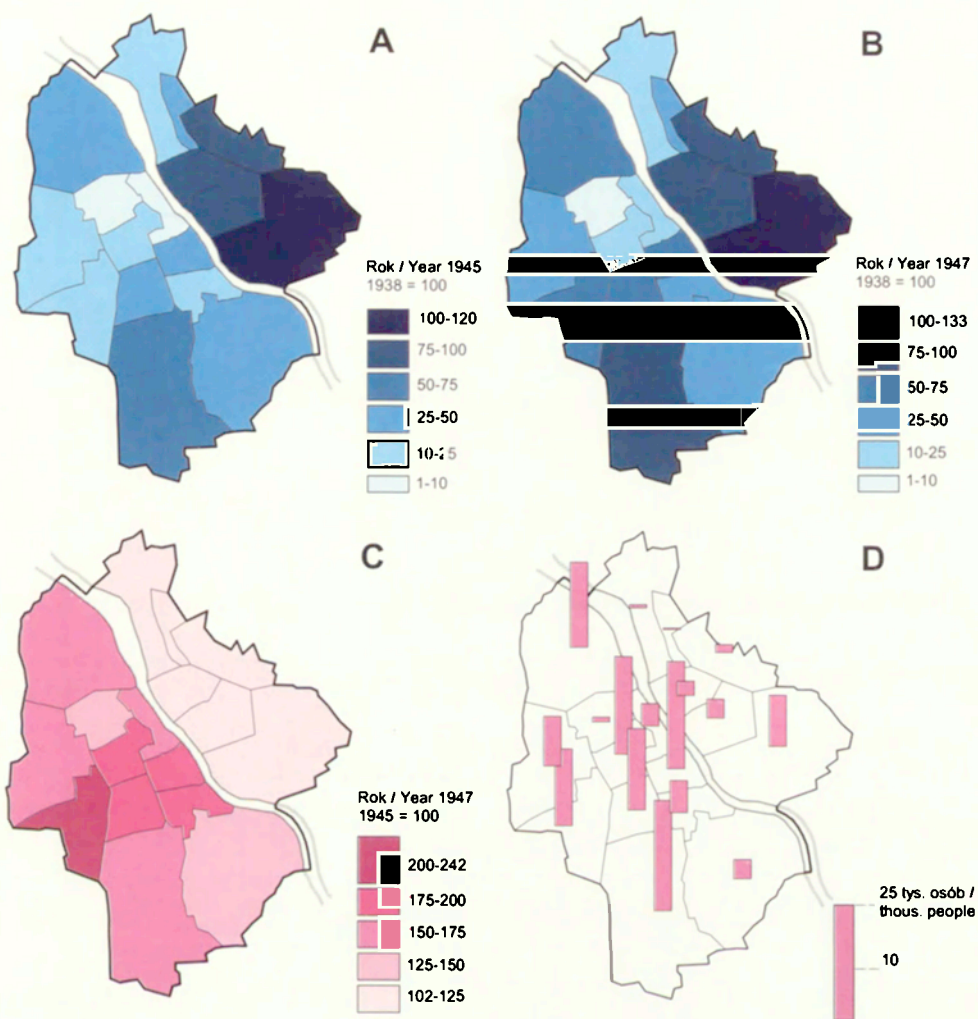
Eksterminacja kilkuset tysięcy ludności żydowskiej musiała spowodować zniszczenie większości struktur społeczno-przestrzennych. Jednak ze względu na zniszczenie większości substancji mieszkaniowej dla pozostałych przy życiu mieszkańców możliwości zamieszkania były bardzo małe i ludność „przedwojenna” zasiedlała tereny w sposób skupiskowy. Z tego względu i w tym sensie można mówić o zachowaniu się w wielu przypadkach struktury społeczno-przestrzennej.

Drugim czynnikiem, który przyczynił się do zniszczenia przedwojennych struktur społeczno-przestrzennych, było planowe kształtowanie charakteru społecznego śródmieścia przez nowe władze. Jak pisze W. Brauliński (1975), *„nastąpił wyraźny przełom w charakterze społecznym dzielnicy, co spowodowane było celową i konsekwentną działalnością partii. (...) W następnych latach postawiono na zwiększenie liczebności klasy robotniczej”*. Służyły temu inwestycje mieszkaniowe; do 1970 r. wybudowano około 30 osiedli. W kwestiach ideologiczno-symbolicznych przemiany w centrum miast, które następowały wraz z rozwojem systemu socjalistycznego w Polsce, sugestywnie oddaje wiersz Adama Ważyka, pt. *„Lud wejdzie do śródmieścia”*: *„(...) Ale wpierv się odemknie — klucz zaulków, mur pęknie — lud wejdzie do śródmieścia. — Z staromiejskiej gardzieli — wolna przestrzeń wystrzeli — i rozstąpią się przejścia — z peryferii do placu, — od fabryk do pałaców, — lud wejdzie do śródmieścia — i ustali wzdłuż Trasy — wzdłuż nowej Marszałkowskiej, — jedność piękna i pracy, — planowania i troski.”*³ Rozbudowa funkcji mieszkaniowej na obszarach centralnych odbywała się w kilku etapach.

Ludność napływowa, pochodząca w głównej mierze ze wsi, stała się w krótkim czasie dominującą kategorią społeczną mieszkańców Warszawy. Tak duża imigracja ludności nic posiadającej tradycji i nawyków miejskich musiała doprowadzić nie tylko do zmiany charakteru społecznego miasta, ale i wprowadzić nowe, niekiedy ruralne wzorce (Jałowicki 1989).

Warto zauważyć, że zanim doszło do zasadniczych zmian koncepcji zagospodarowania obszarów centralnych, wstępne projekty zakładały utworzenie dzielnicy handlowo-usługowej, wzorowanej na miastach zachodnich. Dlatego też jeszcze do końca lat 40. inwestycje mieszkaniowe realizowano na skrajnych obszarach dzielnicy Śródmieście — Muranowie, Mirowie, Starym i Nowym Mieście (Brauliński 1975). Wspomnieć tu należy przede wszystkim projekt architekta Macieja Nowickiego z 1945 r. Obszar studium, którego zaczątki opracowano jeszcze w tajnej pracowni architektonicznej podczas

³ A. Ważyk, *Warszawa — Twoje Miasto*, Książka i Wiedza, Warszawa, 1951.



Ryc. 4. Rozwój demograficzno-przestrzenny Warszawy w latach 1945-47

A — stopień odtworzenia liczby ludności w 1945 r. (1938 = 100); B — stopień odtworzenia liczby ludności w 1947 r. (1938 = 100); C — tempo przyrostu ludności (1945 = 100); D — przyrost ludności w latach 1945-47

Źródło: opracowanie na podstawie *Warszawa w liczbach 1947*, Wyd. Wydziału Statystycznego Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie

The demographical development of Warsaw, 1945-47

A - reconstruction of population number in 1945 (1938 = 100), B - reconstruction of population number in 1947 (1938 = 100), C - growth population rate index (1945 = 100), D - population growth, 1945-47

Source: Based on publications from the Central Statistical Office (GUS)

wojny, obejmował teren pomiędzy dzisiejszymi ulicami Marszałkowską, Koszykową, Żelazną i Grzybowską. Najważniejsze założenia urbanistyczne zakładały utworzenie na tym terenie śródmiejskiej dzielnicy biurowo-handlowej (*city*) i stworzenie dominanty miejskiej. Głosy za utworzeniem nowoczesnego centrum usługowego pojawiały się później jeszcze dość często, także w prasie codziennej. W *Rzeczpospolitej* z 10.01.1947 r. postulowano zaś „*zmniejszenie do koniecznego tylko minimum domów mieszkalnych, położenie specjalnego nacisku na rozbudowę siedzib instytucji handlowych, bankowych, rozrywkowych i użyteczności publicznej*”. Wskutek nacisków ideowo-politycznych odstąpiono od tego zamiaru.

4.4. CENTRUM WARSZAWY W LATACH 1950-89

4.4.1. PROBLEMY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Po 1950 r. można wyróżnić dwa główne etapy rozwoju centrum miasta. Pierwszy etap obejmuje Plan Sześcioletni (1950–55) i związany był przede wszystkim z realizmem socjalistycznym, drugi trwał w zasadzie od jego ukończenia do 1989 r., kiedy to przeważały koncepcje modernistyczne, w latach 70. szczególnie związane z technologią wielkopłytową (mającą wpływ jednak głównie na kształtowanie zewnętrznych części miasta).

Najważniejsze znaczenie dla rozwoju struktur przestrzennych obszarów centralnych Warszawy miał Plan Sześcioletni. Pod koniec tego okresu został bowiem oddany do użytku kompleks Pałacu Kultury i Nauki (PKiN), który, jak się wydaje, w największym stopniu zdeterminował dalszy rozwój tej części miasta.

Koncepcja stworzenia w centralnym miejscu placu z dużym obiektem o znaczeniu ideowym pojawiła się na początku odbudowy stolicy. Budynek wyższej użyteczności publicznej, np. Centralny Dom Kultury, występował w większości projektów konkursowych. W 1952 r. podpisano umowę pomiędzy Polską a ZSRR, zgodnie z którą ZSRR miał wybudować Pałac Kultury i Nauki — „dar narodu radzieckiego”, w praktyce przygniatający element obcej symboliki i dominacji. W 1954 r. obiekt oddano do użytku. Jeszcze podczas budowy rozpisano konkurs urbanistyczny na zaprojektowanie placu wokół PKiN, na który nadesłano aż 31 prac (Kotarbiński 1953). Ostatecznie wokół Pałacu utworzono strefowy system zieleni miejskiej. PKiN zajmował wraz z placem 35 ha, na obszarze tym przed II wojną światową znajdowało się około 120 kamienic (Zielińska 1989). Pojawienie się PKiN na mapie miasta konsekwent-

nie uwarunkowało w dalszych latach wszelkie koncepcje urbanistyczno-planistyczne ścisłego obszaru centralnego Warszawy. Zdeterminowało to także przestrzeń w wymiarze socjologicznym, kulturowym i symbolicznym (Jałowicki 1989), co według wielu opinii doprowadziło do powstania „miejskiej peryferii” (Gzell 2000). E. Goldzamt (1956) pisał, że zgodnie z zaleceniami towarzysza B. Bieruta „*zamiast reklam i ruchu śródmieścia mamy tu obrazy wypełnionych manifestującym tłumem monumentalnych forów stolicy. Zamiast przedstawicielstw samochodowych i obrazu rozwoju techniki o zdehumanizowanym już rozmachu występuje koncepcja wielkiego ośrodka kulturalno-społecznego z centralnym placem miejskim, któremu ma przewodzić zespół zabudowy centralnego domu kultury*”. Po wybudowaniu Pałacu Kultury i Nauki przystąpiono do realizacji skrzyżowania Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich, jako jednego z najważniejszych punktów komunikacyjnych Warszawy i Śródmieścia (Dziewulski 1955).

W latach 50. powstał projekt doprowadzenia do PKiN szerokiej alei ze strony zachodniej, jednak na drodze stanęła zachowana zabudowa na zachód od ulicy Marchlewskiego (obecnie Aleja Jana Pawła II), nazywana „dzikim zachodem” (Krzyżakowa 1964, Mikos 1998). Zlokalizowano tam m.in. drobny i średni przemysł, głównie wzdłuż ul. Żelaznej.

Odtworzone po II wojnie światowej na krótki czas struktury społeczno-przestrzenne uległy radykalnej przemianie wskutek wzrostu natężenia funkcji mieszkaniowej. Wybudowane w latach 50. osiedla były zasiedlane już nie tylko wyłącznie przez rdzennych mieszkańców śródmieścia przedwojennej stolicy, ale i mieszkańców zewnętrznych obszarów miasta, a później ludność napływową.

W tym czasie na obszarze centrum konsekwentnie realizowano funkcję mieszkaniową. Od lat 50. w obrębie centrum realizowano około 10 osiedli mieszkaniowych, m.in. Marszałkowską Dzielnicę Mieszkaniową (MDM, około 50 tys. izb), Plac Dąbrowskiego, Grzybów, Jerozolimskie, Krucza (Jankowski 1954). W obiektach pomieszczono około 120 tys. ludności. Pomimo to nadal występowały silne niedobory mieszkaniowe. Głód mieszkaniowy oraz wprowadzenie kontroli meldunkowej spowodowało m.in. gwałtowny rozwój „dzikiego budownictwa” (Chmielewski 1951) i ocenia się, że niezarejestrowani mieszkańcy stanowili np. w latach 1957-60 około 4% mieszkańców stolicy (Cegielski 1963). Był to oczywisty efekt konsekwencji, jaki przyniosła industrializacja i związana z nią atrakcyjność Warszawy na rynku pracy w zafanym kraju.

Można przyjąć, że pod koniec realizacji Planu Sześcioletniego, centrum Warszawy miało najważniejsze założenia przestrzenne: osie trasy Wschód-Zachód (WZ), ulic Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich, pozostałe uzupełniające ciągi komunikacyjne, wielkie place (m.in. Defilad), decyzję o pozostawieniu częściowo zniszczonej zabudowy na zachód od ulicy Marchlewskiego (ob. Aleja Jana Pawła II), kilkadziesiąt bloków mieszkalnych zgrupowanych w kilku „wypach” oraz dominujący nad całym centrum Pałac Kultury i Nauki. Pozostałe wprowadzane elementy urbanistyczno-architektoniczne w zasadzie uzupełniały tylko w mniejszym bądź większym stopniu istniejący stan i nie mogły zmienić charakteru centrum.

Kontynuacja prac planistycznych doprowadziła do zatwierdzenia w 1956 r. przez Prezydium Rządu Planu Generalnego na lata 1955-1965. Plan został opracowany przez S. Dziewulskiego w skali 1:20 000 (*Warszawa. Rozwój przestrzenny*, 1993). Na podstawie tego dokumentu sporządzano plany 11 dzielnic w skalach 1:5 000. W 1961 r. zatwierdzono Perspektywiczny Plan Ogólny do 1975 r. przygotowany pod kierunkiem J. Wilskiego, zaś w 1969 r. — Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego do 1985 r. oraz Plan Warszawskiego Zespołu Miejskiego (WZM), czyli aglomeracji warszawskiej. W planach założono strukturę funkcjonalną miasta, w tym wyodrębniono ściśle centrum.

W 1960 r. powstało studium kierunkowe śródmieścia Warszawy (Maliszowa 1974), oparte na zastosowaniu modelu wyspowego. Model wyspowy (zwany też gniazdowym) polegał na tworzeniu „wysp” usługowych, przeplatanych „wypami” mieszkaniowymi. Pomiędzy tymi obszarami pozostawały celowo niezagospodarowane przestrzenie, które w myśl koncepcji wyspowej miały być rezerwą dla uzupełnienia funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Ze współczesnego punktu widzenia takie gospodarowanie pogłębiło tylko chaos przestrzenny.

Lata 60. XX wieku to okres dalszego wzrostu znaczenia funkcji mieszkaniowej na obszarze centrum. Realizowano kolejne inwestycje urbanistyczno-architektoniczne, m.in. osiedla Mariańska, Emilii, Strona Wschodnia, Krucza i największe — Osiedle Za Żelazną Bramą. Jednak największą inwestycją była realizacja koncepcji Ściany Wschodniej — zabudowy wschodniej strony ulicy Marszałkowskiej naprzeciwko Pałacu Kultury i Nauki (Dobrucki 1959, Kotela 1965). W ramach Ściany Wschodniej wybudowano trzy wielkie bloki mieszkalne, domy towarowe oraz kilka innych mniejszych obiektów. Można przyjąć, że w zasadzie do 1970 r. ukształtował się zasadniczy zarys struktury przestrzennej centrum. Spośród analiz urbanistycznych tego okresu war-

to wymienić studia nad perspektywicznymi funkcjami centrum Warszawy. Z tego okresu pochodzi również opracowanie systematyki funkcji centrum (Kotelowa 1965).

Wskutek polityki mieszkaniowej, polegającej na wprowadzeniu technologii wielkopłytowej i dużej liczby dość homogenicznych osiedli, szybko zmieniła się struktura społeczno-przestrzenna. Przede wszystkim następował wzrost gęstości zaludnienia. Nie następowały natomiast zasadnicze zmiany w strukturze wiekowej ludności, gdyż wskutek ciągłego napływu migracyjnego, społeczeństwo zamieszkujące obszary centralne odznaczało się stosunkowo młodym wiekiem. W strukturze mieszkańców duży udział stanowili emigranci pochodzący ze wsi (Strzelecki 1982). Część przyjezdnych trudno dostosowywała się do nowych warunków życia (Stasiak, Żarski 1962, Nowakowski 1988).

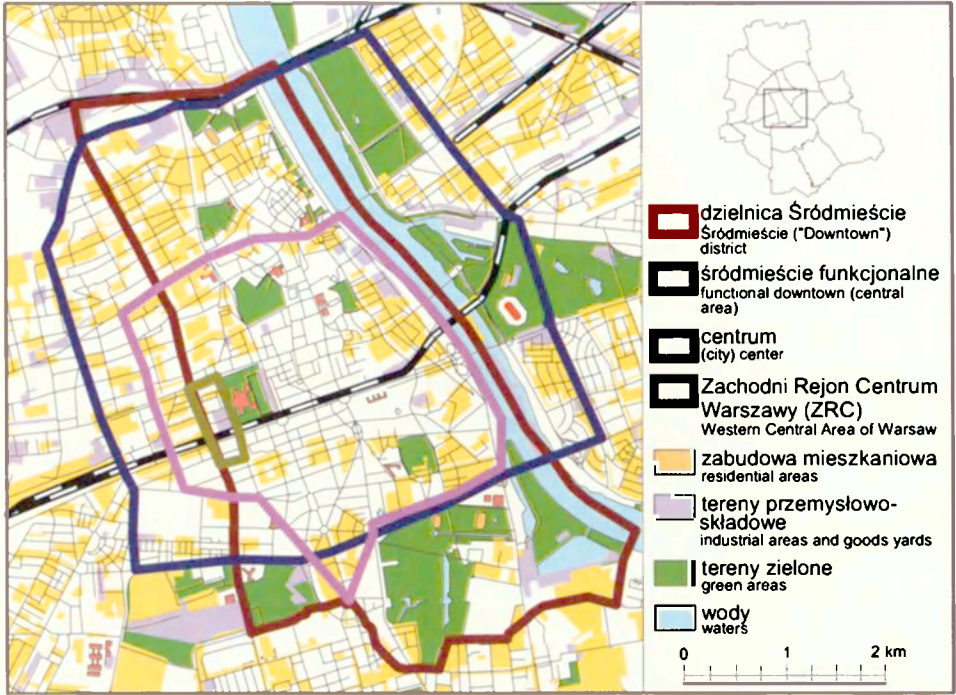
W tym czasie sprecyzowano terytorialnie pojęcia „śródmieście funkcjonalne” i „centrum miasta” (Jankowski 1969, Szumielewicz 1975):

Śródmieście funkcjonalne było pojęciem urbanistycznym, odzwierciedlającym tendencje do rozszerzenia śródmieścia na prawobrzeżną Warszawę. Obejmowało ono obszar zamknięty tzw. „małą obwodnicą miejską”: ul. Towarową, mostem Gdańskim, ul. Targową, mostem Łazienkowskim oraz Trasą Łazienkowską. Nawiązywało w ten sposób do granic wałów z XVIII w. (Knapp 1983).

Centrum miasta, wyznaczone na podstawie koncentracji ogólnomiejskich urzędzeń usługowych o najwyższym stopniu dostępności komunikacyjnej, ograniczone trasą W-Z, ul. Żelazną (niekiedy ul. Towarową lub Al. Jana Pawła), Placem Unii Lubelskiej i Wisłą.

Ponadto należy wspomnieć, że od 1949 r. istnieje administracyjna dzielnica Śródmieście (1995-2002 w gminie Warszawa-Centrum), która była ograniczona ulicami Buczka, Marchlewskiego, Chałubińskiego, Al. Niepodległości, Nowowawelską, Placem Unii Lubelskiej, Klonową, Spacerową, Podchorążych, Bartycką i rzeką Wisłą.

Na początku lat 70. pojawiły się projekty Zachodniego Rejonu Centrum Warszawy (ZRC), zlokalizowanego pomiędzy ulicami Marchlewskiego, Świętokrzyską, Emilii Plater i Wspólną o powierzchni 22 ha (ryc. 5). Plany zakładały m.in. wybudowanie 5 wieżowców o wysokości około 140 m, zaś łączna powierzchnia użytkowa projektowanych wszystkich budynków miała mieć 450 tys. m² (Skrzypczak 1975). W tym miejscu warto wspomnieć o stosunku planistów i urbanistów do renty gruntowej (budowlanej) i problemów



Ryc. 5. Planistyczno-urbanistyczne i administracyjne podziały obszarów centralnych w Warszawie przed 1989 r.

Urban and administrative division of the central area in Warsaw, before 1989

zabudowy wysokiej. K. Kucza-Kuczyński (1977) pisał, że w przeciwieństwie do krajów kapitalistycznych, gdzie wieżowce powstawały wskutek wysokich cen gruntu w centrum miasta, w Polsce buduje się je dla wprowadzenia akcentów przestrzennych i krajobrazowych.

W latach 70. skryształizowała się ostateczna koncepcja zagospodarowania tzw. „dzikiego zachodu” (Zachodni Rejon Centrum). W opracowaniach planistycznych przeważała koncepcja zbudowania *city* miejskiego z kilkoma wieżowcami oraz wielkimi gmachami użyteczności publicznej (urzędy centralne, hotele, itp.). Społeczne uwarunkowania funkcjonowania tego obszaru w przyszłości opisał A. Wallis (1973b, 1976), dokonując jednocześnie pobieżnej krytycznej oceny planów urbanistycznych. Jakkolwiek realizacja budowy Zachodniego Rejonu Centrum pozostała w zupełnej większości w sferze planów, warto zwrócić uwagę, że zachował się do dzisiaj wybudowany w ramach tego planu dom meblowy „Emilia”, którego lokalizacja była krytykowana m.in. przez A. Wallisa. Przystąpienie do realizacji Dworca Centralnego (pierwsze perony przekazano do eksploatacji w 1974 r.), pogłębiło chaos przestrzenny tej części stolicy.

W środowiskach urbanistycznych związanych z nauką dostrzegano jednak zagrożenia związane z rozwojem centralnego obszaru Warszawy. B. Maliszowa (1974) pisze, że w związku z nic najlepiej opracowaną i przeprowadzoną odbudową i przebudową centrum stolicy, należy się spodziewać różnorodnych problemów, głównie natury komunikacyjnej i dlatego też należy wziąć pod uwagę nawet możliwość wyburzenia części układu urbanistycznego.

Cytowany wcześniej S. Juchnowicz (1971) przedstawia również krytyczne uwagi odnośnie kształtowania się centrum Warszawy w latach powojennych. Stwierdza on m.in., że odbudowa Warszawy w układzie przestrzennym zachowującym zasadniczy szkielet komunikacyjny z okresu przed zniszczeniem, jak również rekonstrukcja dużych zespołów urbanistycznych i budowa śródmiejskich osiedli mieszkaniowych, odbiły się niekorzystnie na ukształtowaniu centrum miasta. Dotyczyło to m.in. braku wykształcenia się współczesnego centrum stanowiącego ośrodek usług metropolitalnych i miejskich. Trudno obecnie oceniać, które czynniki są najważniejszą przyczyną takiego stanu rzeczy. Jak się wydaje, oprócz wprowadzenia wspomnianej nieuzasadnionej wielkościowo funkcji mieszkaniowej, zapewne dużą rolę należy przypisać wprowadzeniu niewłaściwej koncepcji lokalizacji centrum z i wokół Pałacu Kultury i Nauki, próbę rozwoju centrum w kierunku wschodnio-zachodnim, opartym na linii średnicowej, lokalizację wielu funkcji metropolitalnych (ad-

ministracyjnych, edukacyjnych, itp.) w różnych częściach miasta oraz pozostawienie olbrzymich słabo lub niezagospodarowanych przestrzeni.

W 1978 r. zatwierdzono Perspektywiczny Plan Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, opracowany pod kierunkiem M. Niemczyk, nawiązujący do koncepcji rozwoju Warszawskiego Zespołu Miejskiego (aglomeracji warszawskiej). Załamanie się koniunktury gospodarczej na początku lat 80. spowodowało, że władze miasta odstąpiły od ustaleń planu, zlecając ich skorygowanie (*Warszawa. Rozwój przestrzenny*, 1993). W latach 80. na podstawie danych ze spisów powszechnych przeprowadzono szereg studiów porównawczych, mających na celu wykazanie specyfiki zróżnicowań przestrzennych warunków życia w mieście, które były przydatne do analizy stopnia realizacji ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego. Analizy takie były wykonywane m.in. w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.

Równolegle z pracami nad planem ogólnym Warszawy przygotowywano Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Warszawy, pod kierunkiem M. Staniszkis (*Warszawa. Rozwój przestrzenny*, 1993, Staniszkis 1986). Wyznaczono w nim m.in. śródmiejski obszar zabudowy mieszkaniowej oraz wspomniane śródmieście funkcjonalne, ze strefą centrum, śródmiejską i zieleni. Plan został wykonany w skali 1:10 000 i zatwierdzony w 1983 r. Przed 1989 r. wykonano jeszcze 2 szczegółowe opracowania na poziomie dzielnic: Założenia do planów ogólnych dzielnic Warszawy na 1995 r. (zatwierdzone przez odpowiednie dzielnicowe rady narodowe w latach 1987-88) oraz projekty planów ogólnych 6 dzielnic Warszawy (wykonano w 1988 r. i nie zdążono zatwierdzić przed zmianami politycznymi w 1989 r.).

4.4.2. PROBLEMY PRZEMIAN STRUKTURY SPOŁECZNO-ZAWODOWEJ

W okresie powojennym dość szybko zmieniała się struktura społeczno-zawodowa mieszkańców centrum. Cechą charakterystyczną był wzrost zatrudnienia w handlu i usługach, zwłaszcza w administracji, przy niezmiennym w zasadzie zatrudnieniu w przemyśle i budownictwie (Jędruszczak 1975). Ponadto zmniejszał się udział pracowników fizycznych, także na tradycyjnie robotniczej Woli (Kołodziejczyk 1970, 1974, Czechak 1974, Ciechocińska 1974).

Tendencje te po części świadczą o stopniowym odchodzeniu w kształtowaniu struktury społeczno-zawodowej przez klasę robotniczą, której odsetek starano się powiększać w pierwszych latach powojennych (Chruszczewski

1974, Jędruszczak 1983). W Warszawie w latach 60. został odtworzony bowiem poziom sił wytwórczych w stosunku do stanu przedwojennego (Rychliński 1936, Wallis 1969, Jałowicki 1989), ale w postaci tzw. klasy wielkoprzemysłowej, stanowiącej zaplecze pracownicze wielkich zakładów przetwórczych. Silnemu ograniczeniu ulegało natomiast rzemiosło przemysłowe, choć w rejonie Woli i części Śródmieścia zostało ono zachowane w dużym stopniu (Miształ 1974, Grochulska, Pusz 1983). Równocześnie nastąpiło zniszczenie mieszczaństwa i drobnomieszczaństwa (około 1/4 ludności przedwojennej Warszawy), które zastąpiono klasą urzędniczą.

Za szybkim wzrostem ludności nie nadążano z zapewnieniem odpowiedniej liczby mieszkań (Czeczcrda 1962). Brakowało także odpowiedniego wyposażenia w usługi, dlatego też np. ludność zaopatrywała się w centrum (*Czy na zakupy nadal do śródmieścia*, 1988). Napływająca z Polski ludność osiedlała się w znacznej części w strefie podmiejskiej. Powodowało to konieczność zapewnienia efektywnych dojazdów do miejsc pracy. Dlatego też w centrum Warszawy rozbudowano znacznie infrastrukturę kolejową.

Wskutek narastających problemów związanych m.in. z koncentracją zatrudnienia w centrum i niemożnością zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej, opracowano koncepcję deglomercacji Warszawy, do której nawiązywały kolejne plany zagospodarowania przestrzennego. Koncepcja deglomercacji — którą próbowano wprowadzić w życie w drugiej połowie lat 60., opierała się stworzeniu barier dla napływającej ludności (zakazy meldowania się, ograniczanie miejsc pracy, itp.) oraz na przenoszeniu z Warszawy do województwa warszawskiego elementów „przyciągających”, głównie zakładów przemysłowych dających pracę imigrantom (Ciechocińska 1973, Malisz 1974). Jako jedna z najbardziej oryginalnych i dość utopijnych powstała idea stworzenia w Modlinie i Górze Kalwarii dwóch biegunów wzrostu, odciążających Warszawę (Malisz 1974).

Szczegółowej informacji o pochodzeniu terytorialnym mieszkańców Warszawy i ich struktury społecznej dostarcza opracowanie M. Latucha (1973). Analizując dane z Narodowego Spisu Powszechnego dowiódł on, że większość imigrantów znajduje pracę w przemyśle i budownictwie (łącznie około 36%), ale np. wśród imigrantów ze wsi odsetek ten wśród mężczyzn wynosił już około 56%. Większość ludności napływowej rekrutowała się natomiast z województw: warszawskiego poza miastem wydzielonym Warszawą (281,3 tys. mieszkańców stolicy deklarowało miejsce swego urodzenia w tym województwie), kieleckiego (59,9 tys.) oraz łódzkiego wraz z Łodzią (49,0 tys.).

4.5. PODSUMOWANIE

Można przyjąć, że do 1989 r. Warszawa uformowała się jako miasto socjalistyczne, niemniej ze względu na pełnienie przez miasto funkcji metropolitalnych, jak również specyfikę rozwoju przestrzennego, miała ona wiele cech indywidualnych. Najważniejsze cechy Warszawy jako miasta socjalistycznego opisał G. Węclawowicz (1996, 1997):

1. W przypadku Warszawy nie wystąpiła dominacja w strukturze zatrudnienia zawodów, określanymi jako „produkcyjne”. Szczególnie dotyczyło to zatrudnienia w przemyśle. Społeczeństwo Warszawy, głównie ze względu na funkcje stołeczne miasta, zostało w dużym stopniu zdominowane przez kategorie urzędnicze. Pomimo tego wysoki udział klasy robotniczej został zagwarantowany przez rozbudowę i wprowadzenie funkcji przemysłowej. „Nową Hutę” w warunkach warszawskich miało stanowić zbudowanie Huty Warszawa.

2. Społeczeństwo Warszawy odróżniało się od społeczeństw innych dużych miast Polski nieco większym zróżnicowaniem ekonomicznym. Było to powodowane silnymi tendencjami różnicującymi, a wynikającymi m.in. z faktu stołeczności miasta. Jak się wydaje, zróżnicowanie ekonomiczne, pomimo starań władz o zachowanie zasad egalitarności i homogeniczności klasowej, narastało w okresie ustroju socjalistycznego stopniowo, zaś w latach 80. w zasadzie zostało porzucone.

3. W Warszawie miała miejsce wyjątkowo silna centralizacja administracyjna i polityczna władz miejskich. Fakt ten był ściśle związany z pełnieniem funkcji stołecznych oraz położenia siedzib centralnych władz państwowych. Taki system dzielił wiele decyzji dotyczących miasta pomiędzy poszczególne ministerstwa, które posiadały nadrzędne znaczenie w stosunku do władz lokalnych. Wybieralne władze miasta reprezentowały w pierwszej kolejności interesy państwa przed interesami mieszkańców miasta.

4. W Warszawie w większym stopniu prowadzono ścisłą kontrolę meldunkową. Dzięki temu dość gruntownie i starannie prowadzono politykę napływu do miasta zgodnie z interesami politycznymi, chociaż ze względu na dużą presję zawodów nierobotniczych, kontrola migracyjna musiała być zupełnie odmienna od tej na przykład na Śląsku (gdzie zachęcano do przyjazdu).

5. W Warszawie, ze względu na wielkość, szczególne znaczenie odgrywała dominacja lobby budowlanego. Wznoszono przede wszystkim wielkie kompleksy mieszkaniowe na otwartych przestrzeniach. Ponieważ ważną była

nie jakość, ale ilość, zapominano najczęściej o odpowiednim wyposażeniu w infrastrukturę towarzyszącą (usługi edukacyjne, zdrowotne, handlowe, itd.).

Odbudowa centrum Warszawy była zdeterminowana dwoma sprzecznymi tendencjami. Z jednej strony odbudowywano miasto wraz z najcenniejszym dziedzictwem narodowym, czego zwieńczeniem było odtworzenie Zamku Królewskiego w 1974 r., z drugiej zaś — starano się, aby miastu nadać cechy miasta socjalistycznego, wprowadzając elementy ideologiczne (Pałac Kultury i Nauki, hasła typu „śródmieście dla klasy robotniczej”, których realizacja doprowadziła do częściowego zniszczenia tradycyjnych więzi społecznych, a także do pewnego zatarcia tożsamości części dzielnic). Odbudowa i przebudowa Warszawy, co było zresztą charakterystyczne nie tylko dla Polski, ale również i dla innych krajów socjalistycznych, następowała w zasadzie zgodnie z planami, przy czym największe znaczenie dla zagospodarowania obszarów centralnych miał Plan Sześcioletni (1950–55). Wielość i różnorodność podejść planistycznych oraz skala rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych powodowała, że Warszawę nazywano wręcz jako „*jeden z najbardziej pasjonujących i pouczających w skali światowej poligonów urbanistycznych*” (Ciborowski 1983).

W rezultacie cechy charakterystyczne centrum Warszawy w przededniu transformacji można opisać w następujący sposób:

1. **Ekstensywne zagospodarowanie obszarów centralnych** (puste przestrzenie: wielkie place, tereny komunikacyjne, składowe, itd.).
2. **Chaotyczna, przemieszana struktura przestrzenna.**
3. **Bardzo silna rola funkcji mieszkaniowej** (osiedla MDM, Za Żelazną Bramą).
4. **Silna rola funkcji przemysłowej, głównie w zachodniej części** (Zachodnia Dzielnicza Przemysłowa).
5. **Zachowanie w wielu miejscach przedwojennej struktury społeczno-przestrzennej**, m.in. istnienie obszarów zacofanych, o infrastrukturze w większości jeszcze sprzed II wojny światowej (np. tzw. Dziki Zachód).
6. **Ukształtowanie się dwóch centrów (obszarów pełniących funkcje centrum):** a) związanego ze Starówką i Nowym Światem („patriotycznego”), b) Pałacem Kultury i Nauki oraz przyległymi Dworcem Centralnym i Ścianą Wschodnią („komunistycznego”).
7. **Przemieszana struktura społeczno-przestrzenna**, zarówno w obrębie poszczególnych kwartałów ulic, jak i poszczególnych bloków (ale także istniejące, choć w dość niewielkiej skali obszary „lepsze” — np. MDM i „gorsze”, zróżnicowanie zawodowe, m.in. zachowanie się rzemiosła).

8. Odływ ludności do dzielnic zewnętrznych (migracje związane z cyklem pokoleniowym i usamodzielnianiem się dzieci) i powolne starzenie się ludności, powodujące w efekcie zmniejszanie się bezwzględnej liczby mieszkańców (w dzielnicy Śródmieście od 1966 r.).

9. Słabe wykształcenie się i znaczenie centrum w strukturze funkcjonalnej miasta i aglomeracji.

5. STRUKTURA FUNKCJONALNA OBSZARU PRZYLEGAJĄCEGO DO ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM WARSZAWY PRZED 1989 R.

5.1. STRUKTURA MIESZKANIOWA

W końcu lat 80. ubiegłego wieku na obszarze zachodniej części centrum Warszawy istniało ponad 20 powojennych osiedli mieszkaniowych (tabela 5). Tereny mieszkaniowe układały się w charakterystyczny kształt odwróconej litery „C”. Część zasobów mieszkaniowych pochodziła sprzed II wojny światowej.

Ogółem na obszarze analizowanych 6 rejonów urbanistycznych w 1988 r. było 60,5 tys. mieszkań, z czego 3,1 tys. znajdowało się w budynkach postawionych przed 1918 r., 11,1 tys. — w latach 1918-44, 42,7 tys. — 1945-70 i 3,2 tys. — 1971-88. Zaledwie 6 budynków było drewnianych (5 na Młynowie i 1 na Polu Mokotowskim).

Istnienie nowo wybudowanych osiedli nie oznacza, że na obszarach inwestycji nie istniało inne budownictwo. O silnym zróżnicowaniu struktury mieszkaniowej na małych obszarach według wieku budynków świadczy szczegółowa analiza danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. (ryc. 6). Na uwagę zwraca dość znaczny udział mieszkań w budynkach mieszkalnych wybudowanych jeszcze przed I wojną światową. Najstarsze budynki zachodniej części centrum koncentrują się przede wszystkim na obszarze Śródmieścia Zachodniego. Mieszkania w obiektach wybudowanych w czasie dwudziestolecia międzywojennego skupione są z kolei na „starej” Ochocie oraz na Czystem i w południowej części Młynowa.

W zachodniej części centrum bardzo mało jest mieszkań w budynkach postawionych po 1970 r. Nieliczne kompleksy najnowszych bloków mieszkalnych spotyka się w okolicach ul. Pereca w Śródmieściu Zachodnim, ul. Karolkowej na Młynowie oraz ulic Płockiej i Skierniewickiej na Czystem.

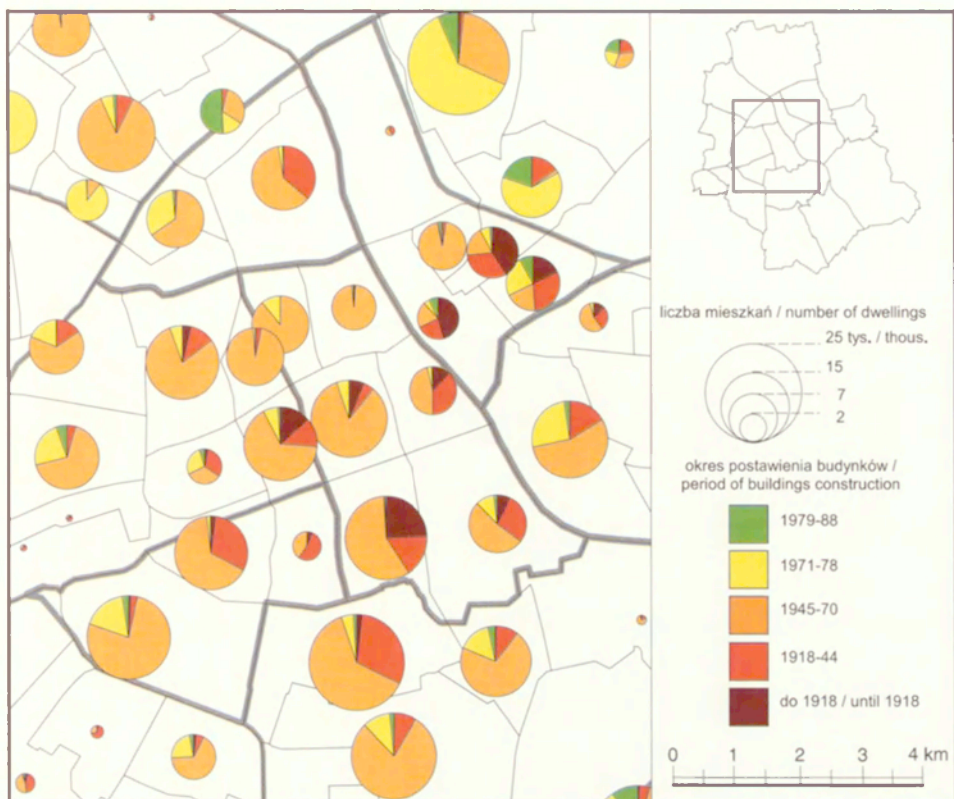
Zachodnia część centrum była — poza Młynowem, dość homogeniczna pod względem struktury własnościowej mieszkań (ryc. 7-8). Zdecydowaną większość stanowiły mieszkania będące własnością terenowych organów administracji publicznej, czyli mieszkania komunalne. Na niektórych obszarach większość stanowiły mieszkania spółdzielni mieszkaniowych. Dotyczy to rejonów statystycznych w rejonach urbanistycznych Pole Mokotowskie, północno-wschodniej części Śródmieścia Zachodniego oraz południowo-zachodniej Muranowa Zachodniego. Mieszkania prywatne nie stanowiły zazwyczaj więcej niż 1-2% ogółu mieszkań w poszczególnych rejonach statystycznych.

Tabela 5. Ważniejsze osiedla i grupy osiedli mieszkaniowych wybudowane do 1989 r. w zachodniej części centrum Warszawy

Nazwa osiedla	Rejon urbanistyczny	Czas powstania
"stara" Ochota	Ochota Centrum	1930-39
Al. Jerozolimskie Zachód	Ochota Centrum	1960-70
Chmielna	Śródmieście Zachodnie	1960-65
Grójecka-Pasteura-Banacha	Ochota Centrum	1960-70
Metalowe	Śródmieście Zachodnie	1960-65
Mirów	Muranów Zachodni	1948-55
Młynów II	Młynów	1950-55
Młynów III i IV	Młynów	1955-60
Młynów V	Młynów	1960-65
Młynów VI	Młynów	1950-55
Muranów Południowy	Muranów Zachodni	1948-50
Muranów Zachodni	Muranów Zachodni	1960-70
Ochota I	Ochota Centrum	1960-65
Okopowa	Młynów	1960-65
Wolska IV	Młynów	1965-70
WSM	Czyste	1950-55
Za Żelazną Bramą	Muranów Zachodni	1966-72
Złota	Śródmieście Zachodnie	1960-65
ZUS	Czyste	1939
Żelazna	Śródmieście Zachodnie	1960-65

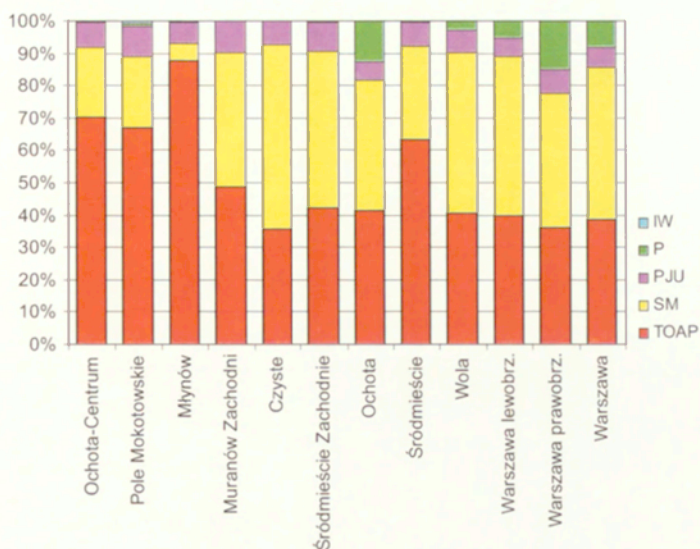
Źródła: Biegański P., 1973, *Architektura Ochoty*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa; Czechak S., 1974, *Rozwój przestrzenny dzielnicy Wola w Polsce Ludowej*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa; Gromski J., 1973, *Ochota w latach 1916-1939*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa; Zachwatowicz J., 1973, *Rozwój przestrzenny Ochoty*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa; Żukowski H., 1973, *Dziś i jutro dzielnicy na tle organizmu Warszawy*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa, A. Kowalewski, 1981, *Warszawa. Problemy rozwoju*, Książka i Wiedza, Warszawa, Dobrucki A., 1973, *Osiedla mieszkaniowe Warszawy*, Kronika Warszawy, 3, *Encyklopedia Warszawy*, 1975, PWN, Warszawa.

Przeciętna powierzchnia użytkowa wahała się na ogół w granicach 30-50 m² na 1 mieszkanie. Mała powierzchnia wiązała się przede wszystkim z własnością komunalną. Większe przeciętne powierzchnie użytkowe były natomiast charakterystyczne dla budownictwa prywatnego. Jedyńc na obszarze Młynowa przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na jedno mieszkanie była dużo niższa, co wynikało z niskiego stanu technicznego tamtejszej zabudowy (część budynków była drewniana).



Ryc. 6. Struktura mieszkań na obszarze centralnym Warszawy według rejonów urbanistycznych w 1988 r.

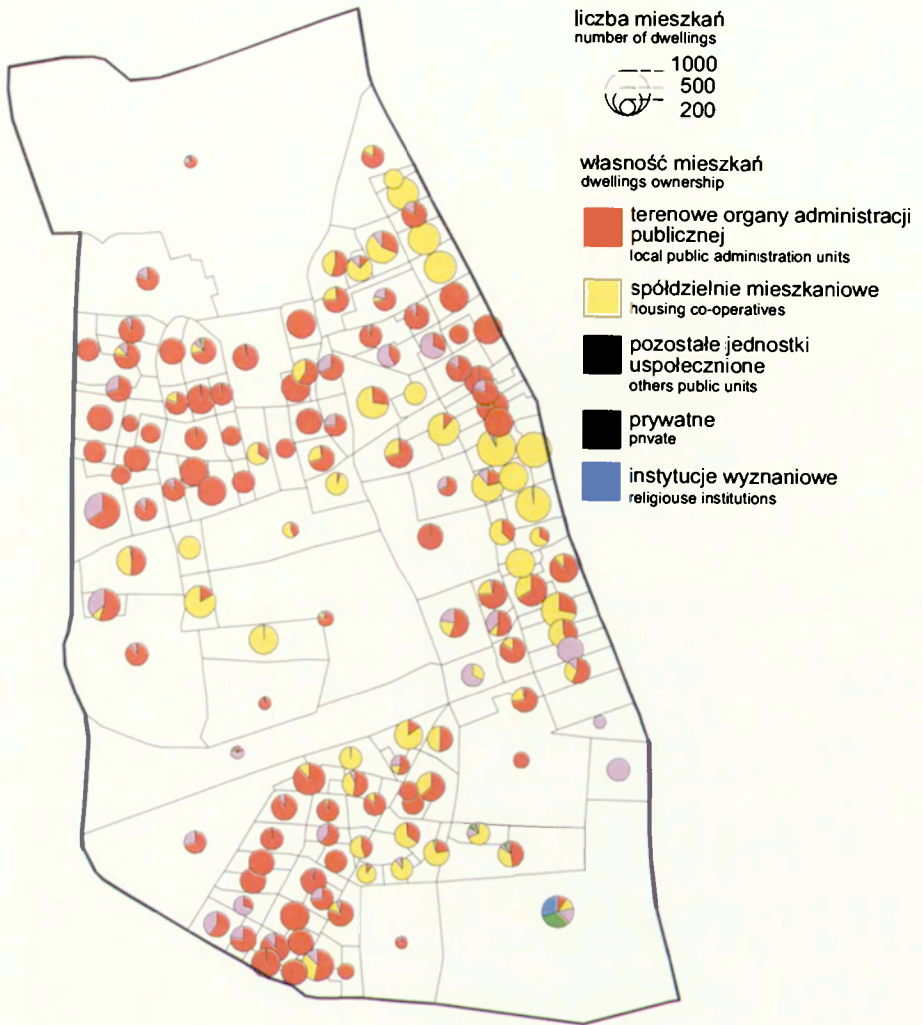
The structure of dwellings in the central area of Warsaw, 1988



Ryc. 7. Struktura własnościowa mieszkań w rejonach urbanistycznych w zachodniej części centrum Warszawy na tle wybranych dzielnic i całej Warszawy
Skróty form własności: TOAP — terenowe organy administracji państwowej; SM — spółdzielnie mieszkaniowe; PJU — pozostałe jednostki społeczne; IW — instytucje wyznaniowe

The property structure of dwellings in urban districts in the western side of the central Warsaw area

Key to abbreviations: TOAP – local state administration units; SM – housing co-operatives, PJU – other public units, IW – confessionals institutions



Ryc. 8. Struktura własnościowa mieszkań w rejonach statystycznych zachodniej części centrum Warszawy

The property structure of dwellings in statistical districts in the western side of the centre of Warsaw

Szczegółowa analiza warunków mieszkaniowych ujawnia duże dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje techniczne. Instalacje gazowe (sieciowe), centralnego ogrzewania oraz z ciepłą bieżącą wodą istniały przede wszystkim w osiedlach powojennych. Budynki wybudowane przed II wojną światową wymienione instalacje miały w ograniczonym stopniu, przy czym stosunkowo najgorsze było z dostępem do ciepłej bieżącej wody. Wyposażenie mieszkań w instalacje zazwyczaj nie odbiegało od przeciętnych w wybranych dzielnicach i całej Warszawie.

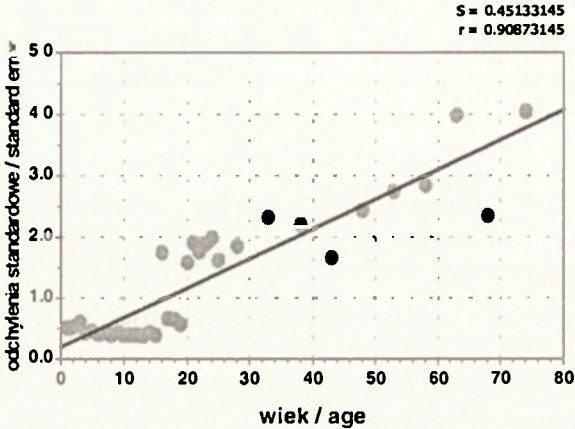
5.2. STRUKTURA LUDNOSCIOWA

Według danych ze spisu na analizowanym obszarze (141 rejonów spisowych) zamieszkiwało 156,1 tys. mieszkańców (9,1% ludności całej Warszawy, w tym 13,5% Warszawy lewobrzeżnej oraz 36,6% dzielnic Ochota i Wola). Poglądowe rozmieszczenie ludności przedstawione zostało na rycinie 9. Rozmieszczenie ludności nie było równomierne, gęstość zaludnienia wahała się od około 50 mieszk./km² (okolice ul. Oczki, gdzie w rejonie statystycznym zamieszkiwało tylko 5 osób — rejon ten ze względu na swą specyfikę wynikającą z liczby ludności został pominięty w dalszych rozważaniach) do około 126 tys. mieszk./km² (niewielki rejon statystyczny w okolicach ul. Niemcewicz). Przeciętnie gęstość zaludnienia na terenach mieszkaniowych wahała się w granicach 20-50 tys. mieszk./km² (200-500 mieszk./ha), zaś na obszarach z przewagą funkcji niemieszkaniowych — poniżej 10 tys. mieszk./km² (100 mieszk./ha). Obszary koncentracji ludności układały się w charakterystyczny kształt odwróconej litery „C”.

Struktura wiekowa jest jedną z najważniejszych cech opisujących strukturę społeczno-przestrzenną miasta. Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano takiego podziału na kategorie wiekowe, w którym możliwie najpełniejsze było powiązanie zróżnicowania wiekowego i okresów wzmózonego lub obniżonego przyrostu naturalnego i ruchów migracyjnych, mających znaczenie dla wzrostu ludności Warszawy do 1988 r. Ponadto w opisie zastosowanie znalazł podział na ludność przed- i powojenną w odniesieniu do czasu urodzenia (ze względu na szczegółowość danych spisowych za graniczny przyjęto rok 1944 r.).

Struktura wiekowa poszczególnych jednostek urbanistycznych na tle wybranych dzielnic i całej Warszawy wykazuje znaczne odstępstwa (ryc. 10). Przede wszystkim zauważalny jest wysoki odsetek ludności w wieku 60 i więcej lat. Dotyczy to przede wszystkim rejonów urbanistycznych (w kolejności

według wielkości odsetka ludności starej): Pole Mokotowskie, Muranów Zachodni oraz Ochota-Centrum. Jednocześnie rejony statystyczne wchodzące w skład rejonu urbanistycznego Pole Mokotowskie miały na ogół wysoki odsetek dzieci w wieku 0-4 lata.

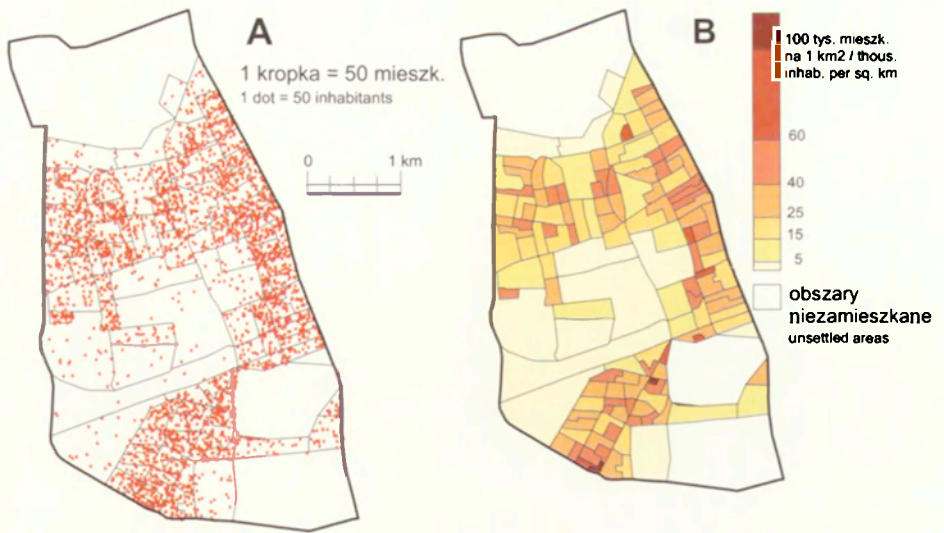


Funkcja liniowa $y = ax + b$; współczynniki: $a = 0,202$, $b = 0,048$

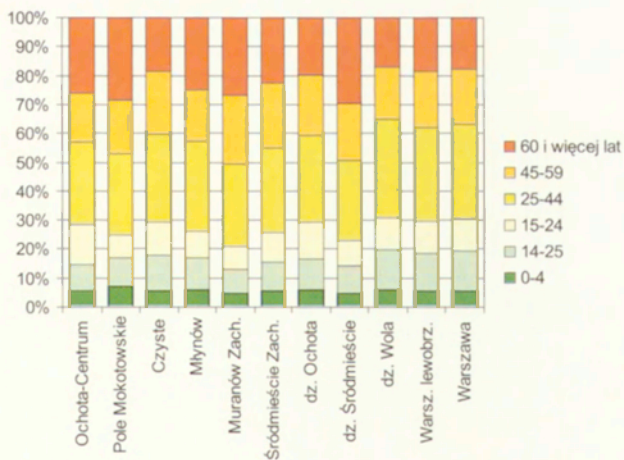
Ryc. 11. Regresja odchylen standardowych udziałów procentowych poszczególnych jednorocznych kategorii wiekowych (w starszych kategoriach wiekowych — powyżej 45 lat i więcej zastosowano dostępne przekroje pięcioletnie)

The regression of standard deviations of percent shares in 1-year age categories (in older age categories – above 45 years and older – available 5-year section's were applied)

Szczegółowa analiza rozmieszczenia struktur przestrzennych ujawnia znaczne różnice w wieku ludności na różnych obszarach zachodniej części centrum. Przede wszystkim zauważalny jest wzrost zróżnicowań przestrzennych wraz z wiekiem ludności. Dokładniej wskazuje na to analiza odchylen standardowych udziałów procentowych poszczególnych jednorocznych kategorii wiekowych (w kategoriach starszych pięcioletnich) — rycina 11. Zjawisko to należy zapewne tłumaczyć wyrównywaniem się struktury wiekowej wskutek zasiedziałości ludności na wybranych obszarach z jednej strony, zaś z drugiej także selektywnymi migracjami wybranych grup wiekowych (głównie młode małżeństwa z dziećmi). Oznaczałoby to, że starość demograficzna zachodniej części centrum w stosunku do całej Warszawy (Węclawowicz 1991, Węclawowicz, Księżak 1993, Potrykowska 1996), wynika przede wszystkim z istnienia obszarów już dość starych w przeszłości, w których proces starzenia się ludności pogłębiany był wraz z upływem czasu. Obok krystalizujących się dość szybko obszarów starości demograficznej powstawały nowe osiedla,



Ryc. 9. Rozmieszczenie ludności (A) i gęstość zaludnienia (B) na obszarze zachodniej części centrum Warszawy
Population distribution (A) and population density (B) in the western side of the centre of Warsaw



Ryc. 10. Struktura wiekowa w rejonach urbanistycznych zachodniej części centrum na tle wybranych dzielnic i Warszawy w 1988 r.

The age structure in statistical districts in the western side of the centre of Warsaw, 1988

gdzie napływała z Polski ludność względnie młoda. Opisane zjawisko wydaje się elementem szerszego cyklicznego procesu, gdyż stosunkowo „młode” w początkowym okresie istnienia osiedla w dzielnicach centralnych Warszawy, w tym na analizowanym obszarze, wraz z upływem czasu podlegają procesom odpływu migracyjnego, głównie w młodszych kategoriach wiekowych, związanego z podziałem i wydzieleniem się nowych rodzin (Potrykowska, Śleszyński 1999).

Starość demograficzna w 1988 r. utrzymywała się przede wszystkim na obszarach związanych z przedwojenną zabudową zachodniej części centrum. Największy dość zwarty obszar zamieszkiwany przez ludność w wieku 60 i więcej lat to tzw. „stara” Ochota, czyli obszar wokół Placu Narutowicza, przedłużający się w kierunku południowo-zachodnim w stronę ul. Kopińskiej. W większości rejonów statystycznych odsetek ludności w wieku 60 i więcej lat był wyższy niż 30%. Drugi wyraźniejszy obszar ludnościowy cechujący się starością demograficzną to Muranów Zachodni. Oprócz wymienionych dwóch głównych obszarów koncentracji ludności starszej istniało ponadto kilka „wysp”, m.in. na obszarze Mirowa. W rejonie statystycznym położonym pomiędzy ulicami Żelazną, Twardą, Sienną i Al. Jana Pawła II (wówczas ul. Marchlewskiego) odsetek ludności w wieku 60 i więcej lat osiągnął najwyższą wartość — 40,6%. Najwięcej było jednostek spisowych, gdzie odsetek ludności starej zawierał się w przedziale 25-30% (51 rejonów spisowych).

Pozostałe struktury demograficzne wykazują również znaczne zróżnicowanie przestrzenne. Wyższy odsetek jednorodzinnych gospodarstw domowych związany był z ludnością starą. Ludność z wykształceniem wyższym koncentrowała się na Ochocie i zachodniej części analizowanego obszaru (ryc. 12), z kolei ludność z wykształceniem podstawowym i zasadniczym zawodowym — we wschodniej części. Z występowaniem podwyższonego odsetka ludności z wykształceniem wyższym wiąże się także wyższy udział ludności z wykształceniem średnim kontynuującej naukę, przede wszystkim w szkołach pomaturalnych i wyższych. Potwierdza to powszechnie znane socjologom zjawisko o przenoszeniu cech wykształcenia od rodziców na potomstwo.

W ogólnej strukturze zatrudnienia charakterystyczny był przede wszystkim wysoki udział zatrudnionych na stanowiskach robotniczych. W rejonie urbanistycznym Młynów osiągnął on blisko 45% wszystkich czynnych zawodowo. Równocześnie w rejonie urbanistycznym Pole Mokotowskie odsetek ten wyniósł tylko 27%. Opisywane zróżnicowania były najwyższe spośród wszystkich zróżnicowań społecznych na analizowanym obszarze. Skrajne wartości udziałów procentowych danych grup wykształcenia i zatrudnienia

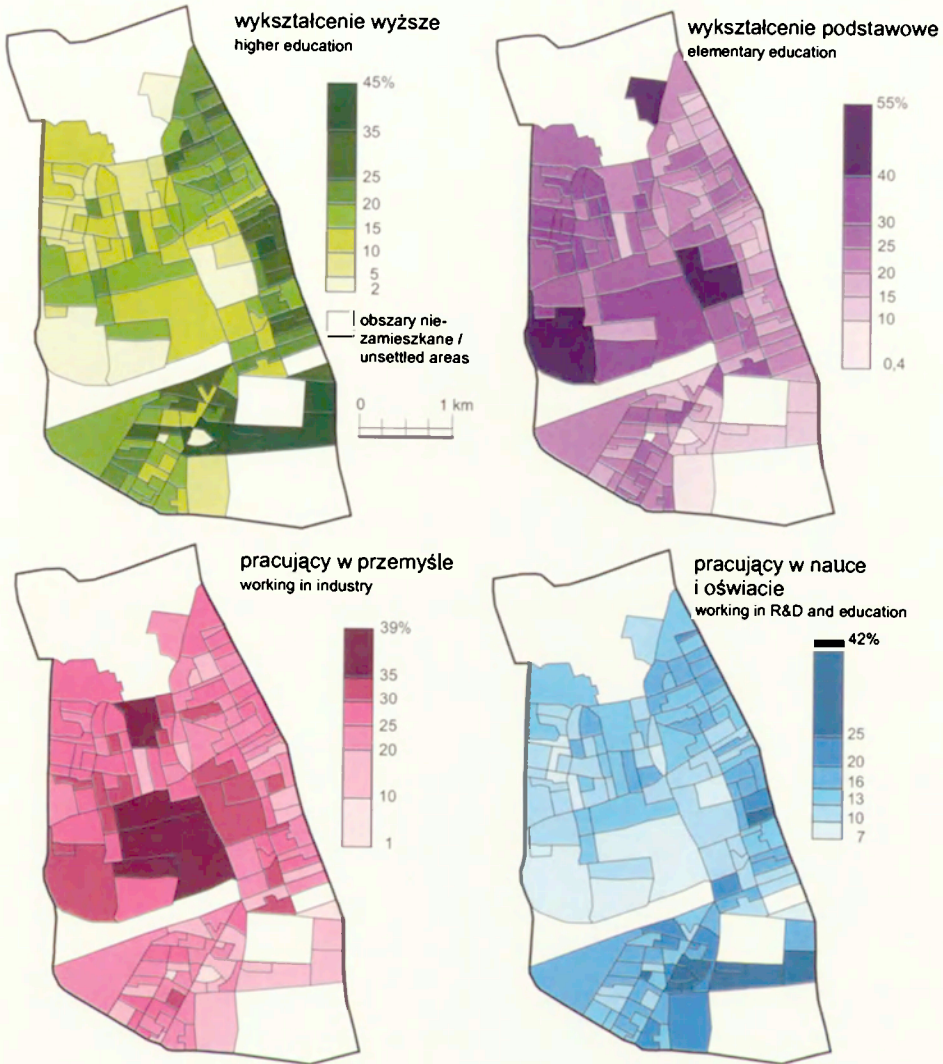
w poszczególnych rejonach statystycznych różniły się nawet kilkadziesiąt razy (np. 1-50% wykształcenie podstawowe, 2-47% wykształcenie wyższe).

Także w obrębie niewielkich i jednorodnych pod względem urbanistycznym obszarów istniały znaczne zróżnicowania. Opisywane zjawisko dotyczy m.in. osiedla Muranów Zachodni, gdzie w podobnych architektonicznie i pobliskich blokach mieszkalnych struktura wykształcenia i zatrudnienia ludności była bardzo zróżnicowana. Wysnuć stąd można istotną tezę, że zasiedlanie mieszkańców nie następowało w sposób do końca egalitarny, ale istniała konsekwentna polityka zasiedlania poszczególnych osiedli blokowych różnymi kategoriami i grupami społecznymi.

W celu ustalenia współwystępowania w zakresie struktury społecznej przeprowadzono analizę korelacji. Pod uwagę wzięto 57 cech struktury demograficznej ludności (wiek), wybrane zagadnienia dotyczące stanu cywilnego, strukturę gospodarstw domowych (liczba osób), strukturę wykształcenia i zawodową ludności oraz strukturę własnościową i wiek mieszkań i warunki mieszkaniowe (wielkość mieszkań, wyposażenie w instalacje techniczne). Istniało na ogół umiarkowane współwystępowanie określonych struktur wieku, posiadania potomstwa i aktywności zawodowej. Przede wszystkim wyraźne było współwystępowanie ludności w kategoriach wieku 25-44 lata i 5-14 lat z zatrudnieniem w przemyśle oraz handlu, nieco większe nawet niż z ludnością na stanowiskach robotniczych (zależność słaba). Równocześnie istniała umiarkowana ujemna korelacja tych kategorii wiekowych z zatrudnionymi w dziale „nauka i rozwój techniki, edukacja i wychowanie”, a słaba z zatrudnionymi w dziale „ochrona zdrowia i opieka społeczna”. Wykryta zależność współwystępowania świadczy o określonych preferencjach dotyczących modelu rodziny ludności zatrudnionej w różnych działach gospodarki narodowej. Warto zauważyć, że współczynniki te są nieco wyższe dla zachodniej części centrum, niż dla całej Warszawy.

Ponadto istniały dość istotne negatywne korelacje pomiędzy poszczególnymi grupami zatrudnienia. Najważniejsza była znacząca ujemna korelacja pomiędzy występowaniem ludności zatrudnionej na stanowiskach robotniczych a ludności zatrudnionej w dziale „nauka i rozwój techniki, edukacja i wychowanie”. Wskazuje to na istniejące w końcu lat 80. tendencje różnicowania się struktury społeczno-przestrzennej.

Stosunkowo słaba była korelacja współwystępowania ludności w mieszkaniach prywatnych z innymi cechami. Wydawać by się mogło, że struktura własnościowa powinna w znacznym stopniu warunkować szereg innych cech społecznych. Tymczasem istniała zaledwie słaba ujemna korelacja z ludnością



Ryc. 12. Wybrane struktury społeczne ludności (wykształcenie i zatrudnienie) w zachodniej części centrum Warszawy
 Selected social structures (education and employment) in the western side of the centre of Warsaw

zatrudnioną w gospodarce uspołecznionej (-0,348), na stanowiskach robotniczych (-0,276) oraz słaba dodatnia korelacja z ludnością zatrudnioną w dziale „nauka i rozwój techniki, edukacja i wychowanie” (+0,272) i z wykształceniem wyższym (+0,313). Równocześnie istniała słaba dodatnia korelacja z ludnością zamieszkałą w budynkach wybudowanych w latach 1918-44 (+0,254).

Istniały umiarkowane ujemne korelacje pomiędzy odsetkami ludności zamieszkałej w budynkach wybudowanych w różnych okresach. Potwierdza to względną homogeniczność rejonów statystycznych, wykazaną przy okazji omawiania zasobów i warunków mieszkaniowych.

5.3. PRZEMYSŁ

W przededniu przemian 1989 r. zachodnia część centrum Warszawy charakteryzowała się nadal silnym udziałem funkcji przemysłowej. W niniejszym podrozdziale oparto się przede wszystkim na opracowaniu S. Misztala (1998), gdzie dokonano analizy zmian funkcji przemysłowej Warszawy w dezagregacji na 86 rejonów urbanistycznych, a także materiałach niepublikowanych. Niestety dane źródłowe w wymienionym opracowaniu odnoszą się do 1985 lub 1990 r. Choć dane z 1990 r. są bliższe danym ze spisu powszechnego (1988), ze względu na bardziej porównywalne warunki społeczno-gospodarcze zdecydowano się jednak porównać je z danymi z roku 1985. Informacje o zatrudnieniu według danych ze spisu powszechnego z 1988 r. w odniesieniu do analizy funkcji przemysłowej na badanym terenie nie miałyby sensu, gdyż informacje o zatrudnieniu odnoszą się do osób w miejscu zamieszkania, a nie miejscu zatrudnienia. W tabeli 6. przedstawiono większe zakłady przemysłowe działające w analizowanym czasie w zachodniej części centrum Warszawy.

Dla ogólnego porównania w tabeli 7. przedstawiono ogólną charakterystykę różnicowania struktury przemysłu w analizowanych rejonach urbanistycznych. Dane statystyczne odnoszą się do roku 1985 i 1988, zaś rejon urbanistyczne przedstawiono na tle wybranych dzielnic oraz całej Warszawy. Szczegółowa analiza liczby pracujących wskazuje na duże różnicowania w obrębie poszczególnych rejonów urbanistycznych.

Pośród analizowanych 6 rejonów urbanistycznych najbardziej uprzemysłowiony według liczby faktycznie pracujących był rejon urbanistyczny Czyste. W 1985 r. na 1000 stale zamieszkałych przypadało 1378 pracujących w zakładach przemysłowych.

Tabela 6. Ważniejsze zakłady przemysłowe w zachodniej części centrum istniejące w latach 1985 i 1990

Nazwa	Rejon urbanistyczny	Adres	Branża
Zakłady Graficzne „Dom Słowa Polskiego”	Śródmieście Zachodnie	Miedziana 11	poligraficzna
Zakłady Radiowe	Czyste	Kasprzaka 18/20	elektroniczna
Waryński	Czyste	Kolejowa 57	elektromaszynowa
WZF „Polfa”	Czyste	Karolkowa 22/24	farmaceutyczna
ZWLE „Połam”	Czyste	Karolkowa 32/44	elektroniczna
Polfer	Muranów Zachodni	Dzielna 60	farmaceutyczna
Drukarnia RSW Prasa	Muranów Zachodni	Okopowa 58/72	poligraficzna
RAZEM			

* bez liczby zatrudnionych w Drukarni RSW Prasa

Źródło: Misztal S., 1998, *Przekształcenia struktury przemysłu Warszawy*, Atlas Warszawy, z. 6, IGiPZ PAN, Warszawa.

Tabela 7. Struktura zatrudnienia w przemyśle w rejonach urbanistycznych zachodniej części centrum Warszawy w 1985 r. na tle wybranych dzielnic i całej Warszawy

Jednostka	Pracujący		Mieszkańcy		Liczba pracujących na 1000 mieszkańców
	liczba	%	liczba	%	
Śródmieście Zachodnie	8 866	3,8	34 572	2,1	256
Muranów Zachodni	2 402	1,0	23 496	1,4	102
Młynów	2 557	1,1	38 650	2,3	66
Czyste	14 680	6,3	10 652	0,6	1 378
Ochota-Centrum	1 305	0,6	41 050	2,5	32
Pole Mokotowskie	1 569	0,7	7 673	0,5	204
Razem obszar badań	31 379	13,4	156 093	9,4	201
Dzielnica Śródmieście	21 312	9,1	158 247	9,6	135
Dzielnica Wola	40 991	17,5	251 072	15,2	163
Dzielnica Ochota	5 296	2,3	175 398	10,6	30
Warszawa	234 433	100,0	1 656 468	100,0	142

Możliwość opisu pozostałych struktur gospodarczych — handlu i innych usług był uwarunkowany przede wszystkim dostępnością materiałów źródłowych. Podstawowym źródłem statystycznym przydatnym do badań nad strukturą przestrzenną usług jest tzw. REGON (Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej zawarty w bazie REGON). Niestety metodyka prowadzenia REGONU w końcu lat 80. nie pozwala na proste wyodrębnienie lokalizacji działalności gospodarczej w pożądanych szczegółowych jednostkach przestrzennych, np. rejonach urbanistycznych. Nie udało się zatem wydzielić zarejestrowanych podmiotów gospodarczych i dokonać szczegółowego opisu.

5.4. PODSUMOWANIE — STRUKTURA PRZESTRZENI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM WARSZAWY

Obszar zachodniej części centrum Warszawy w 1988 r. charakteryzował się dużym zróżnicowaniem przestrzennym. Na podstawie analizy danych z Narodowego Spisu Powszechnego wykazano, że zróżnicowania dotyczyły warunków mieszkaniowych, wieku, wykształcenia oraz zatrudnienia mieszkańców.

Analiza korelacji potwierdziła wielokrotnie opisywane zjawisko, że zróżnicowanie warunków mieszkaniowych odpowiada na ogół zróżnicowaniu społecznemu (Harvey 1973, Węclawowicz 1988). Podobnie potwierdzić można tezę, że istniały określone przestrzennie grupy ludności określone statusem mieszkaniowym, związanym z pozycją społeczno-zawodową i rodzinną.

Zróżnicowana jakość mieszkań, mająca genezę w szybkiej odbudowie obszarów centralnych, w tym we wprowadzeniu mało atrakcyjnego dla wyższych kategorii społecznych budownictwa blokowego, powodowała zwiększone zainteresowanie starymi, ale znacznie zmodernizowanymi budynkami. Ponieważ w początkowym okresie powojennym osiedla przedwojenne zostały zasiedlone często dość przypadkowo przez ludność najczęściej niższych kategorii, musiał następować proces przejmowania przez silniejsze politycznie i ekonomicznie kategorie społeczne. Zjawisko to zostało opisane przez G. Węclawowicza (1988) na podstawie danych ze spisu powszechnego z 1978 r. Tym bardziej więc można doszukiwać się takich zależności na podstawie danych starszych o 10 lat, kiedy opisywane procesy się pogłębiły.

Biorąc pod uwagę wymienione uwarunkowania, można przyjąć istnienie w końcu lat 80. ubiegłego wieku na badanym obszarze pewnej uporządkowanej

struktury społeczno-mieszkaniowej. Struktura ta w największym stopniu nawiązywała do zróżnicowania warunków mieszkaniowych.

Wykrycie i szczegółowa lokalizacja rejonów o różnym statusie społecznym ma istotne znaczenie dla dalszych rozważań na temat przemian badanego obszaru w okresie transformacji. Można przyjąć bowiem założenie, że procesy związane z wprowadzeniem i funkcjonowaniem nowego ładu społeczno-gospodarczego mogły mieć różny przebieg w zależności od charakteru społeczno-mieszkaniowego miejsca.

6. UWARUNKOWANIA PROCESU SUKCESJI FUNKCJI CENTRUM W OKRESIE TRANSFORMACJI

6.1. POWRÓT ZNACZENIA RENTY GRUNTOWEJ I PROBLEMY WŁASNOŚCIOWE

6.1.1. MECHANIZM RENTY GRUNTOWEJ JAKO PODSTAWOWY ELEMENT WYJAŚNIAJĄCY KSZTAŁTOWANIE SIĘ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA W WARUNKACH GOSPODARKI RYNKOWEJ

Zagadnień transformacji i jej wpływu na kształtowanie struktury i funkcjonowanie miasta nie sposób rozpatrywać w oderwaniu od uwarunkowań administracyjno-decyzyjnych. Zwracają na to uwagę m.in. autorzy pracy pod redakcją P. Korcellgo i A. Potrykowskiej (1993), S. Gzell (1996), F. Pankau (1996), M. Dymnicka (1996), Z.K. Zuziak (1994, 1995, 1996), T. Markowski (1999), W. Pęski (1999) oraz M. Grochowski (2000), a w odniesieniu do obszarów śródmiejskich D. Kochanowska (1996). W przytoczonych opracowaniach przeważa pogląd, że nowe możliwości działań samorządów lokalnych mogą stanowić jeden z zasadniczych czynników kształtowania się przestrzeni miasta, zwłaszcza w strefie centralnej. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera rola przywrócenia mechanizmów rynkowych w kształtowaniu renty gruntowej, co jest jednym z głównych czynników transformacji miast, zwłaszcza na obszarach centralnych (Węclawowicz 1996 i 1997, Rykiel 1999).

W geografii miast przy omawianiu problemów związanych z rentą gruntową szczególnie podkreślany jest element lokalizacji. Najogólniej zakłada się, że elementem wyjaśniającym regresyjny związek cen ziemi z odległością od centrum jest koszt transportu (łączność, komunikacja), a także popytu, związanego z istnieniem rynku konsumenckiego. Na przykład J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2001) wykazała, że ceny działek w Łodzi były na ogół nie najwyższe w częściach centralnych, lecz w strefie osiedli mieszkaniowych, co wiązało się z zakupem ziemi pod budowę hipermarketów.

Zagadnienie renty gruntowej w kategoriach oczekiwanego dochodu jest ściśle związane z sytuacją własnościową. Można hipotetycznie przyjąć, że im stosunki własnościowe są bardziej przejrzyste i uregulowane, tym rozkład cen ziemi powinien być również równomiernie rozłożony zgodnie z jednym z przyjętych modeli regresyjnych.

Poważnym problemem w badaniach renty gruntowej i problemów własnościowych był brak szczegółowych danych możliwych do porównania w różnych przedziałach czasowych. Szczególnie mało ilościowych informacji do-

tyczy spraw własnościowych, w tym reprivatyzacji nieruchomości. Dlatego też przedstawione opracowanie nie ma charakteru szczegółowej analizy empirycznej, lecz ma na celu ukazanie:

- 1) specyfiki zachodniej części centrum Warszawy na rynku nieruchomości, w tym w strukturze cen gruntów;
- 2) uwarunkowań związanych z istniejącą strukturą własnościową;
- 3) specyfikę problemów reprivatyzacyjnych.

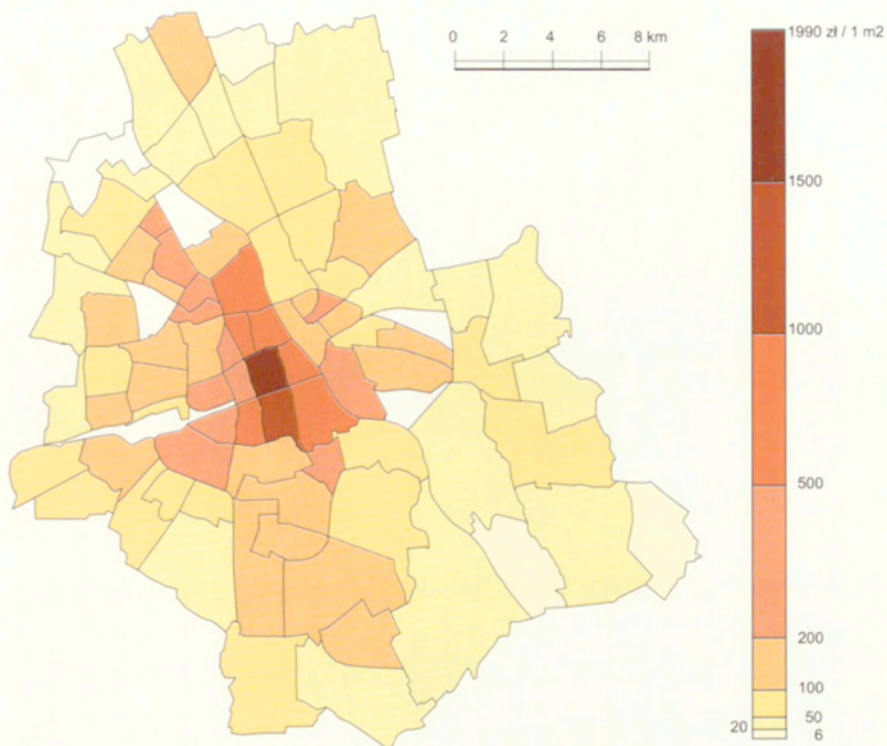
6.1.2. WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Przy dużym uogólnieniu, struktura przestrzenna cen gruntów w Warszawie nawiązuje do prawidłowości obserwowanych w miastach o ugruntowanej gospodarce rynkowej. Charakterystyczny jest ogólny spadek cen gruntów wraz z odległością od centrum, zaś istniejące wyjątki mogą być wyjaśniane za pomocą modeli ekologicznych. Na przykład odstępstwa występują wzdłuż tras komunikacyjnych (w tym metra) oraz na obszarach o wyższej atrakcyjności przyrodniczej — rycina 13.

Ceny gruntów w Warszawie w latach 1995-96 wahały się — przy uogólnieniu do rejonów urbanistycznych, w granicach od 5 do 1989 zł za 1 m². Tymczasem w obrębie poszczególnych rejonów także występowały spore różnice. Na przykład Z. Janowicz (1998) podaje, że przy średniej dla dzielnicy Śródmieście w 1997 r. wynoszącej 2811 zł za 1 m², niektóre działki sprzedawane przez gminę na przetargach osiągały cenę powyżej 5000 zł.

Według informacji opracowanych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, największy kapitał został zainwestowany na obszarze rozciągającym się od dzielnicy Wola, poprzez Śródmieście do Mokotowa, przede wszystkim na obszarze pomiędzy ulicami: Aleje Solidarności, Krakowskie Przedmieście, Nowy Świat, Aleje Ujazdowskie, Aleja Armii Ludowej, Aleje Niepodległości i Aleja Jana Pawła II. Tereny będące przedmiotem obrotu przeznaczone zostały pod inwestycje komercyjne (głównie biurowce i obiektu handlowo-usługowe).

Specyfika rynku warszawskiego polega także na tym, że podlega on prawdopodobnie dużym działaniom spekulacyjnym. Już sam fakt, że w gminie Warszawa-Centrum tylko niecałe 3% gruntów jest w rękach prywatnych, a pozostała część — we własności komunalnej lub państwowej (w mniej więcej podobnym stopniu — por. podrozdział 6.1.4), wskazuje, jak ważna jest rola władz miejskich i że może dochodzić tutaj do nadużyć. W prasie codziennej



Ryc. 13. Średnie ceny gruntów w Warszawie w latach 1995-96

Źródło: opracowanie na podstawie danych uzyskanych w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie

The average land prices in Warsaw, 1995-96

Source: Based on materials from The Municipal Study of Spatial Planning and The Strategy of Development in Warsaw

wprost pisano, że np. „*kupowanie nieruchomości po to, by je później odsprzedać, wymaga dobrej znajomości praw rządzących rynkiem i świetnego rozeznania w planach gospodarki przestrzennej. Są już inwestorzy wyspecjalizowani w wyszukiwaniu terenów, które w przyszłości będzie można <odrolnić> i przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, centra handlowe, stacje benzynowe itd.*” (Milewska 1998).

6.1.3. STRUKTURA I KIERUNKI ZMIAN CEN GRUNTÓW

Analiza przemian cen gruntów w okresie transformacji jest utrudniona, przede wszystkim ze względu na niedostępność szczegółowych danych źródłowych. Dotychczasowe opracowania są nadzwyczaj ubogie i dotyczą zazwyczaj metod szacowania gruntów i nieruchomości (np. Stępień 1994). Danymi o poszczególnych transakcjach dysponują kancelarie notarialne i na ogół urzędy skarbowe, lecz ze względu na tajemnicę handlową nie są one udostępniane. Od roku około 1994 dane te gromadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie na podstawie aktów notarialnych kupna-sprzedaży (od 1999 r. odpowiedni wydział w urzędzie powiatowym). Według specjalistów od rynku nieruchomości, dane podawane w aktach notarialnych są bardzo często zaniżane, ze względu na wysokie koszty podatkowe.

Od początku lat 90. rynek nieruchomości, w tym ceny gruntów, śledzą wyspecjalizowane firmy konsultingowe (w końcu lat 90. m.in. Jones Lang LaSalle, King Sturge, Reas, Coriollis, Hcaley & Baker i in.). Opracowywane przez te firmy raporty mają wprawdzie aspekt przestrzenny, ale wyłącznie w odniesieniu do gmin i dzielnic, co jest niewystarczające do wykorzystania w szczegółowych badaniach. Inna niedogodność polega na zestawieniu tylko części transakcji w postaci zakresów cen gruntów. Podobny charakter mają opracowania prasowe, m.in. w dodatku „Nieruchomości i Budownictwo” dziennika „Rzeczpospolita”.

Pierwsze dostępne szczegółowe dane w zakresie cen ziemi zostały przedstawione i opracowane w ramach *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* dla lat 1995-96 na poziomie agregacji dla około 100 rejonów urbanistycznych (*Gospodarka gruntami*, 1998), a wykorzystano wspomniane dane Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Dane dla 12 wybranych rejonów urbanistycznych leżących na obszarach centralnych lewobrzeżnej Warszawy przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Rynek gruntów w wybranych rejonach urbanistycznych gminy
Warszawa-Centrum w latach 1995-96

Dziel- nica	Rejon urbanistyczny	Liczba		Średnia cena zł/m ²		Wartość transakcji w mln zł		Powierzchnia (ha)		% powierzchni ogółem	
		1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996	1995	1996
Śród- mieście	Centrum- Południe	21	60	1766,2	1109,5	52,2	193,6	29,6	174,5	1,1	6,2
	Powisłe- Południe	9	37	705,8	805,1	40,2	21,7	56,9	27,0	1,1	0,5
	Powisłe-Północ	5	21	867,0	673,6	7,3	14,6	8,4	21,7	0,4	1,1
	Centrum-Północ	30	53	2113,1	1826,0	188,4	123,9	89,1	67,9	3,7	2,8
	Muranów Wsch.	8	19	1015,7	845,3	4,9	51,0	4,9	60,4	0,3	4,1
	Stare i Nowe Miasto	8	9	357,2	2029,0	19,7	19,6	55,2	9,6	2,6	0,5
Ochota	Ochota-Centrum	6	49	219,6	285,1	1,0	4,1	4,5	14,2	0,2	0,7
	Pole Mokotowskie	3	10	705,4	161,1	5,1	0,4	7,2	2,7	0,4	0,1
Wola	Czyste	5	6	252,4	198,4	5,8	34,1	23,2	172,0	1,2	8,6
	Śródmieście Zach.	10	15	346,0	437,9	17,0	5,3	49,1	12,1	3,4	0,8
	Muranów Zach.	12	21	312,9	251,6	2,8	0,1	9,1	0,3	0,8	0,0
	Młynów	6	84	80,3	248,6	1,8	2,0	21,9	8,0	0,6	0,2
RAZEM		93	287	964,3	824,9	346,3	470,4	359,1	570,3	1,3	2,1

Źródło: *Gospodarka gruntami*, 1998, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [Warszawy]*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa (zmodyfikowane).

Analiza struktury cenn gruntów wskazuje na bardzo duże zróżnicowanie. Zróżnicowanie to dotyczy wszystkich elementów: liczby transakcji, średniej ceny, wartości transakcji, łącznej powierzchni działek oraz udziału w powierzchni całego rejonu urbanistycznego. Gdy w 1995 r. na badanym obszarze zarejestrowano 93 transakcje, to w 1996 było ich już 287. Średnia cena spadła z 1242 zł za 1 m² do 825 zł, pomimo około 20% inflacji. Zwiększył się natomiast obrót (o około 1/3), o ponad połowę wzrosła także łączna powierzchnia działek będących przedmiotem transakcji, zatem udział powierzchni będącej przedmiotem obrotu wzrósł z 1,3% do 2,1%.

Największą liczbę transakcji stwierdzono w rejonie urbanistycznym Centrum Północ (83 w latach 1995-96), następnie w Centrum Południe (81). Najmniej transakcji przeprowadzono w rejonie Czyste (11) oraz Pole Moko-

towskie (13). Ponadto brak transakcji charakteryzował rejon PKP-Wola. W poszczególnych rejonach występowało bardzo duże zróżnicowanie liczby transakcji w analizowanych dwóch latach, np. w Młynowie (6 transakcji w 1995 r. i 84 w 1996 r.), Centrum Południe (odpowiednio 21 i 60), Ochota Centrum (5 i 21).

Wartości średniej ceny były podobnie zróżnicowane zarówno przestrzennie, jak i w dwóch latach dla poszczególnych jednostek urbanistycznych. Najwyższą średnią cenę uzyskano w 1995 r. w rejonie Centrum Północ (2113 zł za 1 m²), następnie w 1996 r. w rejonie Stare i Nowe Miasto (2029 zł). Poniżej 200 zł za 1 m² płacono w 1996 r. rejonach Pole Mokotowskie i Czyste, a poniżej 100 zł w rejonie Młynów w 1995 r. Pomimo że rejon Stare Miasto miał rekordową średnią cenę w 1996 r., to rok wcześniej za 1 m² gruntu płacono tylko 357 zł. Podobnych dużych wahań można znaleźć więcej (Pole Mokotowskie, Młynów). Średnia cena dla całego obszaru była jednak dość podobna (964 zł w 1995 r. i 825 zł w 1996 r.).

Łączna wartość transakcji wyniosła 817 mln zł w dwóch latach (więcej w 1996 r.). Największe wartości obrotu charakteryzowały rejony urbanistyczne Śródmieścia: Centrum Północ (312 mln zł w dwóch latach) i Centrum Południe (246 mln zł). Było to łącznie 68% wartości wszystkich transakcji.

Na podstawie powyższej analizy można stwierdzić, że na obszarach centralnych występowało bardzo duże zróżnicowanie struktury cen oraz wielkości obrotu. Choć w większości rejonów urbanistycznych ceny były dość ustabilizowane, to duże wahania dotyczyły liczby transakcji i obrotu, a także wielkości powierzchni będącej w obrocie. W części rejonów urbanistycznych ceny były niższe, niż w niektórych rejonach leżących na obrzeżach Warszawy.

Porównanie strefy centralnej i strefy poza centrum wskazuje jednak, że przedstawione zakresy cen różnią się jednak znacznie od cen poza strefą centralną. Dowodzi tego także obserwacja przebiegu krzywych regresji na rozkładach cen gruntów (ryc. 14), nawiązujących do modeli wykładniczych. Analiza została wykonana na podstawie wspomnianych danych o cenach gruntów, zagregowanych w rejonach urbanistycznych dla lat 1995-96. W analizie zmienną odległości obliczono na podstawie odległości pomiędzy środkiem danego rejonu urbanistycznego, a środkiem rejonu urbanistycznego Centrum Północ, w którym średnia z dwóch lat okazała się najwyższa (1989 zł za 1 m² gruntu). Kierunki nawiązują do podziału miasta, opracowanego na potrzeby wyznaczenia rozkładów gęstości zaludnienia (Śleszyński 2002a).

Analiza regresji wykazała, że współczynniki dopasowania⁴ są stosunkowo wysokie (powyżej 0,96), zaś odchylenia standardowe stosunkowo niskie (ryc. 14). Ogólnie, we wszystkich kierunkach stwierdzono przebieg krzywych zgodny z funkcjami z rodziny wykładniczych (m.in. model Hocrla, Harrisa), ale stopień wygięcia był zróżnicowany. Najmniejsze wygięcie, czyli przebieg najbardziej zbliżony do linii prostej wykazywały kierunki mokotowsko-ursynowski i żoliborsko-biełański. Najmniej podobny był z kolei przebieg krzywych w kierunku wolsko-bemowskim oraz ochocko-włosko-ursuskim. O ile mniejsze natężenie spadku cen w strefie przejściowej w kierunku mokotowsko-ursynowskim da się wytłumaczyć dostępnością komunikacyjną związaną z istnieniem linii metra, a także ogólnym kształtem obszaru centralnego Warszawy, tak w przypadku kierunku żoliborsko-biełańskiego argument ten (przynajmniej dla lat 1995-96, na podstawie których opracowano rozkłady), wydaje się niewystarczający. Szczegółowa analiza pokazuje, że w odległości 4 km średnie ceny ziemi były nawet wyższe w tym drugim z kierunków. O wysokich cenach prawdopodobnie zdecydowało sąsiedztwo Dworca Gdańskiego, stanowiące o dobrym skomunikowaniu i atrakcyjności inwestycyjnej.

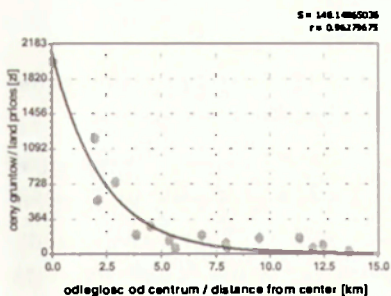
Różny stopień wygięcia krzywych świadczy także zapewne o rozwoju cen ziemi. Kierunki z krzywymi o bardziej równomiernym rozkładzie świadczą prawdopodobnie o fazie zaawansowania rozwoju struktury cen ziemi. Niestety brak jest szczegółowych polskich badań teoretycznych i porównawczych na ten temat.

Analiza najbardziej interesującego kierunku z punktu widzenia niniejszego opracowania wskazuje na bardzo dużą rozpiętość pomiędzy cenami w rejonie Centrum-Północ, a sąsiadującym Śródmieściem Zachodnim. Różnica jest tu aż sześciokrotna, i to w odległości 1-2 km. Okazuje się, że obszar leżący blisko tradycyjnego centrum jeszcze w połowie lat 90. był niedoceniany z ekonomicznego punktu widzenia.

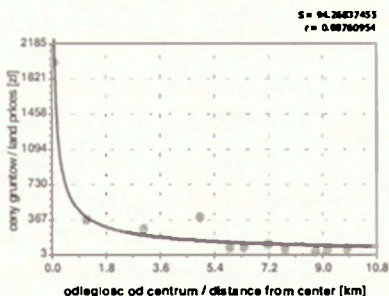
Natomiast istniejące w zachodniej części centrum zakłady przemysłowe po 1989 r. okazały się nierentowne. W pewnym momencie dla części zakładów konieczna stała się sprzedaż lub dzierżawa ziemi na pokrycie wierzytelności. W ten sposób w miejscu fabryk „powstały eleganckie biurowce” (Milewska 1997). Zjawisko to zostało opisane szerzej przy okazji omawiania procesu deindustrializacji (podrozdział 6.3.)

⁴ chodzi tu o współczynnik r^2 (zwany także współczynnikiem determinacji lub określoności), będący kwadratem współczynnika korelacji

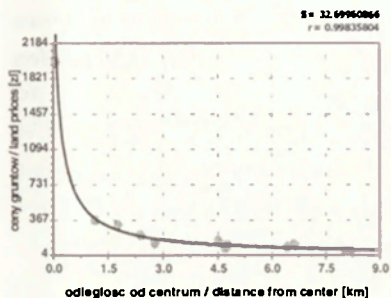
mokotowsko-ursynowski



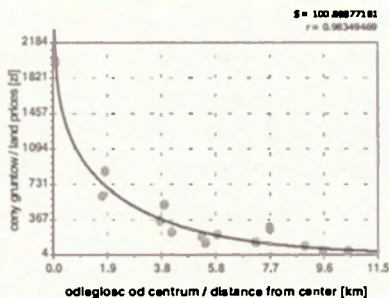
ochocko-włosko-ursuski



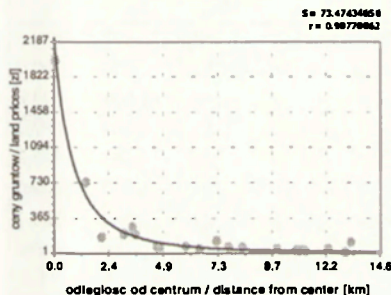
wolsko-bemowski



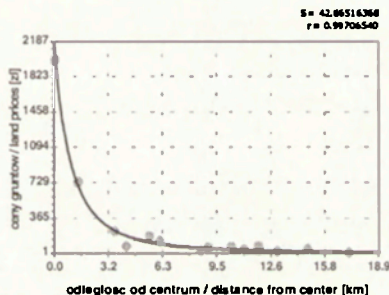
żoliborsko-białęcki



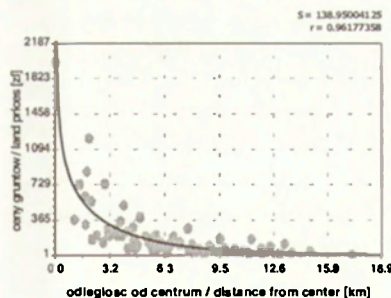
prasko-białolecki



prasko-wawerski



Warszawa ogółem / total



podział na strefy sektorowo-koncentryczne / sector-concentric zones division



Ryc. 14. Krzywe regresji cen gruntów w Warszawie w latach 1995-96 według stref (kierunków) sektorowo-koncentrycznych

The regression curves of land prices in Warsaw by sector-concentric directions, 1995-96

6.1.4. POLITYKA MIEJSKA JAKO GŁÓWNY CZYNNIK KSZTAŁTUJĄCY STOSUNKI WŁASNOŚCIOWE W OKRESIE TRANSFORMACJI

Na początku transformacji społeczno-gospodarczej właścicielem niemal całości gruntów położonych w obrębie dzisiejszych granic gminy Warszawa-Centrum był Skarb Państwa lub gmina. W 1997 r. w całej Warszawie grunty prywatne stanowiły 38%, ale w gminie Warszawa-Centrum zaledwie 2% (tabela 9.). Najmniej gruntów prywatnych było na Woli i Żoliborzu — poniżej 1%. Gdyby uwzględnić dodatkowo tereny dróg publicznych (pominięto je ze względu na nieuporządkowany proces komunalizacji tego mienia), które w dzielnicach stanowiły powyżej 10% (w Śródmieściu — 24%), odsetek ten byłby jeszcze mniejszy.

Tabela 9. Struktura własnościowa gruntów w dzielnicach gminy Warszawa-Centrum i w Warszawie w 1997 r. (bez dróg publicznych)

Jednostka	Państwowe		Komunalne		Prywatne		Ogółem	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
dz. Mokotów	1 379	46,1	1 500	50,1	113	3,8	2 992	100,0
dz. Ochota	361	46,6	345	44,6	68	8,8	774	100,0
dz. Praga Południe	884	47,5	945	50,8	32	1,7	1 861	100,0
dz. Praga Północ	779	78,4	203	20,4	12	1,2	994	100,0
dz. Śródmieście	565	47,8	594	50,2	24	2,0	1 183	100,0
dz. Wola	1 038	60,5	664	38,7	15	0,9	1 717	100,0
dz. Żoliborz	248	38,3	396	61,2	3	0,5	647	100,0
gm. Warszawa-Centrum	5 254	51,7	4 645	45,7	267	2,6	10 166	100,0
Warszawa	19 345	43,0	8 477	18,8	17 157	38,1	44 979	100,0

Uwagi: grunty państwowe — w tym tereny komunikacyjne (bez dróg publicznych)
 grunty komunalne — w tym ogródki działkowe (bez dróg publicznych)
 grunty prywatne — w tym nabyte przez związki wyznaniowe, stowarzyszenia, organizacje społeczne, przedsiębiorstwa, spółki różnych podmiotów oraz wspólnot gruntowych

Źródło: *Gospodarka Gruntami*, 1998, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [Warszawy]*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.

Bardziej szczegółowe informacje o stanie własności gruntów są ograniczone. Powodem jest przede wszystkim brak kompleksowego uporządkowania spraw własnościowych, zaniedbania w zakresie ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych, a także zmian przepisów prawno-administracyjnych po 1990 r. dotyczących komunalizacji. Na przykład na koniec 1997 r. według danych Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie grunty komunalne stanowiły w gminie Warszawa-Centrum 4645 ha, ale będące własnością m.st. Warszawy — 503 ha. Wprawdzie w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie została opracowana mapa własności gruntów, lecz na obszarze zachodniej części gminy Centrum najbardziej widoczną wyróżnioną kategorią są „grunty o własności nieustalonej”. Ponadto zarys poszczególnych wydzieleń jest przedstawiony z zachowaniem dużej generalizacji. Mapa nie uwzględnia także wniosków reprivatyzacyjnych.

Według informacji opracowanych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, najważniejsze uwarunkowania ograniczające realizację celów strategicznych rozwoju Warszawy, które można odnieść do obszarów centralnych, a wynikające ze spraw własnościowych to m.in.:

- 1) nieuregulowane stany prawne wielu cennych gruntów, co wypiera część funkcji komercyjnych na peryferie i utrudnia wyróżnienie ściśle określonego warszawskiego *city*;
- 2) niedokończony proces komunalizacji mienia, utrudniający pełne rozpoznanie struktury własności i prowadzenie aktywnej gospodarki gruntami i nieruchomościami komercyjnymi;
- 3) niedobór kapitału na rynku nieruchomości, hamujący szybki rozwój, a wynikający z niskiej przystępności kredytów hipotecznych i finansowania nieruchomości;
- 4) mało czytelne procedury i podział kompetencji w zarządzaniu miastem;
- 5) niewystarczająco przygotowane tereny pod względem uzbrojenia technicznego.

Przykładem problemów związanych z inwestowaniem na obszarach o nieuregulowanej sytuacji własnościowej są wypowiedzi inwestorów. Na przykład zdaniem Jerzego Hańczewskiego, wiceprezesa zarządu holenderskiej firmy ING Real Estate „*nic tak nie odstrasza zachodnich firm od inwestowania w Polsce, jak nieuregulowany stan prawny gruntów (...). Droga do potwierdzenia praw właścicielskich w księgach wieczystych to hor-*

ror. Deweloperzy obawiają się, że w chwili, kiedy już będą budować, znajdą się spadkobiercy byłych właścicieli, którzy będą się upominać o działki i inwestycja zostanie zablokowana (...). Fatalnie skonstruowane jest też polskie prawo, które każe inwestorowi zalać formalności związane z rozpoczęciem budowy w kilkunastu urzędach (...). Do tego dochodzi jeszcze brak dobrego, czyli szczegółowego i aktualnego planu zagospodarowania. W rezultacie urzędnicy wydają decyzje często nie odpowiadające realiom dnia dzisiejszego, gdyż funkcje określone wiele lat temu nie nadążają za rozwojem urbanistycznym miast, co szkodzi jakości architektury i zniechęca inwestorów” (Błaszczak, Jasica 2002).

Jednak według często spotykanej opinii w środowisku planistycznym, niski stopień prywatyzacji gruntów warszawskich ma także swoje dobre strony. Należy do nich możliwość dość swobodnego rozporządzania obszarami w celu kształtowania polityki inwestycyjnej. Wymienić tutaj należy przede wszystkim tworzenie strategicznego zasobu gruntów sektora publicznego, mającego umożliwić zabezpieczenie terenów pod lokalizację organizacji i instytucji międzynarodowych na obszarze *city* i Salonu Warszawy. Powinno to się odbyć poprzez wskazanie terenów lokalizacji usług metropolitalnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie konsolidację tych obszarów na wyższych poziomach planistyczno-administracyjnych. Poza terenami ogródków działkowych w drodze na lotnisko, w opracowaniach planistycznych niestety nie wymienia się strategicznych obszarów w zachodniej części centrum.

Innym zagadnieniem, rozpatrywanym jako przydatne w osiągnięciu celów strategicznych, jest zwiększenie efektywności zagospodarowania gruntów w procesach gospodarczych. Należy tutaj w szczególności:

- 1) pobudzanie sanacji terenów przemysłowych w cennych (a więc w centralnych) lokalizacjach;
- 2) przesuwanie funkcji przemysłowej na peryferie;
- 3) pobudzanie koncentracji funkcji komercyjnych w wyraźnie określonym *city*;
- 4) tworzenie warunków w celu większej intensywności zabudowy cennych gruntów.

Szczególnie kontrowersyjne jest tworzenie warunków dla większej intensywności zabudowy gruntów położonych centralnie. Przewiduje się, że zapewnienie miejsc zamieszkania dla przybywającej ludności powinno mieć miejsce na obszarach centralnych poprzez budowę nowych mieszkań czynszowych.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* wiele mówi się także o władzy lokalnej, która powinna kształtować rynek nieruchomości poprzez rozbudowany system instrumentów pobudzających lub osłabiających podaż i popyt (tabela 10).

Tabela 10. Instrumenty władzy miejskiej pobudzające i osłabiające podaż i popyt na grunty

	Czynniki pobudzające	Czynniki osłabiające
Podaż	<ul style="list-style-type: none"> — zbywanie gruntów komunalnych (sprzedaż, użytkowanie wieczyste); — regulacja stanów prawnych; — wymiana gruntów z sektorem prywatnym; — ułatwienia podziałów gruntów; — ułatwienia rejestrowe w księgach wieczystych — podatek od wartości gruntu 	<ul style="list-style-type: none"> — tworzenie rezerw terenów komunalnych (banki ziemi); — przeznaczenia na parki, tereny zielone i otwarte; — strefy ekologiczne; — duże wielkości minimalne dla działek; — niska dozwolona intensywność zabudowy; — wysokie wskaźniki czynnej biologicznie powierzchni.
Popyt	<ul style="list-style-type: none"> — dotacje dla kupujących (jednorazowe granty, ulgi podatkowe); — dotacje dla deweloperów (karencje w podatku od nieruchomości); — nowe podziały tworzące lepszą strukturę podziału; — obniżone standardy wykonawcze i małe działki; 	<ul style="list-style-type: none"> — opłaty i pozwolenia na budowę (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) — zróżnicowane czynsze dzierżawne i opłaty za użytkowanie wieczyste

Źródło: *Gospodarka Gruntami*, 1998, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [Warszawy]*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa

W opisany sposób władze miejskie stają się głównym decydem w procesie zmian własnościowych gruntów. Posiadanie lub możliwość wpływania na obrót cennymi obszarami położonymi na obszarach centralnych w oczywisty sposób kształtuje politykę inwestycyjną. Rola władz miejskich była zresztą „malowniczo” i dobitnie określona w wielu artykułach prasowych, np. w rodzaju „*musi się skończyć wyścig inwestorów z miastem: kto kogo przechytrzy*” (Zychowicz 1999c).

Według wielu publikacji prasowych istotnym problemem stała się korupcja. Na przykład na seminarium zorganizowanym przez stowarzyszenie

Konferencja Inwestorów pod znamienym tytułem „*Korupcjogenny wpływ prawa na procesy inwestycyjne*”, ogłoszono publicznie, że „15-20% wszystkich kosztów związanych z prowadzeniem inwestycji w Warszawie, to wydatki na łapówki” (Błaszczak 2001d). „*Deweloperzy i firmy budowlane płacą nie tylko urzędnikom, ale także organizacjom pseudoekologicznym, aby nie przedłużali prowadzonych przez nich przedsięwzięć. Przekazanie sąsiadom lub stowarzyszeniu pseudoekologicznemu określonej kwoty oferuje się w zamian za to, że wycofają oni skargę z sądu lub urzędu gminy, uniemożliwiającą rozpoczęcie inwestycji*”. Jeden z uczestników konferencji, Roman Nowicki podał przykład: „*za wstrzymanie się od protestów przeciwko budowie biurowca przy Ogrodzie Saskim, deweloper zapłacił stowarzyszeniu 2 mln zł*” (Błaszczak 2001d). Z kolei Zofia Borowska, kierownik inwestycji budowlanych w firmie Polkomtel SA podczas tej samej konferencji podaje przykład dotyczący budowy linii energetycznej. Zaprotestowało szczecińskie Stowarzyszenie Hodowców Kanarków, które protestowało przeciwko inwestycji, ponieważ ptaki (niekoniecznie kanarki), „*nie mogłyby swobodnie przelatywać przez słupy energetyczne i czułyby się zagubione*” (Błaszczak 2001d).

Polityka podaży gruntów i budynków jest aktywnie prowadzona poprzez system przetargów publicznych. Ze względu na fakt, że niemal całość gruntów w gminie Warszawa-Centrum jest własnością komunalną lub należy do Skarbu Państwa, w większości przypadków jest to jedyny sposób na zakup gruntu. Ogólnie, sprzedaż i nabywanie nieruchomości jest regulowane przez *Ustawę o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. nr 115 z 1997 r., poz. 741) oraz *Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy* (Dz.U. nr 9 z 1998 r., poz. 30). Ponadto istniały jeszcze inne wewnętrzne akty administracyjne.

Ustawa przewiduje, że przedmiotem przetargu jest sprzedaż gruntu, zaś dla innych form dysponowania nieruchomościami (oddanie w użytkowanie, najem, dzierżawa) przewidziany jest obowiązek podania odpowiednich informacji do wiadomości publicznej (Pietrzak-Paciorek 2001). Po upływie 21-dniowego terminu zgłaszania wniosków osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (np. aktualny użytkownik wieczysty lub właściciel sąsiedniej działki, której zbyt mała powierzchnia nie pozwala na inwestycję), zostaje ogłoszony przetarg lub oddanie w użytkowanie wieczyste. Cena wywoławcza jest określana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Jeśli w pierwszym przetargu uzyskana cena nie może przewyższać wy-

woławczej, ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50%. Bezskuteczność drugiego przetargu upoważnia gminę do podjęcia rokowań bez przetargu i sprzedaży po dowolnej cenie.

6.1.5. ROLA WŁASNOŚCI W PROCESIE TRANSFORMACJI OBSZARÓW CENTRALNYCH

W krajach rozwiniętych rynkowo, elementem, który przyczynia się do stabilizacji struktury społeczno-gospodarczej miast jest uregulowany stan własnościowy nieruchomości. W ostatnich latach dużą popularność zdobyła koncepcja H. de Soto (2002; wydanie oryginalne w jęz. angielskim 2000), według której największym i najbardziej cennym kapitałem jest możliwość podjęcia działań dzięki posiadanej własności. W przytoczonych badaniach prowadzonych głównie w krajach Ameryki Południowej i Azji stwierdzono, że większość nieruchomości mieszkalnych w miastach nie posiada pewnego statusu prawnego. Oznacza to, że w obrocie handlowym są one „martwe”, czyli nie mogą stać się potencjalnym źródłem dochodu, np. poprzez niemożność uzyskania gwarancji kredytowych. De Soto podkreśla, że jednoznaczny i formalny tytuł własności jest najważniejszą rzeczą w kierunku ożywienia martwego kapitału.

W recenzji tej publikacji A. Koraszewski (2002) odnosi koncepcje de Soto do sytuacji Polski i innych byłych państw komunistycznych, pisząc, że *„bardzo często budynki od samego początku budowane są z naruszeniem prawa. W efekcie nikt tak naprawdę nie wie, co jest czyje, kto ponosi odpowiedzialność za co, kto odpowiada za straty i nadużycia. Nie ma więc szans na to, aby te nie mające jednoznacznego statusu prawnego dobra mogły odgrywać taką rolę, którą własność pełni w krajach zachodnich”*, w odniesieniu do Warszawy zaś *„Dzielnice centralne zapełniają budynki, które niegdyś były własnością prywatną, a dziś ich status jest niepewny, gminy często ich nie remontują, <bo może się zgłosić właściciel>. Nie daje się rozwikłać zawitych problemów — czyj jest grunt, czyj budynek, kto ma prawo do sprzedaży poszczególnych lokali. Bardzo często mieszkania zostają sprzedane, ale budynek jako całość nie ma żadnego właściciela. Mieszkania, nawet te, które przechodzą na własność prywatną, często nie mogą być sprzedane lub legalnie wynajmowane”*.

Zagadnienie własności w procesie rozwoju obszarów centralnych Warszawy w okresie transformacji wydaje się kluczowe. Ma ono szczególny wymiar w zachodniej części, m.in. w Śródmieściu Zachodnim, gdzie znaczna część

zabudowy jest zdekapitalizowana i wymaga pilnych remontów. Pozostawienie obszarów „samym sobie” i ich dalsza dekapitalizacja, w powiązaniu z odpływem migracyjnym, w prostej konsekwencji może spowodować, że będzie to obszar osiedlania się biedoty, środowisk patologicznych i biednych grup imigrantów zagranicznych.

W efekcie braku uregulowania prawnego grunty będące własnością publiczną, które dominują na terenie gminy Warszawa-Centrum, są z punktu widzenia inwestorów niestabilne, gdyż mogą być przedmiotem sporu w zakresie reprivatyzacji lub odszkodowania. Stąd też obserwowany popyt kieruje się na rozproszone, ale bezpieczne w aspekcie prawnowłasnościowym grunty prywatne na peryferiach. Może to spowodować dalsze kosztowne dla funkcjonowania miasta rozproszenie struktury przestrzennej Warszawy, wbrew konieczności dogęszczania struktury przestrzennej na obszarach centralnych postulowanej w opracowaniach planistycznych (*Gospodarka gruntami*, 1998). Z ustaleń firmy Jones Lang LaSalle (za Zychowicz 2001), wynika, że inwestorzy byłiby zainteresowani kupnem lokali położonych przy głównych ulicach handlowych miasta, ale sprawy związane z reprivatyzacją, rozdrobieniem praw własności i przewagą małych powierzchni niezbyt wysokiej jakości ograniczają te plany.

Przykładem wykorzystania obecnego statusu własnościowego jest sytuacja kamienicy przy ul. Pańskiej 73 (róg ul. Żelaznej), gdzie mieścił się zarząd spółki Beton Stal i sklep firmowy, opisana przez G. Błaszczak (2002). Dyrektor Warszawskiego Przedsiębiorstwa Budowy Elektrowni i Przemysłu Beton Stal oddał w zarząd Beton Stalowi SA za 30 tys. zł miesięcznie nieruchomości należące do skarbu państwa. Oprócz wspomnianej kamienicy w grupie przekazanych nieruchomości mieściły się także inne dwie warszawskie nieruchomości (grunty wraz z zabudowaniami gospodarczo-biurowymi) przy ul. Zawodzie 16 oraz o obiekty magazynowe przy ul. Brackiej 6, a także dwa hotele robotnicze (w Warszawie i w Białymstoku) oraz ośrodek czasowo-wypoczynkowy w gminie Biskupiec. Tak niska kwota uzyskana za dzierżawienie tak znacznego majątku nie byłaby zapewne możliwa, gdyby nieruchomości stanowiły własność inną niż państwową i podlegały regułom gry rynkowej.

W opracowaniach planistycznych nadal brak jest docenienia roli uporządkowanej i jednoznacznej struktury własnościowej w prawnych ramach strategii rozwoju. Na seminariach w dniach 19-20.11.2001 r. pod łączną nazwą *Uwarunkowania ustrojowe i prawne kształtowania ładu przestrzennego w Warszawie* (Buczek 2001) tematyka ta była prawie niewidoczna, choć zwracana jest uwaga przy innych okazjach (Marszał 1996, Markowski, Marszał

1998, Buczek, Gzell 1998b). Wśród niekorzystnych uwarunkowań racjonalnego gospodarowania przestrzennego kwestię tą porusza jedynie Z. Niewiadomski (2001), wymieniając 4 czynniki:

- 1) system ustrojowy dezintegrujący miasto,
- 2) struktura własności gruntów,
- 3) ideologizacja władztwa planistycznego,
- 4) brak współpracy planistycznej wychodzącej poza miasto.

6.1.6. REPRYWATYZACJA I JEJ WPŁYW NA KSZTAŁTOWANIE SIĘ STRUKTURY WŁASNOŚCIOWEJ

Zagadnienie reprivatyzacji gruntów i budynków w Warszawie jest specyficzne, gdyż sytuacja miasta jest odmienna od innych. Wynika to ze skomunalizowania gruntów w granicach przedwojennej Warszawy (obecnie są to przeważnie granice gminy Warszawa-Centrum) w październiku 1945 r. (por. rozdział 4.3).

Brak konieczności uwzględnienia własności ziemi przed 1989 r., odmiennie niż w innych miastach, spowodował dowolność lokalizacji budynków użyteczności publicznej, mieszkaniowych, itp. Ocenia się, że w przypadku przyjęcia ustawy reprivatyzacyjnej większość gruntów, na których mieszczą się budynki użyteczności publicznej w gminie Warszawa-Centrum mogłaby stać się przedmiotem zwrotów lub odszkodowań. Dekret z 26 października 1945 r. odebrał właścicielom około 17 tys. budynków i 14,1 tys. ha ziemi. Mogli się oni przez sześć miesięcy starać o prawo dzierżawy wieczystej. Dodatkowo terminy wprowadzono w 1965 i 1985 r. Jednak w praktyce nie przestrzegano tych przepisów. W 1992 r. Ministerstwo Budownictwa zaczęło unieważniać decyzje podjęte z rażącym naruszeniem prawa. Władze miasta zastrzegły jednak, że taka opinia ministerstwa nie oznacza automatycznie pozytywnego rozpatrzenia wniosku przez gminę, ponieważ może ona znaleźć we wniosku inne braki (Olszewski 1995).

Wielość dyskusji — szczególnie publicystycznych, dotyczącej spraw własnościowych w Warszawie jest zrozumiała ze względu na wielkie emocje polityczne, jakie wzbudza reprivatyzacja. Zwolennicy reprivatyzacji dowodzili, że reprivatyzacja unormuje nareszcie stosunki własnościowe. Chaos panujący w tym względzie zniechęca bowiem zachodnich inwestorów do wchodzenia na polski rynek. Ponadto zasada sprawiedliwości społecznej nakazuje oddać to, co zostało bezprawnie zabrane (Olczyk, Pilczyński 1994,

Gilewicz 1997)). Przeciwnicy powoływali się z kolei się na zasadę sprawiedliwości społecznej rozumianą w ten sposób, że reprivatyzacja doprowadzi do bardzo dużego materialnego rozwarstwienia społeczeństwa. Niektórzy proponowali (m.in. Unia Pracy), że gdyby uchwalono ustawę, to jej wejście w życie powinno poprzedzić referendum.

Reprivatyzacją dotyczącą całego kraju wielokrotnie zajmował się Sejm, po 1989 r. do łaski marszałkowskiej złożono co najmniej 10 projektów, w większości odrzucanych już w pierwszym czytaniu. W różnym stopniu uwzględniały one specyfikę Warszawy. M.in. w grudniu 1994 r. Izba odrzuciła poselskie projekty ustaw o reprivatyzacji i o uregulowaniu roszczeń wynikających z przejęcia nieruchomości na obszarze miasta stołecznego Warszawy. W 1995 r. prezydent Lech Wałęsa wniósł do Sejmu projekt ustawy o reprivatyzacji gruntów warszawskich, lecz jego następcą ustawę wycofał. Projekt został ponownie złożony do łaski marszałkowskiej przez partię Bezpartyjny Blok Wspierania Reform, lecz nie przeszła ona nawet pierwszego czytania. Na początku 2001 r. Sejm ostatecznie przyjął kontrowersyjną ustawę o reprivatyzacji (jednakową dla całego kraju), lecz prezydent Aleksander Kwaśniewski ją zawetował „w obawie o rozwój gospodarczy kraju”, zaś *„najlepszym sposobem na rozwiązanie kwestii reprivatyzacji jest dochodzenie przez wywłaszczonych swoich praw przed sądami”* (Darewicz, Piskorski 2001). Zapisana w ustawie zasada, że zwrot majątków należy się jedynie osobom, które miały polskie obywatelstwo 31 grudnia 1999 r., zdaniem A. Kwaśniewskiego *„godzi w konstytucyjną równość obywateli wobec prawa. Ograniczenie spadkobierców jedynie do małżonków, dzieci i wnuków sprzeczne jest zaś z cywilizowanymi zasadami dotyczącymi prawa spadkowego”*. Prezydent uważał także, że *„zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli poszkodowanych przez państwo za pomocą majątku gminnego godzi w zasadę nienaruszalności własności”*.

Władze miejskie Warszawy na ogół konsekwentnie były przeciwne tzw. dużej reprivatyzacji. Na przykład przyjęcie wspomnianej ustawy przez Sejm o reprivatyzacji w 2001 r. (weta prezydenta nie zdołano odrzucić), nałożyło na gminę obowiązek przeniesienia w ciągu pięciu lat instytucji ochrony zdrowia, oświaty, kultury i opieki społecznej do nowych siedzib. *„W sytuacji pozbawienia Gminy wszystkich nieruchomości i ok. 20 procent dochodów budżetowych realizacja tego zadania była niemożliwa, co stawia pod znakiem zapytania dalsze wypełnianie przez Gminę jej podstawowych zadań ustawowych”* — brzmiał ostry protest Rady Gminy Warszawa-Centrum, przedstawiony przez Przewodniczącego Rady Prezydentowi RP, Pre-

mirowi Rządu RP, Marszałkowi Sejmu, Marszałkowi Senatu, Radzie m.st. Warszawy oraz radom gmin warszawskich. Jednocześnie Rada Gminy Warszawa-Centrum uznała za niezbędne określenie zasad i zakresu reprivatyzacji na terenie Warszawy w drodze odrębnej ustawy ze względu na specyfikę problemów wynikającą z działania na jej obszarze dekretu z dnia 26.10.1945 r.

Nieuregulowane sprawy własnościowe powodują, że samorząd lokalny pozostaje w mniej lub bardziej jawnym konflikcie z byłymi właścicielami lub ich spadkobiercami, gdyż miasto na ogół nie może przekazać gruntów i budynków (zajętych np. przez budynki użyteczności publicznej) lub nie dysponuje środkami na odszkodowania (Jałowiecki 2000a). Rewindykacje natomiast hamują skutecznie obrót nieruchomościami. Dochodzi do spektakularnych zachowań, np. w 1998 r. podczas konferencji prasowej w hotelu Bristol w sprawie budowy największego kompleksu usługowo-rozrywkowego Złote Tarasy. Na spotkaniu występowały władze miasta, reprezentowane przez ówczesnego prezydenta M. Świącieckiego oraz inwestor — ING Real Estate. Do sali weszło kilka osób z rodziny Żółtowskich, ubiegającej się o zwrot nieruchomości przy ul. Złotej 47 z transparentem „*Kupujecie grunt od pasera*” (Błaszczak 2001c).

Brak ustawy reprivatyzacyjnej nie przeszkadza dochodzenia praw przez byłych właścicieli. W 1995 r. prezydent Marcin Świąciecki postanowił nie czekać na ustawę o reprivatyzacji i oddawać właścicielom nieruchomości na podstawie przepisów prawa materialnego: ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uchwały Rady Ministrów z 1965 r. i dekretu nacjonalizacyjnego z 1945 r. Władze miasta zadeklarowały, że rozpatrywane będą także wnioski złożone w wymaganym terminie bezpośrednio po II wojnie światowej oraz że nie będą oddawane w zamian pieniądze. Nie przewiduje się także bonów reprivatyzacyjnych, tylko zwrot w naturze, gdyż Warszawy na to nie stać (Olszewski 1995). „*Właściciele sami musieli ustalić, czy opłaca się im przejęcie budynku. Ci, którzy nie chcą odebrać całych budynków ze względu na wysokie koszty ich utrzymania, będą mogli uzyskać w mieniu — np. mieszkania*”. Wkrótce po ogłoszeniu zasad zwrotu nieruchomości oceniano, że spośród 5 tys. wniosków (najwięcej na Mokotowie — około 2 tys.) około 1,5 tys. zostanie uznanych (Olszewski 1995, 1996).

Do celów opracowania interesujące byłoby zbadanie, w których rejonach koncentrują się wnioski związane z reprivatyzacją. Niestety sądy i urzędy miejskie w Warszawie nie prowadzą żadnych szczegółowych statystyk na ten temat. Nie ma danych dotyczących np. rejonów urbanistycznych, ani odnośnie liczby osób domagających się zwrotu nieruchomości, ani też jakiej liczb-

by nieruchomości to dotyczy. Opracowanie takiej bazy byłoby możliwe, choć bardzo pracochłonne. Z dostępnych autorowi informacji wynika, że próba taka była podejmowana, choć bez powodzenia.

Według informacji otrzymanych od prezydenta Warszawy przez M. Przybylskiego (1999), w stolicy szacuje się, że jest około 4,7 tys. ha gruntów kwalifikujących się do zwrotu. Istotnym problemem jest to, że obecne granice działek nie zgadzają się z przedwojennymi. Ponadto istniał obrót nieruchomościami podczas II wojny światowej.

Dobrze znana jest liczba złożonych wniosków dotyczących zwrotu nieruchomości. Jeszcze w poprzednim systemie politycznym, do 1980 r. złożono 35 tys. wniosków (Frydrykiewicz 1997). Po 1989 r., w gminie Warszawa Centrum do końca września 2001 r. zarejestrowano 17 tys. wniosków (Frey, Krupa 2001), przy czym do lutego 1997 r. napłynęło około 5 tys. wniosków (Frydrykiewicz 1997). Liczba złożonych wniosków rośnie, m.in. dlatego, że oprócz mieszkańców Polski, zgłaszają się osoby, które po II wojnie światowej wyjechały za granicę. Według Stowarzyszenia Poszkodowanych Mieszczan Warszawskich roszczenia dawnych właścicieli dotyczą przede wszystkim gruntów położonych w granicach obecnej gminy Warszawa-Centrum, gdzie może chodzić o liczbę nawet 50 tys. nieruchomości (Frey, Krupa 2001). Dotyczą one m.in.:

— całych Siekierok, Saskiej Kępy od ronda Waszyngtona po Grochów łącznie (byli właściciele nieruchomości wciąż zresztą tam mieszkają, kiedy bowiem w latach 60. odebrano im prawo do nieruchomości i pobudowano na zabranych terenach domy, kupili w tych budynkach mieszkania);

— całej starej Pragi, łącznie z Targówkiem;

— Krakowskiego Przedmieścia i Nowego Światu;

— Alej Ujazdowskich;

— Mokotowa od placu Unii Lubelskiej do końca ul. Narbutta i ul. Wiśniowej;

— wszystkich ulic wzdłuż ul. Puławskiej;

— ul. Senatorskiej, okolic Pałacu Kultury;

— Woli do ul. Księcia Janusza;

— gruntów położonych naprzeciw Dworca Zachodniego;

— całej Ochoty i Rakowca.

D. Frey i R. Krupa cytują także Mirosława Szypowskiego, prezydenta Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości, który uważa, że liczba wywłaszczo-

nych (ustalona na podstawie dekretu o gruntach warszawskich) wynosi 36 tys. właścicieli posiadających 17 tys. nieruchomości, które obejmowały w sumie 93% wszystkich nieruchomości. W latach 1995-2001 zwrócono dawnym właścicielom 1500 nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. Do nieruchomości, które zwrócono należą m.in.:

- Hotel Europejski, pałacyk przy alei Róż zajmowany przez ambasadę brytyjską;

- kamienice: siedziba Teatru Nowego; przy ul. Flory 1; Bagateli 9; przy Ogrodowej 65; Al. Ujazdowskich 39; dwie kamienice przy ul. Marszałkowskiej; duża liczba domów na Pradze, Żoliborzu, Mokotowie;

- pałace: Czarnickich, Sobańskich (obecna siedziba BCC), Błękitny (w parku Saskim).

Zdaniem M. Szyrowskiego dawni właściciele oraz ich spadkobiercy w dalszym ciągu upominają się o 9 tys. nieruchomości. Jest szansa na odzyskanie 6 tys. z nich, pozostałe nigdy nie zostaną zwrócone, ponieważ wywłaszczeni nie złożyli w stosownym czasie wniosku o dzierżawę. Wśród domów, które mogą odzyskać, znajdują się m.in.:

- pałace: przy ul. Miodowej (obecnie siedziba ZUS), Broniewskich przy ul. Mokotowskiej 25, Raczyńskich (obecnie Akademia Sztuk Pięknych);

- siedziby ambasad Szwajcarii, Węgier, Serbii i Czarnogóry;

- kamienice: Branickich przy ul. Smolnej (obecna siedziba m.in. Związku Socjalistycznej Młodzieży Polskiej), pod Gigantami przy Al. Ujazdowskich, przy ul. Poznańskiej 38, przy Krakowskim Przedmieściu (sąsiadująca z ASP).

Według informacji K. Darewicza i M. Piskorskiego (2001), tylko w latach 1989-2000 na terenie Warszawy zwrócono 1300 nieruchomości o średniej wartości 2 mln zł każda. Daje to majątek w wysokości 2,6 mld zł. Według F. Frydrykiewicza (1997), w latach 1995-97 zwrócono 238 kamienic, domów i działek. Samorząd Warszawy oddaje tylko te nieruchomości, które zostały zabrane z naruszeniem ówczesnego prawa, głównie dekretu nacjonalizacyjnego. Pozostała część będzie musiała poczekać na tzw. dużą reprivatyzację, czyli ustawę sejmową.

Brak uregulowanej własności gruntów i toczące się sprawy o zwrot mienia są przyczyną opóźnienia wielu inwestycji w zachodniej części centrum. Charakterystyczne przykłady zostały opisane przy okazji omawiania konfliktów przestrzennych związanych z transformacją zachodniej części centrum Warszawy w podrozdziale 7.6.

W czerwcu 2002 r. w Warszawie rozpoczęło działalność Krajowe Centrum Reprywatyzacji. Ma ono na celu „poruszyć lawinę roszczeń mającą zmusić rząd i parlament do uchwalenia korzystnej dla byłych właścicieli i zabużan ustawy reprywatyzacyjnej” (Wicłgo 2002). Centrum zamierza m.in. stworzyć rejestr dawnych właścicieli, którym odebrano nieruchomości.

Z chwilą uruchomienia reprywatyzacji w Warszawie na większą skalę, uruchomiony zostanie proces kupowania zwróconych gruntów i obiektów przez deweloperów (inwestorów). Mechanizm ten opisuje K. Milewska (1998): „Do byłych właścicieli wracają bowiem obiekty wymagające na ogół dużych nakładów inwestycyjnych oraz umiejętności zagospodarowania i zarządzania nieruchomością. Tymczasem odzyskującym swoją dawną własność często tych atutów brakuje. Profesjonalny deweloper szuka takich okazji, aby obiekt wykupić i w niego zainwestować. Reprywatyzacja to najbar dziej atrakcyjny rynek okazji”.

Podsumowując — rola własności wydaje się najistotniejszym znaczeniem w transformacji obszarów centralnych. Nieuporządkowane sprawy własnościowe powodują powstawanie konfliktów pomiędzy dawnymi właścicielami, samorządem lokalnym i inwestorami, a także mieszkańcami miasta. Rynek powierzchni gruntowych jest także sztucznie zaniżany poprzez specyficzną strukturę własności, w której głównym dysponentem pozostaje samorząd. Odgrywa on zatem największą i najważniejszą rolę, jako aktor tzw. wytwarzania przestrzeni (Jałowicki 2000a) lub aktor na scenie miejskiej (Węclawowicz 1997).

6.2. DEZINDUSTRIALIZACJA

6.2.1. UWARUNKOWANIA PROCESÓW DEZINDUSTRIALIZACJI W WARSZAWIE

Transformacja społeczno-gospodarcza spowodowała ogólny spadek znaczenia funkcji przemysłowej w Warszawie i aglomeracji. S. Misztal (1994) podaje, że w byłym województwie warszawskim na koniec 1989 r. pracowało 376,5 tys. osób, zaś w 1991 r. — 282,5 tys. Spadek, który nastąpił — o 1/4 (z 32,6% do 27,6% zatrudnionych w przemyśle) był w tym okresie jednym z najwyższych spośród wszystkich województw w Polsce. Wielki spadek produkcji odnotowano w samej Warszawie. Wartość produkcji stołecznego przemysłu według różnych szacunków w latach 1989-92 obniżyła się o 35-45%, zatrudnienie — wraz z zakładami w których pracowało do 5 osób — aż o 45-50%.

Przemiany funkcji przemysłowej w Warszawie do 1995 r. najszczegółowiej przedstawił S. Misztal (1992, 1998). Identyfikacja zmian struktury była o tyle trudna, gdyż wiązała się z brakiem łatwo dostępnych porównywalnych danych o zatrudnieniu. Wejście w życie we wrześniu 1996 r. przepisów o tzw. nieuczciwej konkurencji spowodowało brak możliwości uzyskania z urzędów statystycznych danych jednostkowych. S. Misztal ocenia (1998), że w końcu 1995 r. w całej wytwórczości przemysłowej pracowało 201 tys. osób, czyli mniej niż przed wybuchem II wojny światowej.

Największy spadek zatrudnienia dotyczył zakładów największych i był związany z ich restrukturyzacją lub likwidacją. Dotyczyło to m.in. Zakładów Radiowych przy ul. Kasprzaka i Zakładów Wytwórczych Lamp Elektrycznych „Połam” przy ul. Karolkowej (tabela 11). Wśród przyczyn upadku wielkich zakładów powszechnie wymienia się przede wszystkim utracenie tradycyjnych rynków zbytu w byłych krajach RWPG, przestarzałość technologiczną, niedostosowanie do potrzeb rynku, a także napływ konkurencyjnych produktów przy braku skutecznych barier celnych. Mniej znany jest natomiast problem znacznego przecinwestowania w końcu lat 80. poprzez zaciągnięcie krajowych i zagranicznych kredytów bankowych na rozwój fabryk, których spłacanie w początku lat 90. przy galopującej inflacji przysporzyło dodatkowych trudności (Misztal 1998).

Tabela 11. Ważniejsze zakłady przemysłowe w zachodniej części centrum w początkowym okresie transformacji

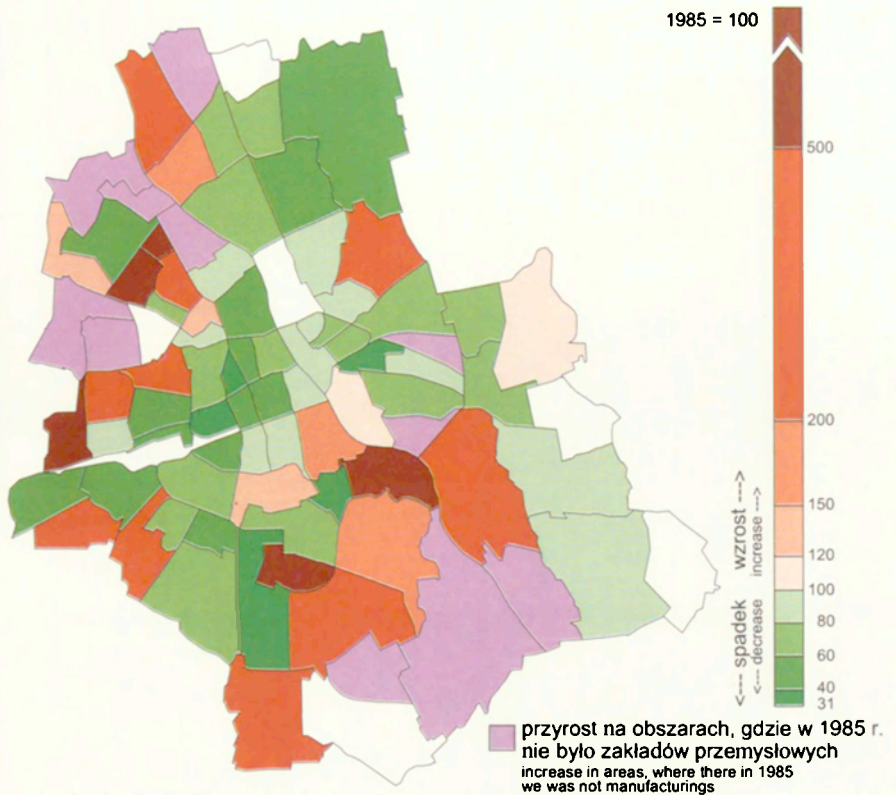
Nazwa	Rejon urbanistyczny	Adres	Branża
Zakłady Graficzne „Dom Słowa Polskiego”	Śródmieście Zachodnie	Miedziana 11	poligraficzna
Zakłady Radiowe	Czyste	Kasprzaka 18/20	elektroniczna
Waryński	Czyste	Kolejowa 57	elektromaszynowa
WZF „Polfa”	Czyste	Karolkowa 22/24	farmaceutyczna
ZWLE „Połam”	Czyste	Karolkowa 32/44	elektroniczna
Polfer	Muranów Zachodni	Dzielna 60	farmaceutyczna
Drukarnia RSW Prasa	Muranów Zachodni	Okopowa 58/72	poligraficzna

Spadek znaczenia funkcji przemysłowej w Warszawie zaprezentowano w tabeli 12 oraz na rycinach 15-16. Z analizy kartograficzno-statystycznej wynika, że spadek zatrudnienia w poszczególnych rejonach urbanistycznych był bardzo zróżnicowany. Największe spadki odnotowano nie w rejonach ściśle związanych z obszarami nawiązującymi do struktury wewnętrznej miasta (centrum, strefa zewnętrzna, itd.), ale z poszczególnymi rejonami urbanistycznymi związanymi z istnieniem największych zakładów przemysłowych stolicy skoncentrowanych w części dzielnic przemysłowych. Ogólnie jednak widoczny jest spadek liczby pracujących w przemyśle w strefie centralnej. Choć szczegółowe dane wskazują, że np. w dzielnicy Śródmieście zatrudnienie w 1995 r. stanowiło 80,2% zatrudnienia z 1985 r. (według lokalizacji zakładów), podczas gdy średnia dla Warszawy wyniosła 64,0%, wynika to ze znacznego wzrostu zatrudnienia tylko w jednym rejonie urbanistycznym Powiśle-Południe (dzielnica Śródmieście już w latach 80. miała znikomy udział funkcji przemysłowej). Tymczasem w zachodniej części centrum wskaźnik ten wahał się od 88,9% (Pole Mokotowskie) do 31,7% (Czyste), przy średniej dla całego obszaru 40,3%, a więc dużo mniej, niż dla całej Warszawy.

Tabela 12. Zmiany funkcji przemysłowej w Warszawie w latach 1985-95 według liczby zatrudnionych w istniejących zakładach przemysłowych (w granicach administracyjnych z 1991 r.)

Jednostka	1985	1995	1985=100
Warszawa	234 433	149 932	64,0
dz. Mokotów	29 562	20 132	68,1
dz. Ochota	35 757	21 330	59,7
dz. Praga Pn.	49 237	33 805	68,7
dz. Praga Pd.	40 335	25 697	63,7
dz. Śródmieście	21 312	17 083	80,2
dz. Wola	41 932	19 856	47,4
dz. Żoliborz	16 298	12 029	73,8
r.u. Pole Mokotowskie	1 569	1 395	88,9
r.u. Ochota Centrum	1 305	730	55,9
r.u. Śródmieście Zachodnie	8 866	4163	47,0
r.u. Muranów Zachodni	2 402	869	36,2
r.u. Młynów	2 557	1 812	70,9
r.u. Czyste	14 680	4 654	31,7
Razem zachodnia część centrum	28 505	11 498	40,3
Razem Warszawa, bez Śródmieścia i zachodniej części centrum	184 616	121 351	65,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przedstawionych w pracy S. Misztala (1998)

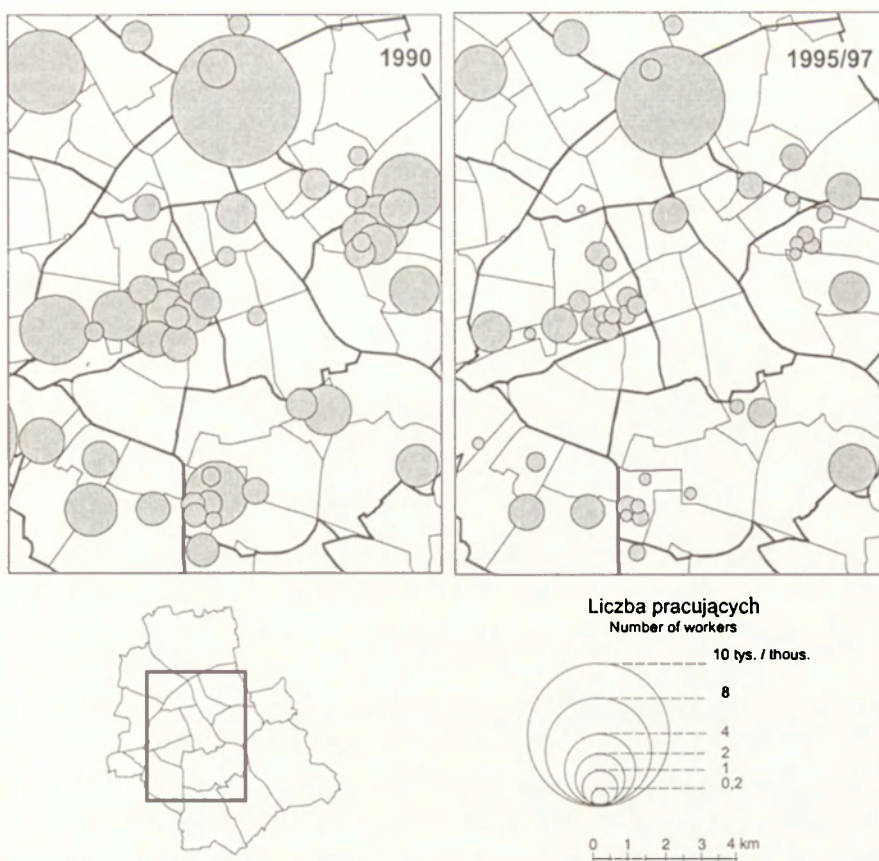


Ryc. 15. Zmiany funkcji przemysłowej w Warszawie w latach 1985-95 na przykładzie zmian w zatrudnieniu w zakładach przemysłowych

Źródło: opracowanie na podstawie danych przedstawionych przez S. Misztal (1998)

The changes of industrial functions, 1985-95, based on examples from the changes in employment in industrial works

Source: Based on data by S. Misztal (1998)



Ryc. 16. Zmiany funkcji przemysłowej na obszarach centralnych Warszawy w latach 1990-95 na przykładzie zatrudnienia w zakładach największych pod względem liczby pracujących

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w pracy S. Misztala (1998) oraz innych materiałów

The changes of industrial functions in the western side of central Warsaw, 1990-95, for example the changes in employment in the biggest employment industrial works

Source: Based on data by S. Misztal (1998) and others

Analiza kartograficzna zmian w zatrudnieniu w największych fabrykach wskazuje, że w latach 1990-95 nastąpił znaczny spadek zatrudnienia (ryc. 16). Spośród nielicznych fabryk w zachodniej części centrum, w których zatrudnienie spadło w mniejszym stopniu, było przedsiębiorstwo wydawnicze Infor (ul. Okopowa 58/72), które powstało na bazie zlikwidowanego RSW Prasa (spadek liczby pracujących z około 800 do 700 osób). W pozostałych zakładach liczba pracujących spadła drastycznie lub uległy one likwidacji. Ogólnie,

w 12 największych fabrykach w 1990 r. pracowało 18,3 tys. osób, w 1995 — tylko 6,9 tys. Spadek następował także w następnych latach, choć w mniejszym stopniu, zaś część zakładów zwiększyła zatrudnienie (głównie holding Bumar-Waryński, gdzie w 1998 r. pracowało 1,7 tys. osób). Ten wzrost jest jednak z punktu widzenia liczby pracujących na Woli w dużej mierze pozorny, gdyż wzrost zatrudnienia dotyczył m.in. zakładów faktycznie działających poza centralą.

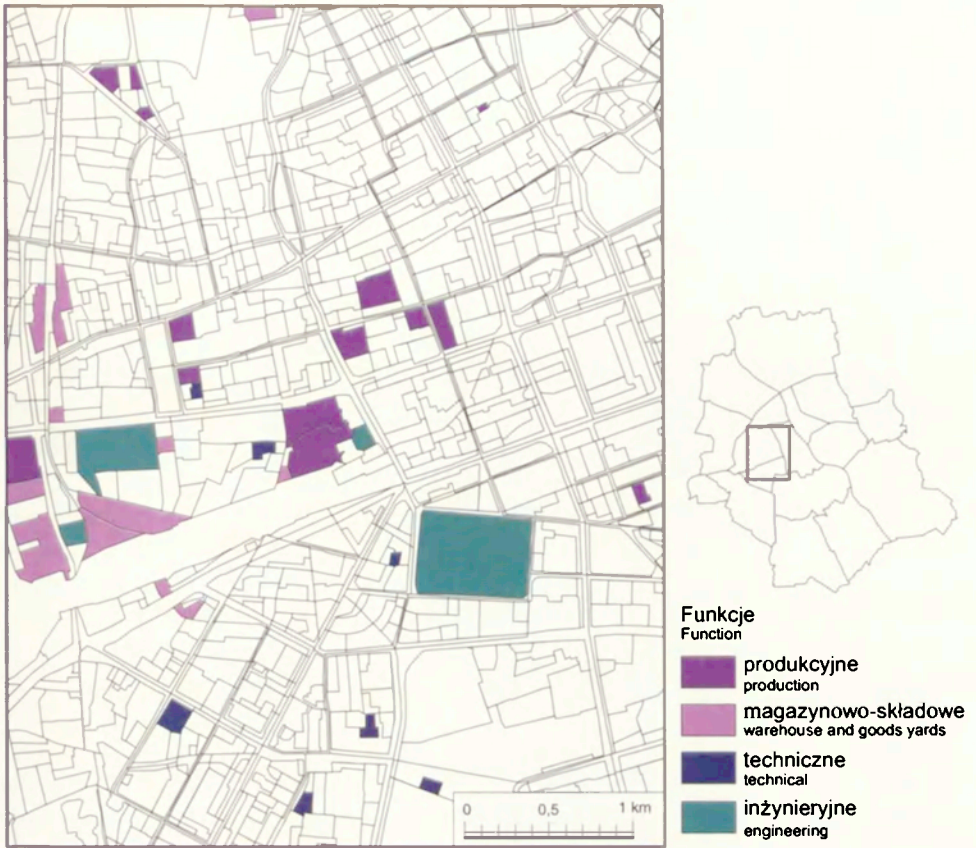
W efekcie przemian transformacyjnych zmniejszyła się powierzchnia terenów wykorzystanych pod funkcje przemysłowe (ryc. 17). Niestety nie jest możliwe porównanie powierzchni z okresem przed 1989 r. ze względu na brak materiałów porównawczych wykonanych według podobnych założeń metodycznych.

6.2.2. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH

Przed 1989 r. w Warszawie prowadzono nieracjonalną gospodarkę terenami, w wyniku których użytkowanie gruntów w mieście można określić jako ekstensywne. W szczególności dotyczyło to gruntów użytkowanych przez przedsiębiorstwa przemysłowe, które absorbowwały powierzchnie większe, niż wynikałoby to z ekonomicznych przesłanek. S. Misztal (1998) podaje, że w latach 1955-85 wskaźnik powierzchni zabudowanej zmniejszył się z 33% do 26%. Likwidacja fabryk spowodowała zatem powstanie dość rozległych i stosunkowo słabo zabudowanych terenów poprzemysłowych i pojawił się problem ich ponownego zagospodarowania (Lorens, Załuski 1996). Cytowany S. Misztal szacuje, że takich terenów w 1995 r. było około 500 ha (22% terenów zajmowanych przez przemysł), co wydaje się wielkością zaniżoną. W końcu lat 90. powierzchnia ta wzrosła według różnych szacunków do 800-1000 ha.

Na obszarze zachodniej części centrum ukształtował się obszar przemysłowy w rejonach urbanistycznych Czyste, Odolany i Kolo Południe, który według wyliczeń S. Misztala (1998) w 1985 r. zajmował powierzchnię 185 ha i był 4 pod względem wielkości dzielnicą przemysłową Warszawy. Po doliczeniu niewielkich terenów przemysłowych w okolicznych rejonach urbanistycznych szacować należy na około 200 ha. Największe tereny zajmowały:

- 1) Zakłady Radiowe przy ul. Kasprzaka,
- 2) Zakłady Wytwórcze Lamp Elektrycznych „Połam” przy ul. Karolkowej,
- 3) Zakłady Graficzne „Dom Słowa Polskiego” przy ul. Miedzianej,
- 4) Browar przy ul. Grzybowskiej.



Ryc. 17. Rozmieszczenie powierzchni użytkowanych pod funkcje produkcyjne, magazynowo-składowe, inżynieryjne i techniczne w 1997 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy Użytkowania Terenu wykonanej w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie

The distribution of production, warehouse, engineering and technical areas, 1997

Source: Based on „The Map of Land Terrain”, drawn up by the Municipal Study of Spatial Planning and Strategy of Development in Warsaw

Sytuacja własnościowa terenów przemysłowych została uregulowana Ustawą z dnia 4.12.1990 r., na mocy której poszczególne państwowe przedsiębiorstwa przemysłowe otrzymały prawo wieczystego użytkowania dotychczas zajmowanych gruntów. Najogólniej, zakłady stopniowo dzierżawiły, wynajmowały bądź sprzedawały grunty i budynki, co po bankructwie pozwalało na względne przedłużenie istnienia. Największym projektem zagospodarowania terenów poprzemysłowych w Warszawie jest plan powstania centrum handlowo-usługowo-magazynowo-wystawienniczego na części terenów Huty Warszawa-Lucchini w gminie Bielany, o powierzchni 0,6 km², w tym ponad 0,2 km² zabudowy.

Powstałe tereny poprzemysłowe w zachodniej części centrum stały się ze względu na położenie atrakcyjnym miejscem lokowania się usług, które przy szybkim rozwoju potrzebowały nowych terenów pod lokalizację. Większość obiektów została gruntownie zmodernizowana (Brózda 1997). Budynek Zakładów Wytwórczych Lamp Elektrycznych „Połam” jest obecnie siedzibą Powszechnego Banku Kredytowego, z kolei Zakłady Radiowe zajmują obecnie biura central Kredyt Banku, Banku Gospodarki Żywnościowej oraz Ericssona.

Spadek funkcji przemysłowej jest trudny do ustalenia w sposób ilościowy. Nie jest możliwe dokładne ustalenie spadku liczby zatrudnionych ogółem w sekcji D „produkcja przemysłowa”, ze względu na brak szczegółowych danych udostępnianych przez GUS. Nie można także dokładnie oszacować powierzchni zajmowanej przez zakłady przemysłowe, gdyż dane podawane przez S. Misztala (1998) i zawarte na Mapie Użytkowania Terenu (1997) były opracowane na podstawie różnych przesłanek i przy różnej generalizacji. Da się jedynie ustalić liczbę pracujących w większych zakładach.

Ogólny spadek znaczenia funkcji przemysłowej polegał przede wszystkim na likwidacji największych zakładów przemysłowych z powodu utracenia tradycyjnych rynków zbytu w krajach RWPG, przestarzałości produkcji (praco-, koszto-, energochłonność produkcji oraz niedostosowanie oferty do nowych potrzeb rynkowych) oraz niewłaściwej polityki celnej. W zachodniej części centrum według wyliczeń S. Misztala (1998) w 1995 r. pracowało 40,3% stanu z 1985 r. Spadek w zatrudnieniu w największych zakładach był jeszcze większy: z 18,3 do 6,9 tys. pracujących (37,7%).

W 1997 r., według danych pochodzących z Mapy Użytkowania Terenu opracowanej przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie, tereny przemysłowe zajmowały w zachodniej części centrum tylko 28 ha, a jeśli doliczyć powierzchnie inżynieryjne, techniczne i składowo-magazynowe — 64 ha (bez tzw. Filtrów Warszawskich). W porów-

naniu z danymi S. Misztala (1998) odnoszącymi się do 1985 r. nastąpił zatem co najmniej trzykrotny spadek powierzchni przemysłowej. Dodatkowe obliczenia wskazują, że np. tereny produkcyjne i magazynowo-składowe przy ul. Miedzianej, mające obecnie funkcje handlową zajmują 6,5 ha, zaś obszary w rejonie ul. Kasprzaka i Karolkowej (byłe Zakłady Radiowe, POLAM — obecnie funkcje biurowe) — 13,8 ha.

Specyficznym przypadkiem są były zakłady Norblina położone są przy ul. Żelaznej 51, przy skrzyżowaniu z ul. Proszą. Podlegają ochronie konserwatorskiej i są przykładem przemian funkcji przemysłowej w kulturalną, muzealną i turystyczną, zapoczątkowanych jeszcze przed 1989 r.

Historia zakładów Norblina sięga roku 1809, gdy Wincenty Konstanty Norblin założył na Starym Mieście warsztat brązowniczy (Korycka, Dąbrowski 1963, Brzeziński 1974, Móravski 1997, 2000). Zakład ten wyrabiał metale, posrebrzane ozdoby uprząży konnej, powozów, zbroi. W roku 1834 Norblin przeniósł zakład na ulicę Chłodną, a także sprowadził z Belgii pierwsze maszyny parowe i otworzył sklep ze swoimi wyrobami. W 1882 r. zakupiono wytwórnię platerów Braci Buch przy ulicy Żelaznej i tu właśnie umieszczono cały zakład tworząc szereg nowych działów produkcyjnych. Przed I wojną światową firma zatrudniała około 600 pracowników, zaś przed II wojną światową — około 1100 pracowników. Oprócz wyrobów platerowych i srebrnych produkowano blachę mosiężną i srebrną, drut mosiężny, miedziany i srebrny oraz rury miedziane i mosiężne, a także wyroby i półfabrykaty dla przemysłu zbrojeniowego. Podczas Powstania Warszawskiego fabryka uległa zniszczeniu w 80%.

W 1946 r. uruchomiono produkcję. W latach 50. włączono do przedsiębiorstwa Walcownię Foli Aluminowych i kilka innych zakładów. Fabrykę zmodernizowano, rozszerzono działalność, zwiększono zatrudnienie i nadano nazwę „Walcownia Metali Warszawa”. W połowie lat 70. zakład opuścił siedzibę w tradycyjnym miejscu i przeniesiony został do pomieszczeń przy ulicy Palisadowej na Żoliborzu. Przeniesienie się produkcji związane było z koncepcjami deglomeracji przemysłu w Warszawie (Misztal 1998). W budynkach fabrycznych powstało Muzeum Drukarstwa, Muzeum Przemysłu (po 1989 r. filia Muzeum Techniki) oraz teatr „Scena Prezentacje”.

Wpisane do rejestru zabytków Zakłady Norblina komplikują udrożnienie szlaku komunikacyjnego, łączącego Śródmieście z Wolą i będącego jednocześnie główną arterią wylotową z Warszawy w kierunku Poznania. Obiekt jest przedmiotem zainteresowań ze strony architektów i urbanistów, m.in. 17.06.2002 r. w Pałacu Kultury i Nauki miały miejsce warsztaty architekto-

nicznc, gdzie zaprezentowano 6 projektów zagospodarowania przestrzennego rejonu fabryki. Większość pomysłów zakłada funkcje kulturalne i handlowe.

Spośród większych zakładów przemysłowych pozostała jedynie Mennica Państwowa oraz browar (oba obiekty w rejonie ul. Grzybowskiej). Mennica składa się z dwóch budynków:wybudowanego w latach 1950-52 i nowego, postawionego w latach 1991-94. Obejmuje dwa zakłady: monetarny (produkcja monet) oraz metali szlachetnych (przerób metali szlachetnych, produkcja odznak i odznaczeń). Również browar, założony w 1846 r. i będący przed I wojną światową jednym z największych warszawskich zakładów, był modernizowany po 1989 r. W 2001 r. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji wydało zgodę na zakup udziałów Browarów Warszawskich „Królewskich” SA przez Brau Union Polska — spółkę z kapitałem austriackim.

O ile produkcja monet i odznaczeń nie należy do szczególnie uciążliwych, zaś sama lokalizacja mennicy jest powodem prestiżu, to w przypadku browaru sytuacja jest odmienna, gdyż jest on źródłem poważnych uciążliwości dla mieszkańców, zaś jego przystosowanie do norm unijnych byłoby nieopłacalne. Między innymi z tych powodów produkcja piwa ma być zlikwidowana w połowie 2004 r., zaś browar przeniesiony do Warki.

6.3. PODSUMOWANIE

Analiza struktury własnościowej wykazała, że w przypadku obszarów centralnych odgrywa ona najważniejszą rolę w szczegółowej lokalizacji poszczególnych inwestycji, zwłaszcza w grupie inwestorów o kapitale prywatnym. Głównym podmiotem i decydentem na rynku nieruchomości gruntowych pozostają władze miejskie — gmina Warszawa-Centrum⁵.

Istotnym czynnikiem warunkującym sukcesję funkcji stała się dezindustrializacja. Na podstawie przeprowadzonych badań można przyjąć, że spadek znaczenia funkcji przemysłowej na obszarach centralnych wynikał z dwóch głównych grup przyczyn. Pierwsza polegała na spadku udziału funkcji przemysłowej w gospodarce Warszawy, co wiąże się z ogólnymi przemianami gospodarczymi w skali niemal wszystkich miast Polski. Druga przyczyna wynikała z rosnącego zapotrzebowania sektora usługowego na nowe tereny, co przyspieszało podaż gruntów.

⁵ Stan ten uległ zmianie od października 2003, kiedy zmienił się ustrój administracyjny Warszawy (1 gmina składająca się z 18 dzielnic).

W wyniku spadku znaczenia funkcji przemysłowej powstały tereny poprzemysłowe. Zostały one wykorzystane głównie pod funkcje handlowe i biurowe, a także wtórnie przez funkcje magazynowo-składowe. Najbardziej znanym przykładem jest zaadaptowanie terenów poprzemysłowych byłych Zakładów Radiowych i fabryki Połam (rejon ul. Prostej, Kasprzaka, Karolkowej i Towarowej) na obiekty biurowe, a także terenów przy ul. Towarowej i Miedzianej na funkcje handlowe (centrum handlowe Jupiter). Zmiany omięły tzw. produkcję strategiczną (zakłady Mennicy Państwowej przy ul. Żelaznej).

7. PRZEMIANY GŁÓWNYCH GRUP FUNKCJI W OKRESIE TRANSFORMACJI

7.1. EWOLUCJA FUNKCJI HANDLOWEJ

7.1.1. ZAKRES MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

Niestety nie udało się zebrać szczegółowych informacji dotyczących rozwoju handlu w okresie transformacji na obszarze zachodniej części centrum. Dlatego też poniższa analiza została opracowana na podstawie własnych obserwacji, artykułów prasowych, Mapy Użytkowania Ziemi opracowanej w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju oraz materiałów posiadanych w Biurze Zarządu m.st. Warszawy (głównie dokumenty prawno-administracyjne). Kierunki rozwoju funkcji handlowej przedstawiono także na przykładzie przemian struktury i rozmieszczenia podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w rejestrze REGON.

7.1.2. PRZEMIANY HANDLU TARGOWISKOWEGO

W pierwszej połowie lat 90. rozwój handlu targowiskowego w zachodniej części centrum, podobnie jak zresztą w całej Warszawie, był bardzo żywiołowy i nieuporządkowany. Oprócz istniejących przed 1989 r. bazarów, w miejscach atrakcyjnych komunikacyjnie powstało wiele zgrupowań o bardzo prymitywnej organizacji, zaś każdy potencjalny sprzedawca mógł bez większych problemów stanąć w dowolnym niemal miejscu i sprzedawać towar. Na obszarach centralnych chaos związany z handlem pogłębiała zbliżająca się reforma administracyjna z przełomu lat 1994/95, w której z 7 dotychczasowych dzielnic wydzielono gminę Warszawa-Centrum, gdyż w przededniu podziału dzielnic trudno było o rozsądną politykę handlowo-przestrzenną, wydawanie zezwoleń na prowadzenie handlu, itp.

W zachodniej części centrum można wyróżnić kilka obszarów prowizorycznego handlu w okresie transformacji. Największym pod względem liczby punktów sprzedaży było targowisko „Bazar Towarowa” w rejonie Placu Zawiszy (ściślej są to tereny przylegające do dworca kolejowego Warszawa-Ochota, pomiędzy ulicami Towarową, Alejami Jerozolimskimi, Miedzianą i Platynową). Dominowała tam sprzedaż artykułów żywnościowych, przede wszystkim rolniczo-ogrodniczych. W okresie największego rozwoju targowiska (około 1999), liczba punktów sprzedaży wynosiła około 250. Rdzeń targowiska stanowił obszar pomiędzy torami kolejowymi a ul. Platynową, gdzie w południowej części zlokalizowane były stoiska z artykułami ogrodniczo-rol-

niczymi, w północnej — z artykułami głównie przemysłu lekkiego pochodzącego z importu (odzież, obuwie) i obsługiwanego głównie przez obcokrajowców. W miarę upływu czasu część związana z handlem i odzieżą była modernizowana, poprzez budowę budek targowiskowych, posiadających dostęp do elektryczności, a w niektórych wypadkach bieżącej wody. Do targowiska od strony Alej Jerozolimskich, wokół wejścia na teren stacji kolejowej Warszawa-Ochota przylegał kompleks pawilonów handlowo-usługowych o muryrowanej konstrukcji, pochodzących sprzed 1989 r.

Charakterystyczną cechą targowiska przy Placu Zawiszy był duży udział handlu naręcznego. Handel ten był zlokalizowany głównie na obrzeżach targowiska, od ulicy Towarowej i Alei Jerozolimskich. Szczególne natężenie występowało w piątki, czyli w okresie zakupów „weekendowych”. Od strony ulicy Towarowej przeważała sprzedaż artykułów rolno-ogrodniczych, zwłaszcza przez osoby starsze. Od strony Alei Jerozolimskich koncentrowała się sprzedaż odzieży. Można oszacować, że w handlu naręcznym uczestniczyło około 100-150 osób.

Handel naręczny wykorzystywał dostępność do ciągów pieszych. W 2000r. obserwowano np., że w niektóre dni towary rozkładano 1-2 metry naprzeciwko pasów ulicznych, przechodzących przez Aleje Jerozolimskie. Osoba przechodząca ulicę na światłach wpadała zatem wprost na rozłożoną tekturę z towarami. Było to niezwykle uciążliwe dla przechodniów, dlatego też pojawiły się częstsze kontrole Straży Miejskiej. Jednak ze względu na specyfikę handlu naręcznego kontrole tylko chwilowo „przepędzały” natarczywych handlarzy. Ostateczne zlikwidowanie handlu naręcznego nastąpiło po stałym ustanowieniu nadzoru Straży Miejskiej latem 2001 r.

W 2002 r. nastąpiło znaczne ograniczenie targowiska związane z inwestycją biurowo-hotelowo-mieszkaniową w północnej części obszaru. Pomimo zakazu handlu w pozostałej części (teren został w grudniu 2001 r. wydzierżawiony spółce Echo Investment na zaplecze budowlane), nadal funkcjonował handel targowiskowy, który jako nielegalny miał być usunięty do 1 marca 2002 r. (list Dyrektora Zarządu Dzielnicy Wola — Jacka Bobrowskiego, opublikowany w gazecie lokalnej Informator Śródmiejski — *Sprawy wolskich bazarów*, 2002), co jednak nie nastąpiło. Pozostawienie części stoisk było możliwe poprzez poddzierżawienie przez spółkę Echo Investment części terenów, było to jednak nielegalne, gdyż Zarząd Dzielnicy nie wydał zgody na prowadzenie handlu, ani też na poddzierżawę.

Handel targowiskowy przeniesiony został w dużej części do obiektu pod nazwą Hala Polska w rejonie Dworca Głównego, po drugiej stronie ulicy

Towarowej (hala spółki Bumar Waryński przy ul. Kolejowej 57). Według informacji prasowych (m.in. Rzeczpospolita z dn. 20.12.2001 r.), kosztem 9 mln zł wyremontowano dach i ściany. Nakładem dalszych około 40 mln zł, przewiduje się zagospodarowanie 27 tys. m² powierzchni obiektu. Hala ma być „konkurencją dla supermarketów”. Każdy z kupców zainwestował po około 2,5 tys. zł za 1 m² powierzchni handlowej, którą chce zająć (co najmniej 10 m²). Miesięczna opłata za użytkowanie stoiska wynosi około 40-50 zł za 1 m².

Hala Polska stanowi przykład dość dobrze zagospodarowanego kompleksu handlowo-usługowego służącego do sprzedaży artykułów głównie rolno-ogrodniczych (klienci wchodząc do obiektu, mogą nawet zaopatrzyć się w wózek). Przeniesienie działalności stanowi także przykład dobrze zorganizowanego i nagłośnionego przedsięwzięcia, w którym m.in. protestowano przeciwko likwidacji targowiska. W tym celu 26.04.2001 r. powstało Stowarzyszenie Polski Komitet Integracji Kupieckiej (na bazie Stowarzyszenia Zwykłego Polski Komitet Obrony Kupców). W dniu 9.11.2001 r. w Centrum Prasowym Polskiej Agencji Informacyjnej odbyła się konferencja prasowa Polskiego Komitetu Integracji Kupieckiej dotycząca budowy Centrum Handlowego „Hala Polska” w Warszawie oraz likwidacji Bazaru Towarowa. Jako tematy konferencji określono (informacja z serwisu PAI, dostępna na stronie <http://www.pai.pl/cp/20011109.htm>):

1) budowa przy ul. Kolejowej 57 w Warszawie Centrum Handlowego „Hala Polska” i problemy związane z inwestycją polskiego kapitału w świetle poparcia i pomocy czynników odpowiedzialnych za tworzenie miejsc pracy w Polsce;

2) likwidacja bazaru Towarowa róg Srebrnej;

3) demontaż pawilonów 30 kupców na bazarze Towarowa w odniesieniu do porozumienia z właścicielem terenu Echo Investment;

4) przedstawienie faktu oszukania polskich kupców przez firmę Echo Investment (dotyczącego pomocy finansowej na inwestycję zgodnie z porozumieniem między stronami).

Akcja promocyjna towarzyszyła także otwarciu Hali Polskiej 13.10.2002r. W programie otwarcia odbyła się konferencja prasowa PAI, koncert popularnej wokalistki Kayah, pokaz sztucznych ogni „dla klientów i mieszkańców Warszawy” oraz „poczęstunek przysmakami tradycyjnej polskiej kuchni i występ Stanisława Wielanka”.

Po przeniesieniu się części targowiska do nowego obiektu, latem 2002 r. obserwowano powstanie kilku stoisk na kładce dla pieszych nad torami kolejowymi w przedłużeniu ulicy Miedzianej.

Handel targowiskowy w zachodniej części centrum na większą skalę był obserwowany także w rejonie Hali Mirowskiej (Plac Mirowski). Po drugiej stronie Alei Jana Pawła II funkcjonowało tzw. korso kwiatowe — jeden z największych miejsc handlu detalicznego kwiatami w Warszawie.

Innym obiektem o statusie targowiska funkcjonującego w zachodniej części jest obiekt przy ulicy Żelaznej i Siennej. Do 2001 r. znajdowało się tam około 25 pawilonów, o bardzo zróżnicowanym asortymencie (owoce i warzywa, wyroby ogólnospożywcze, cukiernicze, mięsne, artykuły metalowe, odzieżowe). W przeciwieństwie do targowiska przy dworcu Warszawa-Ochota handel; naręczny nie miał tutaj masowego charakteru, w końcu lat 90. można tam było spotkać nie więcej niż 2-5 starszych osób sprzedających niewielkie ilości artykułów, zapewne pochodzenia działkowego. W 2001 r. w miejscu targowiska rozpoczęła się budowa budynku usługowo-mieszkalnego przez spółdzielnię mieszkaniową Dembud. Targowisko zostało przeniesione na miejsce wyburzonego w 1997 r. budynku przy ul. Twardej 58, nie bez poważnych protestów okolicznych mieszkańców i po dość skomplikowanym postępowaniu prawno-administracyjnym (*Sprawy wolskich bazarów*, 2002). Według zapewnień władz samorządowych, nowa lokalizacja pawilonów ma charakter tymczasowy.

Najbardziej specyficznym targowiskiem w gminie Warszawa-Centrum była giełda komputerowa, funkcjonująca pomiędzy ulicami Grzybowską i Aleją Jana Pawła II (ściślej równoległą ul. Ciepłą). Giełda powstała w połowie lat 80. wraz z pojawieniem się na rynku polskim pierwszych komputerów osobistych (Atari, Commodore, Amstrad, Spectrum, Timex). Początkowo giełda mieściła się wewnątrz Szkoły Podstawowej nr 24. Handlowano przede wszystkim oprogramowaniem, głównie gramami komputerowymi. W końcu lat 80. podobne, choć dużo mniejsze giełdy pojawiły się również w Katowicach, Wrocławiu, Szczecinie, a później także w innych miastach. Na początku lat 90. w Warszawie istniało co najmniej pięć giełd (w tym dwie na Bielanych). Giełdy te upadły, gdyż nie wytrzymały konkurencji z największą przy ulicy Grzybowskiej. W latach 90. handlowano głównie częściami komputerowymi, a także kompletnym sprzętem (komputery, drukarki, skanery, itd.) oraz akcesoriami komputerowymi (kable, złącza, nośniki magnetyczne, itp.). Giełda była — także po wejściu w życie ustawy o prawie autorskim w 1994 r., nadal znanym centrum dystrybucji nielegalnego oprogramowania, co podkreślano w wielu pu-

blikacjach prasowych (m.in. Kościelniak 1995). W latach 90. giełdą zarządzały przedsiębiorstwa Soft Set (w budynku szkoły podstawowej) i Marmit (na placu przy ul. Ciepłej).

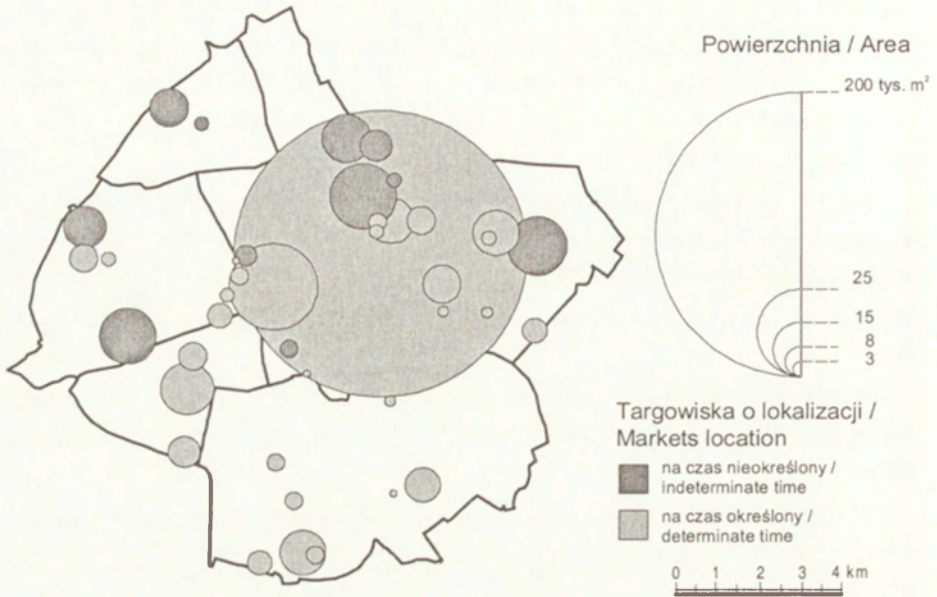
Giełda miała być zamknięta w 1996 r. z powodu inwestycji szwedzkiej firmy Skanska, chcącej kontynuować budowę kompleksu Atrium. Sprawa inwestycji przeciągnęła się jednak do 1999 r., kiedy latem przystąpiono do budowy hotelu. Giełda została przeniesiona w rejon klubu Stodoła przy ul. Batorego w dzielnicy Mokotów. Na miejscu pozostała niewielka giełda firmy Soft Set, prowadzona tradycyjnie w szkole podstawowej.

Funkcjonowanie handlu targowiskowego zostało w gminie Warszawa-Centrum uporządkowane w większym stopniu Uchwałą Nr 193/XXII/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 7.09.1995 r. „w sprawie lokalizacji targowisk na terenie Gminy Warszawa-Centrum i regulaminów ich funkcjonowania”.

Uchwała opierała się jeszcze na starym dekreście z dnia 2.08.1951 r. o targach i targowiskach (Dz. U. Nr 41, poz. 312 z późniejszymi zmianami). W uchwale m.in.:

- 1) ustalono lokalizację targowisk na terenie Gminy Warszawa-Centrum;
- 2) upoważniono Zarządy Dzielnicy do przedłużania (skracania) terminu lokalizacji czasowej targowisk po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Dzielnicy;
- 3) ustalono odrębne regulaminy największych targowisk (w rejonie Stadionu Dziesięciolecia, Olimpia, Aleja Jana Pawła II/Grzybowska/Ciepła, Obozowa) oraz regulaminy dla pozostałej części targowisk;
- 4) ustalono, że zezwolenia na prowadzenie handlu w obrębie targowisk mogą być udzielone osobie fizycznej, prawnej lub jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, którzy posiadają doświadczenie w zakresie organizacji i zarządzania podmiotem gospodarczym, nie toczą się przeciwko nim postępowania karne (związane z prowadzoną działalnością gospodarczą), nie zalegają z opłatami podatków oraz składek ZUS, nie posiadają przeterminowanych należności wobec banków, a także nie rozwiązano z nimi w ciągu ostatnich 5 lat umowy na prowadzenie targowiska na terenie m.st. Warszawy z winy zainteresowanego;
- 5) ustalono, że zezwolenia na prowadzenie targowiska mogły być udzielone na okres do 5 lat;
- 6) zobowiązano Prezydenta m.st. Warszawy, do końca 1995 r. przedstawił program tworzenia nowych targowisk i hal targowych w Gminie Warszawa-

Centrum oraz program doprowadzenia istniejących targowisk do standardu odpowiadającego współczesnym wymaganiom sanitarnym, funkcjonalnym i estetycznym.



Ryc. 18. Lokalizacja targowisk w gminie Warszawa-Centrum w 1995 r.

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

The location of markets in the Warszawa-Centrum Borough, 1995

Source: The resolution of the Board of the Warszawa-Centrum Borough (7.09.1995)

W ustawie na czas nieokreślony pozostawiono w całej gminie tylko 12 targowisk (ryc. 18). Tymczasem aż 36 obiektów uzyskało działalność o czasie określonym. Jak wskazują losy targowisk, najczęściej terminy działalności były — wskutek protestów handlujących, a niekiedy zaopatrujących się mieszkańców, znacznie przedłużane. Na przykład targowisko w rejonie ulic Grójeckiej i Banacha miało być zamknięte w 1996 r., a funkcjonuje do chwili obecnej (2002 r.), choć w okrojonej formie.

Do 2002 r. udało się jednak zamknąć lub ograniczyć większość najbardziej uciążliwych targowisk w gminie Warszawa-Centrum. Dotyczy to m.in. handlu w rejonie Placu Defilad, gdzie jednak pozostały blaszane hale: dwie od

wschodniej strony Pałacu Kultury i Nauki, zbudowane w 1993 r. (Skibińska 1999; nazywane złośliwie przez przyjezdnych „Warszawskimi Sukiennicami”) oraz jedna zbudowana w 2001 r., na rogu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, skupiająca około 150 stoisk. Ma ona być zlikwidowana około 2004-05 r., lecz dotychczasowe doświadczenia wskazują, że termin ten najprawdopodobniej może być niedotrzymany przez kupców.

7.1.3. TRADYCYJNY HANDEL W SKLEPACH MAŁO- I ŚREDNIOPOWIERZCHNIOWYCH ORAZ CENTRA HANDLOWE

W zachodniej części centrum w latach 90. obserwowano rozwój handlu w obiektach mało- i średniopowierzchniowych. Niestety nie udało się zebrać żadnych danych ilościowych o zadowalającej szczegółowości. Jedyne dostępne dane dotyczą liczby sklepów i liczby pracujących w podziale na dzielnice, co jest dalece niewystarczające. Opis przekształceń tradycyjnego handlu przedstawiono zatem na kilku dostępnych przykładach, m.in. sieci handlowej Robert.

Spółka Robert powstała w 1992 r. jako przedsiębiorstwo rodzinne Roberta Przytuły (Kowalik 1996). W końcu 1999 r. sieć liczyła 11 obiektów, z czego 3 w obrębie Śródmieścia Zachodniego (dwa zlokalizowane przy ulicy Żelaznej, zaś jeden — przy ul. Złotej). W 1998 r. sytuacja finansowa przedsiębiorstwa szybko pogorszyła się, zaś w 2001 r. ogłoszono upadłość. Wśród powodów upadłości sieci „Robert” wymienia się przede wszystkim zaangażowanie dużych środków w remont byłego Domu Handlowego Feniks. Spółka Auchan, która wcześniej udzieliła firmie pożyczki na kupno Feniksa, nie zgodziła się na zaciągnięcie kredytu na jego remont, który musiał być finansowany z kredytu kupieckiego (Błaszczak 2001a). Do problemów Roberta przyczyniła się też coraz większa konkurencja sieci hipermarketów, które — oferując darmowe dojazdy do swych sklepów (firmowymi autobusami), odbierały wielu klientów supermarketom w centrum. Innym powodem kłopotów były problemy we współpracy ze spółką Auchan, który udziałowcem Roberta został po przejściu francuskiej sieci Docks de France (Bielecki 1996).

Problem zbyt dużej działalności inwestycyjnej wynikał z chęci dorównania tempem inwestycji zachodnim sieciom, które w początkowym okresie działalności na rynku dbają głównie o wzrost przychodów, bez względu na to, czy przynosi to zysk (Malcszyk 2000). W podobny sposób do sytuacji „Roberta” upadła poznańska sieć handlowa Market Pozperito (Błaszczak 2001a).

Przykładem przemian funkcji handlowej jest powstanie Centrum Handlowo-Usługowego „Klif” przy ul. Okopowej. Obiekt oddano do użytku wiosną 1999 r. i było to pierwsze centrum handlowe w Warszawie o wysokim standardzie. Klienci mają do dyspozycji supermarket spożywczo-przemysłowy Bomi oraz blisko 100 sklepów innych branż, przeważnie sprzedających odzież i buty. Powierzchnia centrum handlowego wynosi 24 tys. m². Pół roku później wybudowano przylegający do centrum budynek biurowy (8 tys. m²). Biurowiec ma 16 pięter, wielopoziomowy garaż oraz sale konferencyjne. Właścicielem terenu i inwestorem była norweska firma Polinvest (należąca w całości do norweskiej firmy Klif Holding SA), która wydała na realizację około 70 mln USD. Spółka wybudowała już wcześniej centrum handlowe w Gdyni-Orłowie. (Zychowicz 1999a).

Na terenie większej części byłych zakładów poligraficznych pomiędzy ulicami Miedzianą i Towarową w połowie lat 90. doszło do utworzenia centrum handlowego Jupiter. Znajduje się tam m.in. supermarket spożywczy, supermarket biurowy Office Depot, sklepy z artykułami wyposażenia wnętrz (tzw. DIY — Do It Yourself) oraz galeria handlowa.

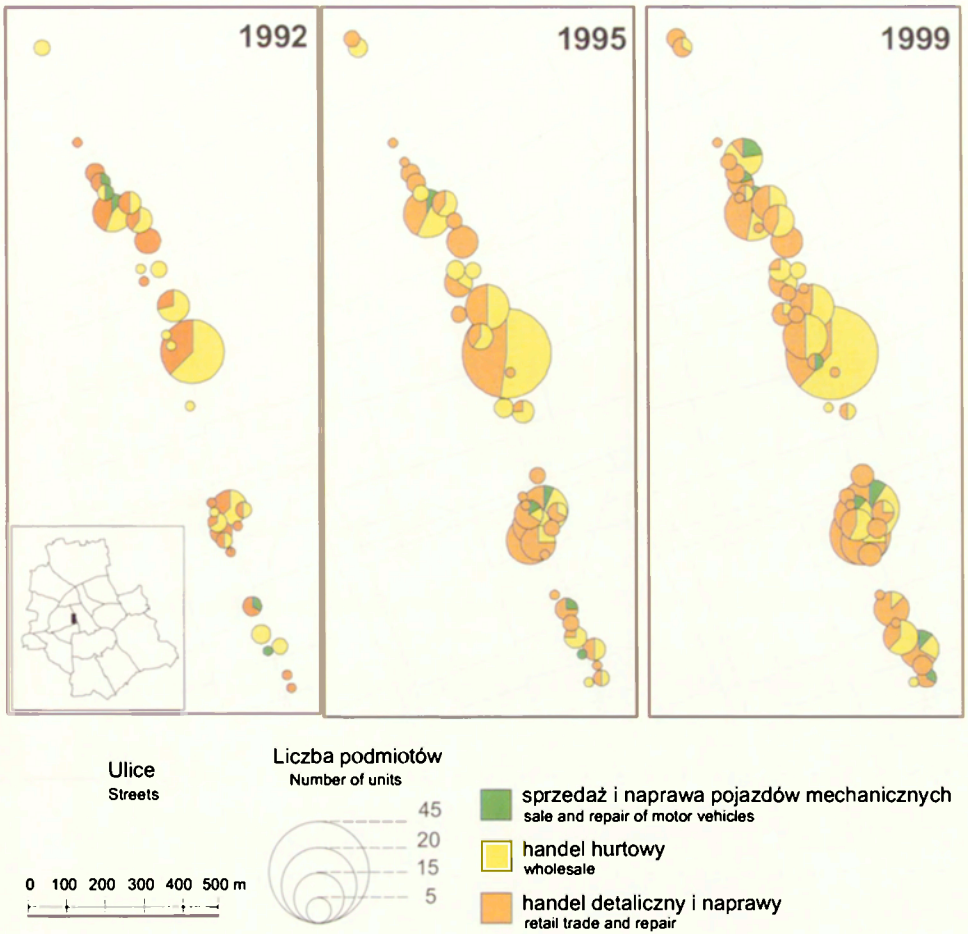
W zachodniej części centrum obserwowano także procesy decentralizacyjne w przypadku niektórych obiektów handlowych. Przykład dotyczy centrum handlowego „Ikea” zlokalizowanego na rogu Alej Jerozolimskich i ul. Żelaznej, które powstało w 1990 r. i zostało zlikwidowane w 2001 r. Na miejscu centrum Ikea ulokowano sklep Decorador o dość podobnym asortymencie.

7.1.4. PRZEMIANY FUNKCJI HANDLOWEJ W ŚWIETLE REJESTRU PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH ZAREJESTROWANYCH PRZY UL. ŻELAZNEJ⁶

Ogółem, w latach 1992-99 przy ulicy Żelaznej były zarejestrowane 434 podmioty gospodarcze w sekcji G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego). Rozmieszczenie podmiotów nawiązywało do rozmieszczenia wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej (ryc. 19; por. rozdział 8).

Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w sekcji G systematycznie rosła: w 1992 było przy ulicy Żelaznej zarejestrowanych 106 podmiotów, zaś w 1999 r. — 288. Większa dynamika wystąpiła w latach 1992-95 (tabela 13).

⁶ Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarczych REGON jako źródło informacji oraz problemy metodyczne związane z jego wykorzystaniem zostały szczegółowo opisane w rozdziale 9.



Ryc. 19. Struktura przestrzenna rozmieszczenia podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w sekcji G w latach 1992, 1995 i 1999
The spatial structure of economic entities registered in Żelazna street in section G, 1992, 1995, 1999

W obrębie sekcji G następowały zmiany strukturalne dotyczące udziału poszczególnych rodzajów działalności (tabela 14). Biorąc pod uwagę podział na trzy główne grupy:

- 1) dział 50 — sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych i motocykli; sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów samochodowych;
- 2) dział 51 — handel hurtowy i komisowy, z wyjątkiem handlu pojazdami mechanicznymi i motocyklami;
- 3) dział 52 — handel detaliczny, z wyjątkiem sprzedaży pojazdów mechanicznych i motocykli; naprawa artykułów użytku osobistego i domowego; spadł udział udział działu hurtowego i komisowego (z 50,0% w 1992 r. do 36,5% w 1999 r.), zaś wzrósł udział działu handlu detalicznego i napraw (z 45,3% w 1992 r. do 59,7% w 1999 r.).

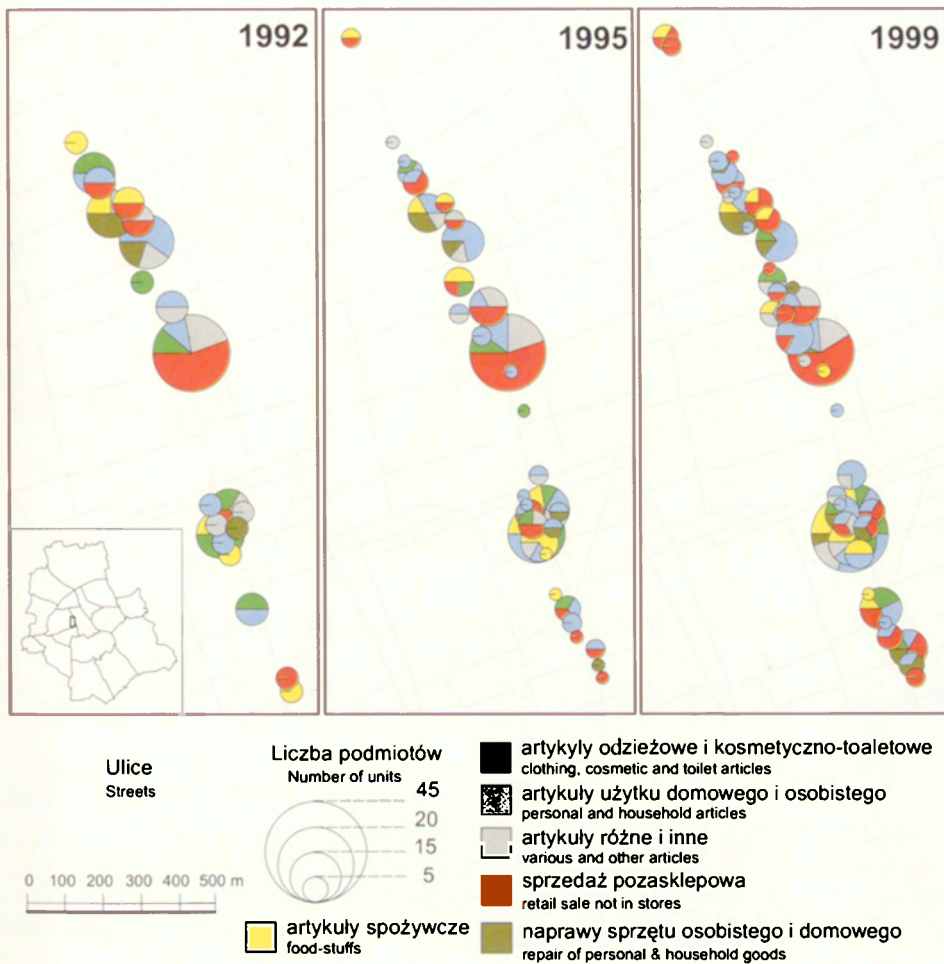
Zróżnicowanie ujawnia także dokładniejszy podział zastosowany w przypadku działu handlu detalicznego i napraw (tabela 15, ryc. 20). W dziale tym wyodrębniono 6 grup podmiotów związanych z:

- 1) sprzedażą artykułów spożywczych (wyłącznie lub z przewagą);
- 2) sprzedażą artykułów tekstylnych (materiały włókiennicze i odzież), skórzano-obuwniczych oraz kosmetyczno-toaletowych;
- 3) sprzedażą artykułów użytku domowego i osobistego (meble, artykuły gospodarstwa domowego, radiowo-telewizyjne, drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła, książek, artykułów piśmienniczych, itp.);
- 4) sprzedażą poza siecią sklepową (sprzedaż wysyłkowa, handel straganowy i targowiskowy);
- 5) naprawami artykułów użytku osobistego i domowego;
- 6) pozostałymi podmiotami.

Wydzielenie ostatniej dość licznej grupy wynikało ze szczególności Polskiej Klasyfikacji Działalności, w której „pozostałe podmioty” odpowiadają klasie 52.12 pod nazwą „pozostała sprzedaż detaliczna w nie wyspecjalizowanych sklepach”, czyli poza „sprzedażą detaliczną w nie wyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych”. Oznacza to, że w grupie tej mogły się znaleźć sklepy sprzedające żywność, choć w niewielkim zakresie.

Tabela 13. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w sekcji G przy ul. Żelaznej według głównych działalności w latach 1992-99

Pozycja		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992-95 1992=100	1995-99 1995=100	1992-99 1992=100
Ogółem		106	155	181	205	244	243	268	288	193	140	272
Sprzedaż pojazdów		5	6	7	6	7	8	9	11	120	183	220
Sprzedaż hurtowa		53	61	76	80	92	89	99	105	151	131	198
Sprzedaż detaliczna	Razem	48	88	98	119	145	146	160	172	248	145	358
	artykuły spożywcze	7	17	17	18	19	20	19	21	257	117	300
	artykuły odzieżowo- obuwnicze i toaletowo- kosmetyczne	8	10	12	13	13	17	16	17	163	131	213
	artykuły domowego użytku	10	23	27	35	49	50	51	56	350	160	560
	sprzedaż targowiskowa	10	19	23	30	40	35	44	47	300	157	470
	naprawy	4	5	5	7	8	8	10	12	175	171	300
	różne	9	14	14	16	16	16	20	19	178	119	211



Ryc. 20. Struktura rozmieszczenia podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w sekcji G w dziale 52 (handel detaliczny i naprawy) w latach 1992, 1995 i 1999

The spatial structure of economic entities registered in Żelazna street in section G, division 52 (retail trade and repair). 1992, 1995, 1999

Tabela 14. Udziały procentowe grup działalności podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w sekcji G przy ul. Żelaznej w latach 1992-99

Pozycja		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ogółem		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sprzedaż pojazdów		4,7	3,9	3,9	2,9	2,9	3,3	3,4	3,8
Sprzedaż hurtowa		50,0	39,4	42,0	39,0	37,7	36,6	36,9	36,5
Sprzedaż detaliczna	Razem	45,3	56,8	54,1	58,0	59,4	60,1	59,7	59,7
	artykuły spożywcze	6,6	11,0	9,4	8,8	7,8	8,2	7,1	7,3
	artykuły odzieżowo-obuwnicze i toaletowo-kosmetyczne	7,5	6,5	6,6	6,3	5,3	7,0	6,0	5,9
	artykuły domowego użytku	9,4	14,8	14,9	17,1	20,1	20,6	19,0	19,4
	sprzedaż targowiskowa	9,4	12,3	12,7	14,6	16,4	14,4	16,4	16,3
	naprawy	3,8	3,2	2,8	3,4	3,3	3,3	3,7	4,2
	inne	8,5	9,0	7,7	7,8	6,6	6,6	7,5	6,6
	inne								

Tabela 15. Udziały procentowe grup działalności podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w sekcji G, w dziale 52 (handel detaliczny, z wyjątkiem sprzedaży pojazdów mechanicznych i motocykli; naprawa artykułów użytku osobistego i domowego) przy ul. Żelaznej w latach 1992-99

Pozycja	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Sprzedaż artykułów spożywczych	14,6	19,3	17,3	15,1	13,1	13,7	11,9	12,2
Sprzedaż artykułów odzieżowo-obuwniczych i toaletowo-kosmetycznych	16,7	11,4	12,2	10,9	9,0	11,6	10,0	9,9
Sprzedaż artykułów domowego użytku	20,8	26,1	27,6	29,4	33,8	34,2	31,9	32,6
Sprzedaż targowiskowa	20,8	21,6	23,5	25,2	27,6	24,0	27,5	27,3
Naprawy	8,3	5,7	5,1	5,9	5,5	5,5	6,3	7,0
Rożne	18,8	15,9	14,3	13,4	11,0	11,0	12,5	11,0
Razem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Ogólnie, liczba zarejestrowanych podmiotów we wszystkich grupach wzrosła z 48 do 172, a więc ponad trzyipółkrotnie. W przypadku podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie sprzedaży detalicznej w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych oraz w sklepach wyspecjalizowanych z żywnością (mięso i wyroby mięsne, warzywa i owoce, itd.), do roku 1993 był obserwowany wzrost udziału tej grupy do 19,3% wszystkich podmiotów prowadzących sprzedaż w zakresie handlu detalicznego i napraw. W następnych latach udział ten spadał dość systematycznie, do poziomu 12,2% w 1999 r. Liczba podmiotów jednak wzrosła — z 17 do 21.

Liczba jednostek prowadzących sprzedaż w zakresie artykułów kosmetyczno-toaletowych, włókienniczo-odzieżowych i skórzano-obuwniczych wzrosła z 8 do 17. Procentowo wzrost ten wyraził się w spadku udziału z 16,7% w 1992 r. do 9,9% w 1999 r.

Liczba jednostek prowadzących pozostałą sprzedaż artykułów domowego użytku i osobistych wzrosła z 10 do 56 i obserwowano tu najwyższą dynamikę wzrostu, zwłaszcza w latach 1992-95 (wzrost trzyipółkrotny). Udział tej grupy wzrósł z 20,8% do 32,6%.

Liczba podmiotów świadczących sprzedaż poza placówkami sklepowymi, wzrosła z 10 do 47, ale w strukturze zanotowano spadek udziału (z 8,3% do 7,0%). Wzrosła także liczba pozostałych podmiotów sprzedających w sklepach (z 9 do 19), lecz ich udział także zmalał (z 18,8% do 11,0%). Liczba podmiotów świadczących naprawy wzrosła z 4 do 12 i odnotowano tu niewielki spadek udziału (z 8,3% do 7,0%).

Obserwowane zmiany są dość charakterystyczne i obrazują ogólne tendencje dotyczące handlu w Polsce. Wzrost liczby placówek sprzedających żywność (wyłącznie lub w większości) jest zgodny z pierwszym etapem rozwoju handlu, który w Polsce był na ogół obserwowany w latach 1989-94. W tych latach następował szybki wzrost liczby podmiotów handlu detalicznego oraz liczby sklepów w zakresie działalności ogólnospożywczej i wyspecjalizowanej spożywczej (*Raport o stanie handlu wewnętrznego*, 2001). Osiągnięcie punktu kulminacyjnego w 1993 r. świadczyłoby o wyprzedzeniu ogólnopolskiej tendencji w przypadku ulicy Żelaznej. Niestety brak jest ogólnodostępnych szczegółowych danych dla dzielnic Warszawy w tym okresie. Dostępne dane dotyczą liczby sklepów na poziomie Warszawy, ale są one trudno porównywalne.

Zmiany w strukturze podmiotów handlowych wyjaśnić można zmianami w strukturze konsumpcji w Polsce. O ile w 1989 r. wydatki na żywność sta-

nowiły około połowy wszystkich wydatków budżetów domowych, to według niepublikowanych danych GUS dla 1997 r. w Warszawie wyniosły one 30,3%, przy średniej dla Polski 36,0%. W latach 1989-99 bardzo wzrosły wydatki na artykuły użytku domowego (meble, sprzęt gospodarstwa domowego i radio-wo-telewizyjny). Według informacji dostępnych w corocznych *Rocznikach Statystycznych GUS*, dynamika sprzedaży w tej grupie artykułów w niektórych latach przekraczała 120% w stosunku do roku poprzedniego (przy uwzględnieniu inflacji). Zmiana struktury wydatków ludności spowodowana wzrostem dochodów, pociągnęła za sobą także zmiany w ofercie sklepów, dostosowujących się do potrzeb konsumentów. Następowало to na obszarach najszybciej podlegających modernizacji, a więc przede wszystkim w Warszawie. Potwierdzają to wyniki badań K. Hanusik i U. Łangowskiej (1997, 2002).

Drugą charakterystyczną cechą jest wzrost udziału podmiotów handlu detalicznego w zakresie sprzedaży specjalistycznej. Dodatkowe obliczenia wskazują, że o ile w 1992 r. było 12 zarejestrowanych podmiotów prowadzących działalność w niewyspecjalizowanych sklepach, to w 1995 r. — 25, a w 1999 — 28. Stanowiło to odpowiednio 25,0%, 21,0% i 16,3% wszystkich podmiotów prowadzących sprzedaż detaliczną w placówkach sklepowych. Podobny proces odnosił się do placówek hurtowych, gdzie odpowiednio było 48, 65, 77 podmiotów prowadzących sprzedaż niewyspecjalizowaną (90,6, 81,3 i 73,3%).

Jedyne porównanie na podstawie ogólnodostępnych danych jest możliwe w odnośnie do liczby i struktury asortymentowej sklepów. Według *Rocznika Statystycznego Warszawy 2000* w 1999 r. było w stolicy 22,5 tys. sklepów o łącznej powierzchni sprzedażowej 1,25 mln m², w których pracowało 58,6 tys. osób. Sklepy niewyspecjalizowane stanowiły 15,1 tys., czyli około 2/3. Tymczasem według *Rocznika Statystycznego 2000* Polsce w 1999 r. sklepy wyspecjalizowane stanowiły zaledwie 2,5% ogółu sklepów w Polsce. Stosunkowo słabe zainteresowanie handlowców rozwijaniem sklepów specjalizujących się w wąskiej ofercie asortymentowej wynika z (*Raport o stanie handlu wewnętrznego*, 2001):

1) obawy ryzyka niepowodzenia w przypadku pogorszenia koniunktury na danym rynku branżowym;

2) rosnącej w społeczeństwie popularności zakupów w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, uwzględniających w swojej ofercie różne grupy artykułów, w tym również nieżywnościowe;

3) braku odpowiedniej dynamiki wzrostu siły nabywczej ludności, w tym rozwoju grup ludności zainteresowanych zakupami artykułów markowych,

droższych, dostosowanych do potrzeb indywidualnego klienta, oferowanych w sklepach o wysokim poziomie obsługi.

Jeśli odwrócić tok rozumowania i zamienić przyczyny niskiej specjalizacji, na przyczyny wysokiej specjalizacji, otrzymamy, że specjalizacja w Warszawie wynikać może m.in. z odpowiedniej dynamiki wzrostu siły nabywczej ludności, w tym rozwoju grup ludności zainteresowanych zakupami artykułów markowych, droższych, dostosowanych do potrzeb indywidualnego klienta, oferowanych w sklepach o wysokim poziomie obsługi. Ponieważ sklepów specjalistycznych z założenia jest mało, logiczne zatem wydaje się postawienie hipotezy o wysokiej specjalizacji handlu detalicznego na obszarach centralnych wynikającej ze struktury klientów oraz ogólnej dostępności komunikacyjnej.

W odniesieniu do podmiotów gospodarczych w sekcji G zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej w latach 1992-99 nie przeprowadzono analizy struktury własnościowej. Było to spowodowane tym, że przeważająca liczba podmiotów znajdowała się w grupie do 5 osób pracujących. Wśród jednostek prowadzących sprzedaż hurtową w całym okresie było tylko 10 podmiotów, w których pracowało 6 i więcej osób, wśród jednostek prowadzących sprzedaż detaliczną — 6, zaś wśród jednostek sprzedających pojazdy mechaniczne — tylko 1.

7.1.5. PODSUMOWANIE

W Warszawie do 1993 r. powstało około 100 tys. drobnych przedsiębiorstw handlowych, najczęściej będących tzw. interesem rodzinnym, z czego około 3/4 zarejestrowanych było w granicach dzisiejszej gminy Warszawa-Centrum (szacunki własne). Częściowo funkcjonowały one w postaci małych, czasem sezonowych sklepików, a częściowo był to także handel na różnego rodzaju targowiskach i bazarach. Sklepów na koniec 1994 r. było tylko 19,6 tys., z czego 16,2 tys. w sektorze prywatnym.

Rozwój handlu w Warszawie był zgodny z tendencjami ogólnopolskimi (por. *Raport o stanie handlu wewnętrznego*, 2001), choć trzeba podkreślić, że Warszawa była prekursorem przemian. Jeszcze przed wkroczeniem sieci super- i hipermarketów oraz rozwoju nowoczesnych sieci handlowych małe sklepy zaczęły stopniowo tracić na znaczeniu. Był to przede wszystkim efekt rozwoju i konkurencji większych i lepiej zorganizowanych sklepów samoobsługowych o dość zróżnicowanej ofercie, ogólny upadek wielkich bazarów, zmiana zachowań konsumenckich (Kędzior 1999, 2001, Kusińska 2000), a także przekwalifikowanie się wielu sklepikarzy wraz z pierwszymi korzystnymi efektami transformacji ekonomicznej.

Na podstawie przedstawionych przykładów można sformułować główne cechy i kierunki przekształceń handlu zachodniej części centrum Warszawy. W rozwoju sieci handlowej widoczne są trzy okresy rozwoju:

1) I okres, który obejmował lata 1989-95, charakteryzował się żywiołowym i chaotycznym rozwojem sieci handlowej związanej z handlem targowiskowym. Lokalizacje uwarunkowane były najczęściej dobrym skomunikowaniem (tereny wokół dworców kolejowych, skrzyżowania głównych ulic). Rozwój handlu targowiskowego wykorzystywał dotychczasowe miejsca handlu. W zachodniej części centrum nie powstał w tym czasie żaden nowy obiekt targowiskowy. W tym czasie nastąpił wyraźny rozwój liczby tradycyjnych sklepów zlokalizowanych najczęściej wzdłuż głównych ulic. Jako pierwsze powstawały sklepy ogólnospożywcze oraz odzieżowo-obuwnicze, związane z pojawieniem się na rynku artykułów konsumpcyjnych, tzw. dóbr szybko zbywalnych dotychczas oferowanych w małej ilości. Choć dzięki tradycyjnym sklepom znacznie poprawiła się estetyka otoczenia, bardzo negatywny wpływ miał jednak handel targowiskowy, co było zresztą podkreślane w wielu publikacjach prasowych z tego okresu. W okresie tym nastąpiło również przystosowanie obiektów, najczęściej przemysłowych i magazynowych do funkcji handlowych, najczęściej wymagających dużych powierzchni (sprzedaż mebli, artykułów wykończenia i wyposażenia wnętrz, itp.). W okresie tym doszło do przekształceń sieci WSS Społem, których obiekty na ogół oddawano w dzierżawę. W 1991 r. powstał supermarket z artykułami wyposażenia wnętrz Ikea na rogu ulic Żelaznej i Alej Jerozolimskich.

2) II okres, który obejmował lata 1996-1999, wiązał się z porządkowaniem sieci handlowej, szczególnie w zakresie handlu targowiskowego. Było to możliwe dzięki przyjęciu odpowiedniej uchwały Rady gminy Warszawa-Centrum. Prawdopodobnie w okresie tym nie następowało liczne powstawanie nowych sklepów, lecz ich przemieszczanie oraz specjalizacja asortymentowa. Ostatnie uwagi wynikają z własnych obserwacji (nie udało się uzyskać szczegółowych danych) i wymagają potwierdzenia. W omawianym okresie nastąpił rozwój sieci sklepów średniopowierzchniowych (400-4000 m²) powierzchni sprzedażowej), choć z różnym skutkiem (upadłość sieci handlowej Robert, jednak sprzedaż w obiekcie prowadzona jest przez inną spółkę).

3) III okres rozpoczął się około 1999 r. i charakteryzuje się silnymi przekształceniami w zakresie organizacji handlu targowiskowego oraz powstaniem nowych form handlu detalicznego. Handel targowiskowy, ze względu na zakończone sukcesem naciski na jego ograniczenie, był zmuszony do zmiany lokalizacji i znacznego podniesienia standardu. W ten sposób powstały kom-

pleksy targowiskowe zlokalizowane w specjalnie do tego celu zbudowanych (lub zaadaptowanych) halach. Podniesienie standardu było związane także ze wzrostem wymagań konsumenckich oraz rozwojem handlu wielkopowierzchniowego i centrów handlowo-usługowych. Na początku okresu powstało najnowocześniejsze wówczas centrum handlowe w Warszawie „Klif” z dużym supermarketem Bomi (3,6 tys. m²). Obserwowano także gruntowną aranżację dotychczasowych obiektów bazujących na szybko przystosowanych halach magazynowych. Było to zapewne związane z powstaniem obiektów konkurencyjnych o wyższym standardzie (oprócz wspomnianego Centrum Handlowego Klif, także Galeria Mokotów oraz przekształcenia Domów Towarowych Centrum).

Obserwowane zmiany w zachodniej części centrum Warszawy mają dużo cech wspólnych z rozwojem sieci handlowej w pozostałych częściach centrum. Elementem wyróżniającym jest niepowstanie gigantycznych obiektów handlu targowiskowego (Plac Defilad, Stadion Dziesięciolecia — jeśli zaliczyć jego lokalizację do wschodniej części centrum). Drugą cechą charakterystyczną jest wykorzystanie na dużą skalę pod funkcje handlowe obiektów przemysłowych i magazynowych (centrum handlowe Jupiter).

Na przykładzie struktury podmiotów handlowych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej stwierdzono, że zmianie ulegała specjalizacja branżowa podmiotów. Dotyczyło to wzrostu udziału sektora detalicznego w liczbie wszystkich podmiotów, zaś w obrębie samego sektora detalicznego — spadku udziału roli jednostek prowadzących sprzedaż artykułów spożywczych. Spadek ten objaśniono wzrostem dochodów ludności związanym z szybkim wzrostem wydatków (nominalnie i względnie) na nieżywnościowe artykuły konsumpcyjne, szczególnie wyraźny w największych miastach.

Podczas analizy zaobserwowano stosunkowo wysoki stopień specjalizacji branżowej sieci handlowej. Wysoka specjalizacja na obszarach centralnych wynikać może ze struktury klientów rekrutujących się z miejsc pracy skoncentrowanych w centrum oraz ogólnej dobrej dostępności komunikacyjnej dla wszystkich mieszkańców miasta.

W rezultacie zachodzących zmian ukształtowała się dość zróżnicowana struktura handlu. Jej stan w 1997 r. przedstawiono na rycinie 21.



Funkcje
Function

- handel hurtowy
wholesale
- większe kompleksy sklepów
major groups of shops
- centra handlowe i domy towarowe
retail centers and department stores
- | bazary i targowiska
| bazaars and indoor markets
- | komisje samochodowe
| commission trade of motor vehicles
- | handel na obszarach o funkcjach skoncentrowanych różnych
| retail in areas of concentration of various functions

Ryc. 21. Rozmieszczenie powierzchni użytkowanych pod funkcje handlowe w 1997 r.
Źródło: opracowanie na podstawie Mapy Użytkowania Terenu wykonanej w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie
The distribution of retail areas, 1997

Source: Based on „The Map of Land Terrain”, drawn up by the Municipal Study of Spatial Planning and Strategy of Development in Warsaw

7.2. EWOLUCJA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

7.2.1. SYTUACJA ISTNIEJĄCEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W zachodniej części centrum Warszawy: w końcu lat 90. istniało ponad 20 osiedli mieszkaniowych (tabela 5). Tereny mieszkaniowe układały się w charakterystyczny kształt odwróconej litery „C” i w przeważającej części były to inwestycje powojenne. Ogółem na obszarze analizowanych 6 rejonów urbanistycznych w 1988 r. było 60,5 tys. mieszkań, z czego 3,1 tys. znajdowało się w budynkach postawionych przed 1918 r., 11,1 tys. — w latach 1918-44, 42,7 tys. — 1945-70 i 3,2 tys. — 1971-88. Szczegółowa analiza warunków mieszkaniowych ujawniła duże dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje techniczne i odbiegało od przeciętnych w wybranych dzielnicach i całej Warszawie.

Przykładem uwarunkowań dla zmian istniejącej substancji mieszkaniowej w okresie transformacji jest sytuacja osiedla Za Żelazną Bramą, zlokalizowanego w rejonach urbanistycznych Muranów Zachodni i Muranów Wschodni. Osiedle składa się z jedenastu 16-piętrowych domów usytuowanych bardzo blisko siebie na powierzchni zaledwie 6 ha i jest zamieszkałe od wczesnych lat 70. przez około 10 tys. osób. W latach 90. wokół nich pojawiły się nowe obiekty biurowe i handlowo-usługowe, które „*podkreślają brzydotę ponurych bloków z wielkiej płyty*” (Zychowicz 1999b). Lokatorami są w większości ludzie starsi i niezamożni. Według danych właściciela budynków — Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Wolska-Żelazna Brama, wynika, że spośród 4 tys. członków 300 nie płaci już od kilku lat czynszów, a dalszych kilkuset robi to bardzo nieregularnie. Lokatorzy skarżą się, że budowa kolejnych atrii przez firmę Skanska spowodowała inwazję samochodów niszczących osiedlową zielen, a funkcjonująca (do 1999 r.) giełda komputerowa z tysiącami klientów utrudnia niedzielny wypoczynek.

Tymczasem Zarząd Dzielnicy Wola podjął uchwałę, w której zaproponowano podwyższenie rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów. Wynikało to z tego, że „luksusowe sąsiedztwo” biurowców spowodowało pięciokrotny wzrost wartości gruntów spółdzielczych, muszą więc także wzrosnąć opłaty, które spółdzielnia wnosi z tego tytułu do dzielnicowej kasy. Spółdzielnia obliczała, że o ile w 1998 r. opłata za użytkowanie wieczyste jednej z działek, na których stoją jej bloki, wynosiła niewiele ponad 31 tys. zł, o tyle w 1999 r., zgodnie z uchwałą zarządu dzielnicy, jej wysokość przekroczyła 181 tys. zł. Jednocześnie Gmina Warszawa Centrum od początku roku podniosła stawki o prawie 13% (Zychowicz 1999b).

Spółdzielnia miała kłopoty z płaceniem tak wysokich składek. Znajdujące się na jej terenie poradnie lekarskie, przedszkole i biblioteka publiczna płaciły do końca 1998 r. symboliczne stawki czynszowe, wynoszące około 4 zł za 1 m². Władze spółdzielni wystąpiły do tych najemców z propozycją podwyższenia czynszów, ale na skutek presji wywieranej przez mieszkańców i przedstawicieli gminy, wycofała się z tego pomysłu. Opłaty za mieszkania spółdzielcze musiały w tej sytuacji wzrosnąć, co w efekcie spowodowało zwiększenie liczby osób, które nie płacą czynszu w ogóle.

Według publikacji prasowych, podobne problemy przeżywa wiele warszawskich osiedli, na terenie których pojawiły się nowe biurowce, ekskluzywne pasáže handlowe lub hipermarkety. Wartość gruntów wokół takich obiektów rośnie, rosną więc gwałtownie opłaty za ich użytkowanie. Lokator, gdy nie stać go na czynsz w dużym i luksusowym mieszkaniu, może wyprowadzić się do mniejszego i gorszego lokalu, jednak w praktyce jest to trudne do przeprowadzenia.

Problem istniejących wielkich osiedli mieszkaniowych zbudowanych z tzw. wielkiej płyty jest bardzo trudny, o ile możliwy do rozwiązania. Oprócz opisanego przykładu wzrostu kosztów najmu lokali wskutek wzrostu ceny gruntów, w grę wchodzi niski standard techniczny blokowisk. W końcu lat 90. w mediach rozgorzała dyskusja dotycząca możliwości zawalenia się części bloków budowanych z prefabrykatów (m.in. Bartoszewicz 1998). Władze Warszawy, chcąc zapoznać z wynikami doświadczeń w renowacji osiedli z wielkiej płyty w Niemczech, zorganizowały na początku listopada 1998 r. w Warszawie seminarium polsko-niemieckie pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty w Berlinie* (Buczek 1999). W stolicy Niemiec koszt renowacji osiedli do połowy 1998 r. wyniósł około 3,5 mld marek (7 mld zł). W Warszawie takie nakłady są niemożliwe do uzyskania ze źródeł komunalnych, w zasadzie jedyną szansą są środki pomocowe Unii Europejskiej, choć przy koniecznym własnym wkładzie finansowym gminy.

Problem renowacji osiedli wielkopłytowych byłby łatwiejszy do przeprowadzenia, gdyby istniały odpowiednie procedury prawne. Odpowiedni projekt ustawy o rewitalizacji miast był przygotowywany od dłuższego czasu w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (zlikwidowanym w 2004 r.).

Ponadto władze gminy Warszawa-Centrum w 2001 r. ogłosiły plany dotyczące budownictwa mieszkaniowego w latach 2002-2006. Program obejmie budownictwo domów mieszkalnych przy ul. Piaskowej (250 mieszkań), w rejonie ul. Śniadeckiego i Lewartowskiego (200) oraz w okolicach ul. Jagiellońskiej (1600). Gmina planuje także rozbiórkę około 80 starych budynków

i sprzedaż 22 tys. mieszkań w budynkach nie w pełni należących do gminy Warszawa-Centrum (*Wieloletni program...*, 2001).

Założono, że finansowanie pierwszego okresu projektu (lata 2002-2003), będzie pochodzić z czynszów wpłacanych przez najemców pomieszczeń należących do gminy, przychodów z ogłoszeń i darowizn budżetowych. W pozostałym okresie (do 2006 r.), z tych samych źródeł będzie w dalszym ciągu finansowana budowa domów, podczas gdy przebudowy i remonty będą finansowane wpływami od najemców komercyjnych i z budżetu gminy.

7.2.2. SYTUACJA RYNKU MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE W OKRESIE TRANSFORMACJI

Sytuacja rynku mieszkaniowego w Warszawie jest odmienna od innych miast ze względu na specyfikę aglomeracji warszawskiej, która jest najszybciej rozwijającym się regionem kraju, zaś dochody mieszkańców są na najwyższym poziomie. Popyt mieszkaniowy dotyczy bowiem przede wszystkim osób osiągających wysokie dochody, zazwyczaj zmieniających dotychczasowe mieszkanie na inne (usamodzielnienie się i założenie rodziny, większa powierzchnia, lepsza lokalizacja, itp.). Ogólnie, wzrost zamożności społeczeństwa powoduje także wzrost ruchliwości mieszkańców. Na popyt mieszkaniowy, a w dalszej kolejności proces inwestycyjny składa się także szereg innych przyczyn, z których najważniejsze są natury ekonomiczno-administracyjnej (dostępność kredytów, stabilność przepisów podatkowych związanych z odpisami, poziom czynszów, dostęp do gruntów budowlanych, plany zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, czas wydawania decyzji administracyjnych, itd.).

Pomimo wspomnianej specyfiki Warszawy, która powinna była warunkować wysoki przyrost liczby mieszkań, niemal w całym dziesięcioleciu 1990-2000 budowano znacznie mniej mieszkań, niż w latach 70. a także — niż w dotkniętych silnym kryzysem gospodarczym latach 80. B. Jałowiecki (2000a) na podstawie roczników statystycznych oblicza, że w 1974 r. wybudowano w byłym województwie stołecznym 23,7 tys. mieszkań, co dawało 1353 mieszkania na 1000 małżeństw i 11,8 na 1000 mieszkańców. W 1981 r. wartości te wyniosły odpowiednio 11,9 tys., 555 i 4,8, w 1990 — 4,9 tys., 366 i 2,1, w 1995 — 5,2 tys., 440 i 2,2 oraz w 1997 — 7,0 tys., 597 i 2,8. Spadek liczby mieszkań oddawanych do użytku był charakterystyczny dla całej Polski i był związany z relatywnym zubożeniem społeczeństwa wskutek urealnienia kursów walutowych i uwolnienia cen rynkowych oraz niemal zupełnym wycofaniem

się państwa z dofinansowania budowy mieszkań (częściowo miało to miejsce już w końcu lat 70., kiedy drastycznie spadł udział mieszkań komunalnych).

Analiza danych z lat 1995-2001 wskazuje jednak, że następowała widoczna poprawa na rynku mieszkaniowym (tabele 16-17). W roku 1995 w Warszawie oddano do użytku 3,9 tys. mieszkań, zaś w 2001 — już 16,3 tys., czyli osiągnięto poziom z połowy lat 70. Wyraźny spadek przeciętnej wielkości nowego mieszkania wskazuje, że popyt nastąpił także ze strony mniej zamożnych mieszkańców, zaś znacznie większa liczba mieszkań niż zawartych małżeństw oznacza zainteresowanie kupnem nowych mieszkań także innych grup, niż młode małżeństwa.

Dodatkowe obliczenia wskazują, że w 2001 r. w Warszawie było 115,0% stanu mieszkań z roku 1988r. Jeszcze większy wzrost odnotowano w zakresie powierzchni mieszkań (125,2%), kiedy nastąpił wzrost z 27,5 do 34,0 mln m². Świadczy to — wbrew powszechnej opinii, o niezwykle wysokim wzroście zasobów mieszkaniowych w ciągu zaledwie 13 lat.

Wysoka dynamika była spowodowana kilkoma przyczynami. Powszechnie uważa się, że wysoki wzrost sprzedaży w ostatnich 2-3 latach (1999-2002) wynikał przede wszystkim ze spadku cen mieszkań, obniżeniu kredytów mieszkaniowych (spadek inflacji, działania Rady Polityki Pieniężnej) oraz — dodatkowym popytem generowanym zniesieniem odpisów podatkowych na zakup nowych mieszkań od 2002 r.

Pozytywnym wynikiem zmian w budownictwie mieszkaniowym była przede wszystkim poprawa standardu budowanych obiektów. Zmienił się także wygląd osiedli i ich otoczenia, budynki są bardziej urozmaicone i zróżnicowane architektonicznie. Osiedla mieszkaniowe zapewniają także mieszkańcom poczucie odrębności i bezpieczeństwa. W projektach zwraca się dużą uwagę na tzw. małą architekturę oraz zielen osiedlową.

W początkowym okresie znaczną część mieszkań w stosunku do liczby ludności oddawano w gminie Warszawa-Centrum, której udział w stosunku do liczby ludności jednak stopniowo malał. W latach 1995-2001 oddawano kolejno 42,1, 40,7, 25,8, 43,1, 35,7, 25,8 i 31,4% wszystkich nowych mieszkań przy udziale ludności w tych latach na poziomie około 56-57% (obliczenia własne). Oznacza to malejące znaczenie funkcji mieszkaniowej na obszarach centralnych w analizowanym okresie.

Tabela 16. Podstawowe informacje o rynku mieszkaniowym Warszawy w latach 1995-2001

Pozycja	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995-2001 (1995=100)
Ludność	1 635 112	1 628 505	1 624 843	1 618 468	1 615 369	1 610 471	1 609 780	98,5
Małżeństwa	7 964	7 816	7 673	7 844	8 118	8 043	7 574	95,1
Liczba mieszkań	614 734	618 924	622 617	629 174	638 640	652 565	668 772	108,8
Powierzchnia (m ²)	29 926 625	30 314 608	30 719 150	31 326 438	32 072 828	33 235 147	34 408 376	115,0
Nowe mieszkania	3 877	4 562	4 085	6 850	9 896	14 408	16 278	419,9
Powierzchnia nowych mieszkań (m ²)	365 241	408 612	421 033	615 155	764 032	1 180 774	1 176 910	322,2
Przeciętna powierzchnia nowego mieszkania (m ²)	94,2	89,6	103,1	89,8	77,2	82,0	72,3	76,8
Liczba mieszkań na 1 małżeństwo	0,5	0,6	0,5	0,9	1,2	1,8	2,1	420,0
Powierzchnia mieszkań na 1 małżeństwo (m ²)	45,9	52,3	54,9	78,4	94,1	146,8	155,4	338,6
Liczba nowych mieszkań na 1000 mieszkańców	2,4	2,8	2,5	4,2	6,1	8,9	10,1	420,8
Powierzchnia nowych mieszkań na 1000 mieszkańców	223,4	250,9	259,1	380,1	473,0	733,2	731,1	327,3
Liczba nowych mieszkań na 1000 mieszkań istniejących	6,3	7,4	6,6	10,9	15,5	22,1	24,3	385,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS,
<http://www.stat.gov.pl/>

Ogólny zarys rozmieszczenia inwestycji mieszkaniowych odzwierciedla czynniki przestrzenne, jak wielkość terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe, stan zainwestowania terenu, a także strukturę własności oraz wartość gruntów. Nowym zjawiskiem w latach 90. jest pojawienie się budownictwa mieszkaniowego w rejonach atrakcyjnie położonych i dobrze skomunikowanych, określonych jako „budowa na wynajem”. Są to zazwyczaj mieszkania o wysokim standardzie, typu apartamentowego, budowane na ogół w na obrzeżach centrum miasta (dzielnica Mokotów, Ochota). Inwestycja jest nastawiona na stopę zysku z zainwestowanego kapitału. Rozwój tego segmentu rynku był stymulowany m.in. możliwością odpisów podatkowych do 2001 r.

Budowane lokale były sprzedawane na ogół przez doświadczonych pośredników. Inwestorzy przekonali się bowiem, że znalezienie przyszłych nabywców wymaga profesjonalnego marketingu i udziału ze strony agencji nieruchomości. Część dużych agencji uczestniczyła w rynku mieszkaniowym także jako inwestor.

Tabela 17. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Warszawie w 2001 r.

Gmina	Liczba ludności	Mieszkania oddane do użytku				
		liczba	%	Powierzchnia (m ²)	przeciętna powierzchnia	na 1000 mieszkańców
Bemowo	102 431	1 205	7,4	75 412	62,6	11,8
Białoleka	47 527	2 484	15,3	155 215	62,5	52,3
Bielany	143 261	1 169	7,2	85 046	72,8	8,2
Rembertów	24 774	157	1,0	14 358	91,5	6,3
Targówek	124 669	628	3,9	43 042	68,5	5,0
Ursus	43 864	1 361	8,4	77 897	57,2	31,0
Ursynów	120 930	3 712	22,8	293 426	79,0	30,7
Wawer	60 504	105	0,6	12 075	115,0	1,7
Wilanów	12 998	213	1,3	32 721	153,6	16,4
Włochy	38 547	137	0,8	11 511	84,0	3,6
Centrum	890 275	5 107	31,4	376 207	73,7	5,7
Gminy poza Centrum	719 505	11 171	68,6	800 703	71,7	15,5
Razem	1 609 780	16 278	100,0	1 176 910	72,3	10,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS, <http://www.stat.gov.pl/>

7.2.3. NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM

W latach 1995-2001 w gminie Warszawa-Centrum wybudowano 19,9 tys. mieszkań o powierzchni 1,6 mln m² (tabela 18). Z kolei według danych przytoczonych przez B. Jałowieckiego (2000a), w latach 1990-98 na poszczególne dzielnice przypadały następujące udziały: Mokotów — 27,4%, Praga Południe — 21,0%, Wola — 18,4%, Praga Północ — 14,5%, Ochota — 9,5%, Żoliborz — 7,3% i Śródmieście — 1,9%. Porównanie tych udziałów z danymi przedstawionymi w tabeli 19. wskazuje, że proces zagęszczania zabudowy mieszkaniowej był w dzielnicach lewobrzeżnej Warszawy odwrotnie proporcjonalny do odległości od tradycyjnego śródmieścia.

Tabela 18. Charakterystyka rynku mieszkaniowego w gminie Warszawa-Centrum w latach 1995-2001

Pozycja	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995-2001
Ludność	941 579	933 147	925 704	918 334	910 127	898 712	890 275	x
Liczba nowych mieszkań	1 633	1 856	1 055	2 950	3 535	3 720	5 107	19 856
Powierzchnia nowych mieszkań	134 010	126 722	97 825	251 925	275 110	329 136	376 207	1590935
Nowe mieszkania na 1000 mieszkańców	1,7	2,0	1,1	3,2	3,9	4,1	5,7	3,1
Powierzchnia nowych mieszkań na 1000 mieszkańców (m ²)	142,3	135,8	105,7	274,3	302,3	366,2	422,6	247,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS, <http://www.stat.gov.pl/>

Szczegółowa analiza porównawcza danych odniesionych do gminy Warszawa-Centrum i pozostałej części Warszawy ujawnia, że na obszarach administracyjnego centrum dynamika przyrostu liczby mieszkań oddawanych do użytku była mniejsza, niż na pozostałych obszarach. Powodem tego były wyższe koszty budowy mieszkań (m.in. ceny gruntów), wpływające na końcowy koszt mieszkań oraz preferencje mieszkaniowe ludności związane z tendencjami suburbanizacyjnymi.

Nic udało się uzyskać żadnych szczegółowych i wyczerpujących danych w odniesieniu do struktury inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych re-

jonach urbanistycznych gminy Warszawa-Centrum. Wpływały na to m.in. zmiany granic administracyjnych Warszawy oraz zmiany kompetencyjne poszczególnych urzędów miejskich związanych z architekturą, urbanistyką, rozwojem, inwestycjami, itp. W Warszawie nie prowadzi się także żadnej centralnej bazy danych zawierającej statystyki poszczególnych inwestycji mieszkaniowych. Istnieją wprawdzie prowadzone na bieżąco statystyki Urzędu Statystycznego w Warszawie, w których w podziale na rejony statystyczne zlicza się corocznie liczbę mieszkań, ale dokładne przedstawienie liczby nowych mieszkań jest niemożliwe. Wpływa na to metodologia liczenia mieszkań, w której w różny sposób uwzględnia się mieszkania zlikwidowane (np. w wyburzonych budynkach) oraz nie uwzględnia się (w zasadzie dość rzadkich) przypadków podziałów dużych mieszkań lub łączenia mniejszych. Bazy tej ponadto nie można otrzymać w wersji elektronicznej, lecz wyłącznie w formie wydruku udostępnianego na miejscu (bez możliwości powielenia), co czyni pozyskanie danych niezwykle czasochłonnym. Nawet zebranie informacji w podziale na dzielnice było utrudnione, ze względu na wspomniane zmiany granic administracyjnych. Jedyne dane, jakie otrzymano dla dzielnic gminy Warszawa-Centrum dotyczyły lat 1997-2000 (tabela 19).

Tabela 19. Program budownictwa mieszkaniowego w gminie Warszawa-Centrum w latach 1997-2000

Dzielnica	Mieszkania oddane do użytku							Lokalizacje	
	Ludność	liczba	%	powierzchnia		na 1000 mieszkańców			
				tys. m ²	na 1 mieszkanie	mieszkania	powierzchnia (m ²)	liczba	przeciętna liczba mieszkań
Śródmieście	141,8	1 591	14,4	182,4	114,6	11,2	1286	22	72,3
Praga Północ	75,9	768	7,0	57,9	75,4	10,1	763	15	51,2
Żoliborz	48,1	855	7,8	79,8	93,3	17,8	1658	6	142,5
Mokotów	234,7	1 307	11,9	142,8	109,3	5,6	609	19	68,8
Wola	151,8	1 653	15,0	161,1	97,5	10,9	1061	9	183,7
Ochota	85,9	1 959	17,8	148,6	75,9	22,8	1730	14	139,9
Praga Południe	180,2	2 895	26,3	266,9	92,2	16,1	1481	43	67,3
Gmina Centrum	918,4	11 028	100,0	1039,5	94,3	12,0	1132	128	86,2
Warszawa	1650	35 239	x	2981,0	84,6	21,4	1807	b.d.	b.d.

Na podstawie wspomnianych niepublikowanych danych otrzymanych w Urzędzie Statystycznym w Warszawie opracowano mapę zmian liczby mieszkań w jednym z rejonów urbanistycznych w Warszawie w latach 1988-2000 (ryc. 22). Okazuje się, że w obrębie Śródmieścia Zachodniego występowały bardzo duże różnice w dynamice liczby mieszkań (od -26% do +54%). Tak duże różnice wynikały z jednej strony z postawienia nowych budynków mieszkalnych (ul. Łucka, Miedziana/Srebrna), z drugiej — wyburzeń (rejon ul. Miedzianej i Towarowej).

W zachodniej części Warszawy zlokalizowano 51 inwestycji dotyczących budowy nowych osiedli mieszkaniowych w latach 1989-2001 (ryc. 23). Opracowanie tego zestawienia było bardzo utrudnione, ze względu na wspomniane wcześniej brak jednolitej bazy dla Warszawy lub gminy Warszawa-Centrum. Bazę najnowszych osiedli w zachodniej części centrum opracowano na podstawie mapy *Inwestycje mieszkaniowe. Warszawa. Wiosna 2001* oraz rejestru pozwoleń na budowę (por. rozdział 5), zweryfikowanego w terenie. Wykorzystano ponadto materiały agencji nieruchomości, ogłoszenia prasowe, itp. Nie udało się pozyskać szczegółowych porównywalnych informacji dotyczących liczby, powierzchni, standardu oraz cen mieszkań. Analiza ma zatem wyłącznie walor faktograficzny. Bardziej szczegółowo opisano kilka przykładów dotyczących najnowszych inwestycji.

Spśród 51 inwestycji stwierdzono co najmniej 16 o wysokim standardzie (przeważająca część mieszkań typu apartamentowego), m.in.:

- 1) osiedle w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Chłodnej,
- 2) 2 osiedla Centrum Wola przy ul. Ludwika i Kasprzaka,
- 3) osiedle Cotton House przy ul. Bema i ul. Kasprzaka,
- 4) osiedle przy ul. Solariego,
- 5) osiedle przy ul. Wroniej i ul. Grzybowskiej,
- 6) osiedle przy ul. Niemcewicza 26,
- 7) osiedle przy Al. Jerozolimskich 133,
- 8) 2 osiedla w rejonie Pól Mokotowskich,
- 9) osiedle przy ul. Żelaznej i Siennej,
- 10) osiedle Centrum Żelazna.

Cechą charakterystyczną osiedli apartamentowych było to, że były budowane przez stosunkowo małe, mniej znane na rynku warszawskim firmy, które zazwyczaj ograniczały się do kilku inwestycji w Warszawie (np. Asbud, Centrum Wola).

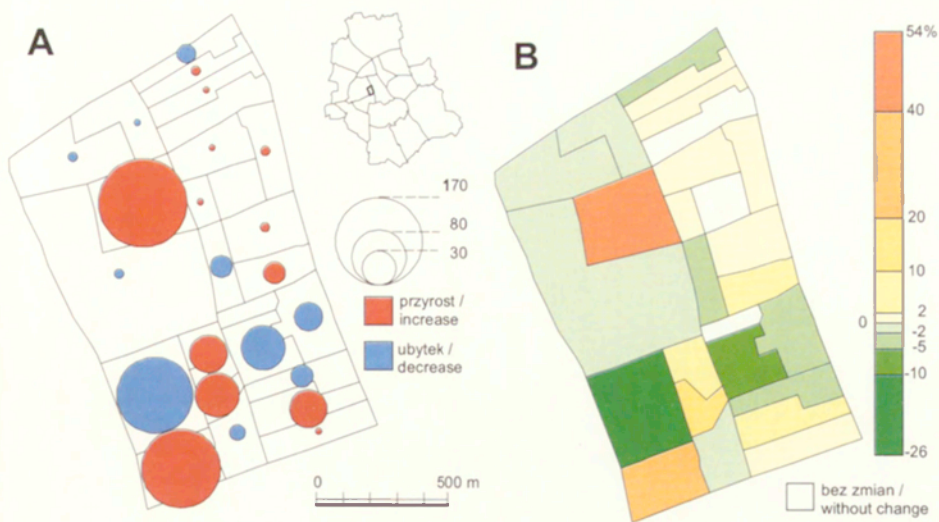
Wśród osiedli standardowych dominowali inwestorzy więksi, także działający na bazie spółdzielni mieszkaniowych istniejących przed 1989 r. (SM Górczewska, ZBK Wola). Część mieszkań powstała poprzez rozbudowę istniejących obiektów. W szczególności dotyczy to kilku obiektów w rejonie Młynowa.

Jednym z przykładów wielofunkcyjnych obiektów mieszkaniowo-usługowych jest osiedle Centrum Żelazna, położone u zbiegu ulic Żelaznej i Grzybowskiej. Budowę rozpoczęto w 2001 r. Obiekt zawiera kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi, biurami i hotelami. Inwestorem Centrum Żelazna jest spółka J.M. Property. Projekt kompleksu powstał w warszawskiej pracowni M&M przy współpracy architektów ze szczecińskiego biura Arco. Inwestycja powstaje w miejscu, które niegdyś należało do browaru Haberbuscha i Schiclego, przekształcone po II wojnie światowej w zakłady Warsowin. Zanim rozpoczęły się prace budowlane, niezbędna była rozbiórka istniejących budynków, gdyż od strony południowej zachowały się fragmenty murowanego, podpiwniczonego XIX-wiecznego magazynu. Jednak stan części naziemnej i piwnic był tak zły, że nie było mowy o ich zachowaniu. Pozwolenie rozbiórki wydał wojewódzki konserwator zabytków (Skórska 2001).

Budynki tworzące pierzeję od ul. Żelaznej mają osiem kondygnacji, co było uwarunkowane wysokością istniejącej zabudowy. Za nimi, od strony Żelaznej, są ustawione prostopadle dwa 17-kondygnacyjne bloki mieszkalne, a od strony ul. Grzybowskiej — 25-piętrowy wieżowiec.

Koncepcja architektoniczna nawiązuje do historii architektury XX wieku: od strony ul. Żelaznej zabudowa przypomina kamienice ze zróżnicowanymi elewacjami (m.in. modernizm). Poszczególne fragmenty zabudowy połączy w spójną całość spokojna kolorystyka elewacji i materiały wykończeniowe.

W ośmiokondygnacyjnych budynkach frontowych parterowe lokale przeznaczone są na handel i usługi. Charakterystycznym elementem będą płytkie podcienia poszerzające chodnik. Wyższe kondygnacje zajmą biura klasy B. Obiekt cieszył się dużą popularnością, gdyż już w połowie 2001 r. połowa biur była wstępnie wynajęta (Skórska 2001). Podobnie było w przypadku mieszkań (informacja własna uzyskana od inwestora). Dwa wysokie budynki mieszkalne (w 2002 r. ukończono pierwszy z nich) mają po około 100 mieszkań o powierzchni 45-80 m². Na dachach bloków zaprojektowano dwukondygnacyjne nadbudówki mieszczące apartamenty-penthausy otoczone zielenią. W każdym z budynków zaprojektowano baseny i sale fitness. Każdy blok ma jedną klatkę schodową z wejściem od wewnętrznego dziedzińca. Pod kom-



Ryc. 22. Zmiany liczby mieszkań w rejonie urbanistycznym Śródmieście Zachodnie w latach 1988-2000

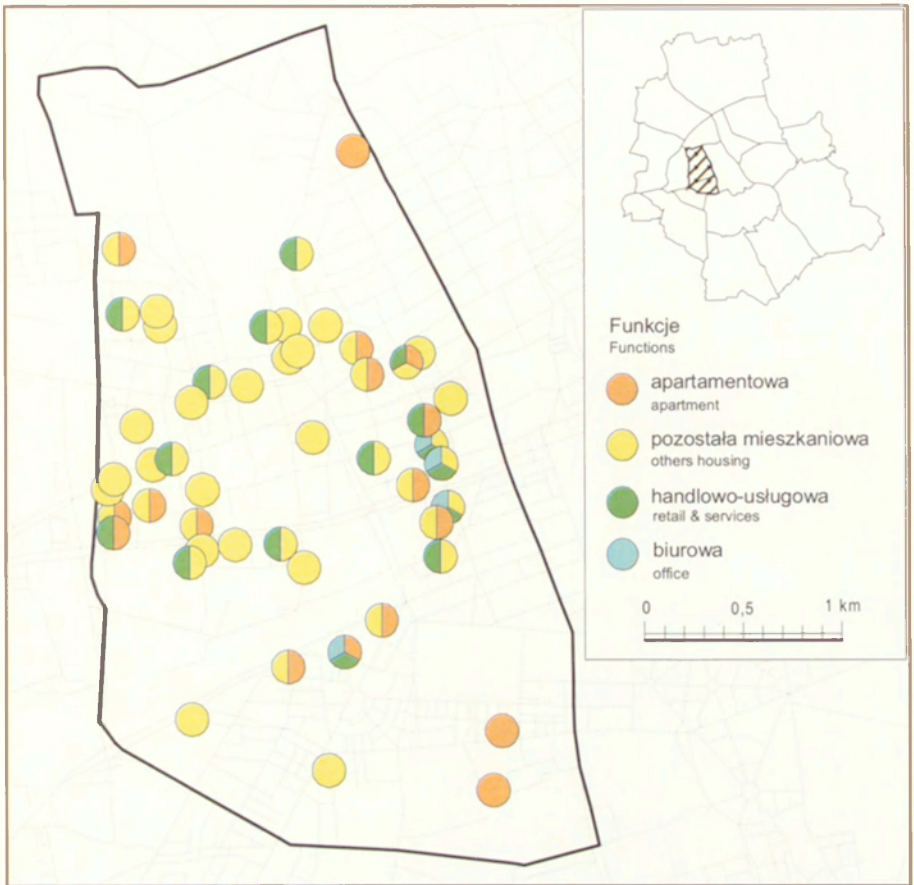
A – w wartościach bezwzględnych, B – w procentach

Źródło: opracowanie na podstawie niepublikowanych danych Urzędu Statystycznego w Warszawie

The change in number of dwellings in Śródmieście Zachodnie (Western Downtown) district, 1988-2000

A – in absolute values, B – in percents

Source: Based on unpublished data from the Statistical Office in Warsaw



Ryc. 23. Lokalizacja i struktura inwestycji mieszkaniowych w latach 1989-2002 w zachodniej części centrum Warszawy. Zestawienie obejmuje także rozbudowy istniejących obiektów

The location and structure of investment in housing in the western side of the centre of Warsaw, 1989-2002. It also embraces enlargements of existing objects

pleksem znajduje się dwupoziomowy garaż z miejscami na ponad 600 samochodów. Cena mieszkań jesienią 2001 r. wynosiła 4-4,6 tys. zł za 1 m².

Budynek obejmujący narożnik zajmie trzygwiazdkowy hotel, natomiast wieżowiec od ul. Grzybowskiej będzie hotelem o wyższym standardzie. Atrakcją stanie się zapewne restauracja umieszczona na 25 piętrze. Projekt jest tak przygotowany, aby w razie potrzeby można było na dachu wieżowca zrobić lądowisko dla śmigłowców (Skórska 2001).

Oprócz budowy nowych obiektów podejmowano działania rewitalizacyjne. Do największych inwestycji rewitalizacyjnych zaliczyć należy renowację ulicy Pańskiej, pomiędzy ulicami Żelazną i Miedzianą, gdzie odnowiono elewacje 6 kamienic. Jedna z nich została gruntownie przebudowana i jest obecnie siedzibą spółki giełdowej Elektrim. Ponadto odnawiano niektóre kamienice w obrębie rejonów urbanistycznych Ochota Centrum i Pole Mokotowskie. Działania rewitalizacyjne nie były jednak prowadzone na tak dużą skalę, jak np. w obrębie Śródmieścia lub wzdłuż ulicy Żąbkowskiej na Pradze.

Elementem ściśle powiązanim, szczególnie z budową nowych mieszkań, są migracje ludności. Szczegółowa analiza (Potrykowska, Śleszyński 1999) wskazuje, że najsilniejszy związek przestrzenny, rozumiany jako bliskość obszarów napływu i odpływu migrantów wykazany jest w przypadku dzielnicy Ochota, a najslabszy — w przypadku dzielnicy Śródmieście. Uogólniając, może to oznaczać, że rozpraszanie się kierunków migracji jest odwrotnie proporcjonalne do odległości od obszarów centralnych: im dalej od centrum, tym potoki migracyjne są skierowane bardziej w określone, najczęściej położone w bliskiej odległości miejsca. Zjawisko to dotyczyło zarówno odpływów, jak i napływów.

7.2.4. PODSUMOWANIE

Charakterystyczną cechą obiektów mieszkaniowych w zachodniej części centrum jest stosunkowo duży udział budynków wybudowanych przed 1945 r. Obiekty te cechują się nadal dość niskim standardem technicznym i w większości nie są remontowane. Część z nich ulega wyburzeniu, ale jeszcze większa pozostaje niezamieszкана. Na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Warszawie o nieużytkowanych mieszkaniach, skonfrontowanych z obserwacjami terenowymi, liczbę pustych mieszkań w zdekapitalizowanych budynkach w 6 analizowanych rejonach urbanistycznych ocenić należy na około 150. Budynki z takimi mieszkaniami występowały w połowie 2002 r. m.in. przy ul. Siennej (20 mieszkań), Żelaznej (40), Łuckiej (10), Waliców (10), Prostej (10). Rejon Śródmieścia Zachodniego jest prawdopodobnie największym

warszawskim miejscem koncentracji mieszkań przeznaczonych do likwidacji.

Na obszarze zachodniej części centrum w latach 1989-2001 stwierdzono nie mniej niż 51 inwestycji mieszkaniowych. Wbrew powszechnemu przekonaniu o wysokim udziale budowanych mieszkań o wysokim standardzie na obszarach centralnych Warszawy, stwierdzono tylko około 10 przypadków budowy obiektów typu apartamentowego. Większość inwestycji związana była z niewielkimi osiedlami, zazwyczaj nie przekraczającymi 50 mieszkań. Dlatego też udział budownictwa apartamentowego w liczbie mieszkań nie był wysoki.

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

Z rewitalizacją tkanki miejskiej w wymiarze społecznym związane jest ściśle pojęcie gentryfikacji. A. Lisowski (1999) rozróżnia co najmniej trzy znaczenia gentryfikacji:

1) Gentryfikacja jako forma procesu „*neighborhood change*” w centralnych częściach miast, określana także jako „*classic gentrification*” (Glass 1964, Hamnett 1991);

2) Gentryfikacja jako proces elityzacji lub zmieszczanienia (*embourgeoisement*), w tym w odniesieniu do miast wewnętrznych lub innych jednostek osadniczych (Ley 1981, 1986, Chenu, Tabard 1993);

3) Gentryfikacja jako metafora opisująca pozytywne skutki procesu odnowy (rewitalizacji) dla ubogich gospodarstw domowych uczestniczących w tym procesie (Cameron 1992, Bailey, Robertson 1996).

Opisane budownictwo apartamentowe wpisuje się zatem w koncepcję rewitalizacji, a także — zakładając wysoki status zawodowy i materialny mieszkańców, w koncepcję gentryfikacji. Ze względu na ważność tematyki i istotność problemu (w którym kierunku zmierza struktura społeczna zachodniej części Warszawy) konieczne są dalsze szczegółowe badania w tym zakresie. Będą one możliwe m.in. po udostępnieniu danych z Narodowego Spisu Powszechnego w 2002 r.

Rewitalizacja zachodniej części centrum odbywała się nie tylko poprzez budownictwo mieszkaniowe o wyższym standardzie. Do największych inwestycji rewitalizacyjnych zaliczyć należy renowację ulicy Pańskiej (pomiędzy ulicami Żelazną i Miedzianą) oraz duże obiekty w rejonach urbanistycznych Ochota Centrum i Pole Mokotowskie.

7.3. KSZTAŁTOWANIE SIĘ PRZESTRZENI ZARZĄDZANIA

7.3.1. PRZESTRZEŃ ZARZĄDZANIA I FUNKCJE DECYZYJNE: PODSTAWOWE DEFINICJE

Na obszarze zachodniej części centrum Warszawy od początku lat 90. był obserwowany proces koncentracji funkcji decyzyjnych. W jego wyniku powstała przestrzeń, którą — analogicznie do innych przestrzeni geograficznych można nazwać „przestrzenią zarządzania”. Zaproponowane pojęcie oznacza jedną z podprzestrzeni ze zbioru przestrzeni społeczno-ekonomicznej (lub też przestrzeni geograficznej na gruncie systemowym). Definicję przestrzeni zarządzania formułuje się w następujący sposób: jest to całokształt stosunków zachodzących między istniejącymi ośrodkami decyzyjnymi (kontrolnymi), tj. ich wzajemnym rozmieszczeniem, strukturą oraz występowaniem w czasie. Z kolei ośrodki decyzyjne należy rozumieć jako miejsca istniejące w przestrzeni i czasie, w których zachodzi koncentracja wyborów działania w sferze gospodarczej, mających najważniejszy wpływ na danym poziomie organizacyjnym i strukturalnym. Wybory działania obejmują m.in. tworzenie, kontrolę oraz dostosowywanie reguł i kryteriów postępowania (norm, zasad, założeń, planów, instrukcji, itp.).

Funkcje decyzyjne dotyczą wprost funkcji pełnionych przez ośrodki zarządzania, czyli wyborów działania. W literaturze określane są także jako kontrolne, zarządzania, kontroli i regulacji, sterujące, itd.

Z ośrodkami decyzyjnymi wiąże się ściśle rozmieszczenie głównych siedzib zarządów przedsiębiorstw, w gospodarce rynkowej przeważnie o własności prywatnej. Natomiast w Warszawie przed 1989 r. istniał silny związek pomiędzy administracją państwową, a zarządzaniem istniejącymi przedsiębiorstwami. Na przykład R. Guzik i K. Gwosdz (2000) podają, że w 1974 r. zarządzanie sektorem przemysłowym opierało się na kierowaniu 8 ministerstwami i podległych im 74 organizacji.

W gospodarce rynkowej umiejscowienie siedziby przedsiębiorstwa (ang. *headquarter*) ma istotne znaczenie. Wyróżnić tutaj można następujące role wynikające z istnienia siedziby (siedzib) w danej miejscowości (Śleszyński 2002b):

— **rola gospodarcza**, najbardziej złożona, która polega przede wszystkim na różnym udziale w tworzeniu miejscowego PKB i odprowadzaniu podatków, w zależności od posiadania (lub nie) oddziałów zamiejscowych, filii, itp. Posiadanie oddziałów zamiejscowych jest charakterystyczne m.in. dla dużych przedsiębiorstw sektora usługowego. Można przyjąć uogólnienie, że umiejscowienie centrali przedsiębiorstwa wiąże się przede wszystkim z rodzajem działalności: im bardziej zaawansowany dział gospodarki, tym lokalizacja głównej siedziby wiąże się z wyższymi stopniami hierarchii administracyjnej, przy na ogół jednoczesnej dużej liczbie oddziałów zamiejscowych. Rolą gospodarczą jest także udział w inwestycjach oraz efekt mnożnikowy, polegający w tym przypadku na tendencji do koncentracji działalności w regionie oddziaływania siedziby dużego przedsiębiorstwa (m.in. obsługa finansowa, prawna i logistyczna, doradztwo gospodarcze, itp.);

— **rola społeczna**, w której można wydzielić dwie grupy zagadnień: wynikającą z aspektów gospodarczych (np. wpływ na stopę bezrobocia, migracje związane z przyciąganiem wysoko kwalifikowanej kadry) oraz polegającą na kreowaniu wizerunku poprzez podnoszenie prestiżu miejscowości i regionu;

— **rola polityczna**, której konsekwencją jest często udział przedstawicieli biznesu we władzach lokalnych i tym samym realny wpływ przedsiębiorstwa na administrację lokalną i zarządzanie miejscowością i regionem.

W ostatnich latach studia z przestrzeni zarządzania oraz geografii wielkich przedsiębiorstw w skali ogólnokrajowej podjęli B. Wyżnikiewicz (1997), R. Guzik i K. Gwosdz (2000), E. Nowosielska (2001) oraz P. Śleszyński (2002b). W badaniach wykazano, że funkcja kontrolna w polskiej gospodarce, oprócz nadal silnej koncentracji zarządzania w Warszawie, wykazuje zróżnicowanie regionalne (np. różny udział kapitału zagranicznego). Ogólnie, podjęcie szerszych badań nad geografiami przedsiębiorstw jest w ostatnich latach mocno postulowane (m.in. B. Domański, 1997) i należy się wkrótce spodziewać większej ilości opracowań na ten temat, także w skali wewnątrzmijskiej.

Znaczenie przedsiębiorstw, których główna siedziba mieści się w Warszawie jest istotne, jeśli weźmie się pod uwagę fakt ich siły finansowej. W 1999 r. na 500 największych polskich przedsiębiorstw (według dziennika „Rzeczpospolita”) aż 154 miało swe siedziby w Warszawie. Te 154 firm kontrolowało

blisko połowę przychodów wszystkich warszawskich podmiotów gospodarczych i około 1/3 przychodów wszystkich przedsiębiorstw w Polsce (Śleszyński 2002b).

7.3.2. STRUKTURA I ROZMIESZCZENIE SIEDZIB WAŻNIEJSZYCH PRZEDSIĘBIORSTW W 1998 R. W ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM NA TLE WARSZAWY⁷

Dane wykorzystane w opracowaniu pochodzą przede wszystkim z komercyjnej bazy danych Hoppenstedt Bonnier, zawierającej informacje dotyczące m.in. obrotów handlowych, zatrudnienia, struktury własnościowej oraz powiązań kapitałowych. Baza obejmuje tylko te firmy, które dobrowolnie nadesłały wyczerpujące dane ankietowe, zgadzając się jednocześnie na ich upowszechnianie (np. dla Warszawy jest to blisko 7 tys. rekordów; dane głównie z 1999 r., częściowo za 1998 r.). Ponadto wykorzystano ogólnodostępne dane z *Listy 500 największych polskich przedsiębiorstw* publikowanej corocznie przez dziennik „Rzeczpospolita” oraz *100 największych instytucji finansowych w Polsce według „Prawa i Gospodarki”*. Największe pod względem przychodów przedsiębiorstwa mające siedziby w Warszawie i w zachodniej części centrum przedstawiono w tabelach 20-21. Ponadto dane pochodzące z *Listy 500 największych przedsiębiorstw w Polsce w 1999r.* posłużyły do analizy struktury własnościowej.

Badania przeprowadzono w dezagregacji na różne obszary: prawo- i lewo-brzeżną część Warszawy, wybrane gminy i dzielnice oraz wybrane rejony urbanistyczne, w których obserwowano koncentrację głównych siedzib przedsiębiorstw oraz sieć kwadratów o boku 1 km. Tak duże zróżnicowanie poszczególnych powierzchni badawczych umożliwiło uchwycenie specyfiki zachodniej części centrum Warszawy, prawidłowości w koncentracji siedzib firm. Badania mają także duży walor praktyczny.

Ogółem w Warszawie zlokalizowano główne siedziby 1343 firm, których obroty handlowe w 1999 r. były wyższe niż 10 mln zł (Załącznik 1). Kryterium ważności zostało zatem określone przez wielkość ekonomiczną przedsiębiorstw. W przypadku większości przedsiębiorstw przez obroty handlowe rozumiane były przychody z całokształtu działalności: przychody ze sprzedaży (produktów, towarów i materiałów), z pozostałych przychodów operacyjnych oraz przychodów finansowych. W przypadku przedsiębiorstw z sektora finansowego były to: przychody z operacji finansowych i wymiany walut (banki), składki brutto przypisane w roku podatkowym i przychody z działalności lokacyjnej (firmy ubezpieczeniowe).

⁷ W podrozdziale wykorzystano fragmenty opracowania: P. Śleszyński, 2002, *Struktura i koncentracja przestrzenna siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r.*, Prace Komisji Geografii Przemysłu PTG, t. 4, s. 89-114.

Tabela 20. Ważniejsze dane o 10 największych przedsiębiorstwach w Warszawie w 1999 r. pod względem przychodów z całokształtu działalności

Nazwa	Adres	Gmina (dzielnica)	Rejon urbanistyczny	Rodzaj działalności PKD ¹	Przychody z całokształtu działalności w mln zł	Zatrudnienie w osobach	Forma własności ²
Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA	Mysia 2	Śródmieście	Centrum Południe	E (4010)	13 687,4	493	100
Telekomunikacja Polska SA	Świętokrzyska 3	Śródmieście	Powisłe Północ	I (6420)	13 260,8	71 525	140
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	Puławska 15	Mokotów	Mokotów Stary	J (6512)	10 620,0	39 998	200
Profus Management	Stawki 2	Śródmieście	Muranów Wschodni	G (5170)	10 500,0	3 000	200
Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA	Al. Witosa 31	Mokotów	Sielce	J (6603)	10 016,6	12 041	540
Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe Dyrekcja Generalna	Szczęśliwicka 62	Ochota	Szosa Krakowska	I (6010)	9 170,7	195 807	100
Bank Polska Kasa Opieki SA	Grzybowska 53/57	Wola	Śródmieście Zachodnie	J (6512)	7 832,3	24 671	100
Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA	Krucza 6/14	Śródmieście	Centrum Południe	E (4020)	6 629,9	32 973	510
Daewoo-FSO Motor SA	Jagiellońska 88	Praga Północ	FSO	D (3410)	6 629,1	8 769	500
Makro Cash And Carry Poland SA	Al. Jerozolimskie 184	Włochy	Włochy	G (5138)	6 183,4	7 012	100

Źródło: *Lista 500* [za 1999 r.], 2000, *Rzeczpospolita, dodatek specjalny*.

¹Rodzaj działalności PKD (według Polskiej Klasyfikacji Działalności): określa przeważający rodzaj działalności: Sekcja A — rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo; Sekcja C — górnictwo i kopalnictwo; Sekcja D — działalność produkcyjna; Sekcja E — zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę; Sekcja F — budownictwo; Sekcja G; Sekcja H — hotele i restauracje; Sekcja I; Sekcja J; Sekcja K — obsługa nieruchomości, wynajem i działalność związana z prowadzeniem interesów; Sekcja O — pozostała działalność usługowa

² Forma własności: oznaczenie trzycyfrowe, w którym każda cyfra oznacza: 1 — własność państwową skarbu państwa, 2 — własność państwową lub państwowych osób prawnych, 3 — własność komunalną, 4 — własność prywatną, 5 — własność zagraniczną, np. 145 — przewaga własności skarbu państwa (1) nad własnością prywatną (4) i z udziałem własności zagranicznej (5)

Tabela 21. Ważniejsze dane o największych przedsiębiorstwach w zachodniej części centrum Warszawy w 1999 r. pod względem przychodów z całokształtu działalności

Miejsce wśród największych przedsiębiorstw w Warszawie	Nazwa	Adres	Rejon urbanistyczny	Sekcja działalności EKD ¹	Przychody z całokształtu działalności w mln zł	Zatrudnienie w osobach	Forma własności ²
7	Bank Polska Kasa Opieki SA	Grzybowska 53/57	Śródmieście Zachodnie	J	7 832	24 671	540
12	Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie SA	Grzybowska 80/82	Śródmieście Zachodnie	J	4 966	4 130	100
17	Ruch SA	Wronia 23	Śródmieście Zachodnie	G	3 807	9 455	100
18	Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych	Wawelska 52/54	Pole Mokotowskie	K	3 563	33 415	100
21	Polkomtel SA	Al. Jerozolimskie 81	Pole Mokotowskie	I	2 882	1 898	450
22	Bank Gospodarki Żywnościowej SA	Kasprzaka 10/16	Czyste	J	2 729	8 651	140
23	Powszechny Bank Kredytowy SA	Towarowa 25a	Czyste	J	2 685	7 572	514
26	Kredyt Bank SA	Kasprzaka 2/8	Czyste	J	2 386	5 807	540
32	Commercial Union — Polska Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie SA	Al. Jana Pawła 11 23	Śródmieście Zachodnie	J	1 700	589	500
38	Elektrim Kable SA	Pańska 81/83	Śródmieście Zachodnie	D	1 488	2 638	410
51	Impexmetal SA	Łucka 7/9	Śródmieście Zachodnie	G	1 114	152	410
55	Polska Telefonía Komórkowa Centertel Sp. z o.o.	Pańska 57/61	Śródmieście Zachodnie	I	1 065	1 390	452

Źródło: *Lista 500 największych przedsiębiorstw w Polsce w 1999 r.*, Rzeczpospolita, dodatek specjalny

Oznaczenia sektorów EKD i form własności jak w Tabeli 20

W rzeczywistości liczba przedsiębiorstw o obrotach handlowych powyżej 10 mln zł rocznie z siedzibą w Warszawie jest wyższa. Dotyczy to przede wszystkim przedsiębiorstw o przychodach w przedziale 10-100 mln zł, których jest w Warszawie więcej o około 1/3, niż wynikałoby to z posiadanych danych.

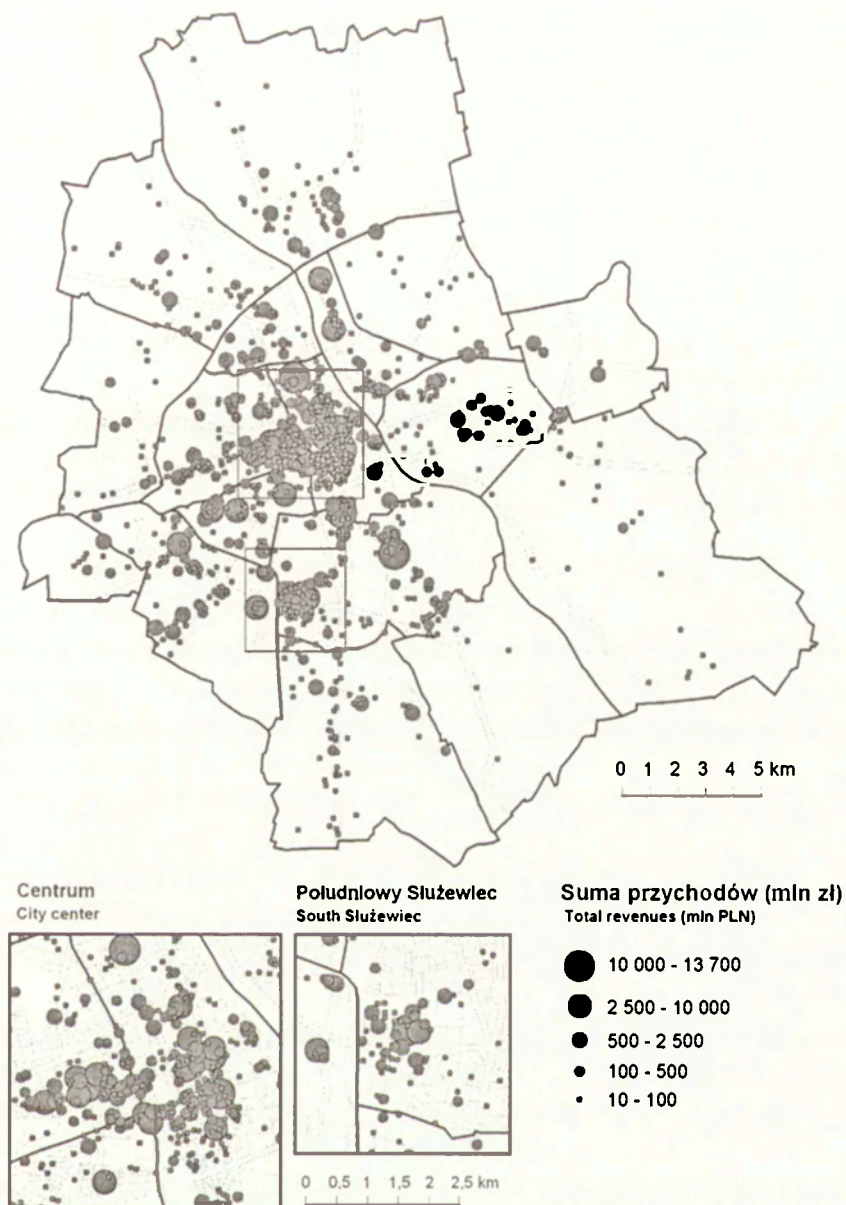
W przypadku firm większych niedoszacowanie jest dużo mniejsze i jest odwrotnie proporcjonalne do uzyskiwanych przychodów (np. w grupie przedsiębiorstw o obrotach powyżej 1 mld zł brakuje prawdopodobnie tylko 1 firmy — spółki Metro AG, z siedzibą na Południowym Służewcu w dzielnicy Mokotów, która w 2000 r. osiągnęła przychody w wysokości 9,4 mld zł).

Niestety nie udało się dokonać porównania rozmieszczenia głównych siedzib z początkiem lat 90., przede wszystkim ze względu na brak rzetelnych, wyczerpujących i porównywalnych danych. Na początku lat 90. procesy prywatyzacji gospodarki były bowiem jeszcze słabo zaawansowane.

Rozmieszczenie siedzib przedsiębiorstw wykazuje koncentrację przede wszystkim na obszarze centrum Warszawy (ryc. 24, Załącznik 1). Spośród 1343 siedzib przedsiębiorstw w gminie Warszawa-Centrum zlokalizowanych było 941 (70,1%), z czego 821 w lewobrzeżnej części. W dzielnicy Śródmieście było 296 siedzib (22,0%), na Mokotowie — 209 (15,6%), a na Woli — 191 (14,2%). Spośród rejonów urbanistycznych rekordowe pod względem liczby przedsiębiorstw było Centrum Południc (113 siedzib). znajdowały się tu siedziby m.in. takich firm, jak Bank Handlowy, Animex, Prokom Software, Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Raiffeisen Bank Polska, Budimex. Drugim rejonem koncentracji siedzib przedsiębiorstw była Południowa Dzielnica Przemysłowo-Składowa (Służewiec Południowy), gdzie zlokalizowano siedziby 100 przedsiębiorstw, m.in. Real Polska, Unilever Polska, Henkel, Renault Polska. Inne rejony urbanistyczne o dużej koncentracji siedzib to także Centrum Północ (88), Śródmieście Zachodnie (69), Czyste (49) i Szosa Krakowska (42).

Najogólniejszą prawidłowością w rozmieszczeniu siedzib przedsiębiorstw jest duża dysproporcja pomiędzy lewo- i prawobrzeżną Warszawą. Lewobrzeżna część Warszawy koncentrowała 81,7% siedzib, które osiągnęły 88,4% przychodów badanych przedsiębiorstw. Większą koncentracją cechowało się położenie firm przedsiębiorstw dużych.

W zachodniej części centrum, zdefiniowanej jako rejony urbanistyczne Śródmieście Zachodnie, Muranów Zachodni, Młynów, Czyste, Ochota Centrum i Pole Mokotowskie mieściły się siedziby 179 przedsiębiorstw, najwięcej w Śródmieściu Zachodnim — 69 siedzib, Czystem — 49 oraz Ochocie Centrum — 21.



Ryc. 24. Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r. (przychody przedsiębiorstw o siedzibach pod tym samym adresem zsumowano)
Źródło: Sleszyński P., 2001a, *Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie*, poster w archiwum IGiPZ PAN.

The location of headquarters of main enterprises in Warsaw, 1999 (the revenues of enterprises in this same address was summed up)

Główny obszar koncentracji rozmieszczenia siedzib ważniejszych przedsiębiorstw nie jest administracyjnie spójny, bowiem rozciąga się w środkowo-zachodniej części dzielnicy Śródmieście, południowo-wschodniej części Woli i północno-wschodnich obrzeżach Ochoty. Oprócz obszaru koncentracji siedzib przedsiębiorstw zlokalizowanego w Śródmieściu oraz wschodniej części Woli i północno-wschodniej Ochoty istnieje kilka mniejszych, z których na uwagę zasługują:

1. obszar Południowego Służewca w dzielnicy Mokotów;
2. obszar wzdłuż Alej Jerozolimskich ciągnący się od dzielnicy Ochota do gminy Warszawa-Włochy;
3. obszar północnego Mokotowa, wzdłuż ulicy Czerniakowskiej (głównie rejon urbanistyczny Sielce) i Alei Witosa, mający swe przedłużenie na zachodzie na Starym Mokotowie.

7.3.3. ZRÓŻNICOWANIE WIELKOŚCIOWE

Spśród siedzib 10 największych przedsiębiorstw 8 było zlokalizowanych w gminie Warszawa-Centrum, w tym 4 w dzielnicy Śródmieście. Z kolei wśród 57 firm o przychodach powyżej 1 mld zł aż 49 firm (86,0%) było położonych w gminie Warszawa-Centrum (tabela 22). Rejony urbanistyczne, w których znajdowało się dużo siedzib największych przedsiębiorstw to Śródmieście Zachodnie (12,3%) w dzielnicy Wola, gdzie były siedziby m.in. Pekao SA, PZU Życie, TUnŻ Commercial Union, Ruch, Elektrim Kable, Impexmetal oraz Goman. Tyle samo w tej grupie siedzib liczyła Południowa Dzielnica Przemysłowo-Składowa (Służewiec Południowy) w dzielnicy Mokotów (12,3%) oraz położone w dzielnicy Śródmieście: Centrum Południe (8,8%) i Centrum Północ (7,0%).

Spśród firm położonych w zachodniej części centrum 12 osiągnęło obroty powyżej 1 mld zł. Aż 7 z tych firm siedziby miało zlokalizowane w obrębie Śródmieścia Zachodniego. Dodatkowe obliczenia wykazały, że spośród 100 największych przedsiębiorstw 17 miało centrale w obrębie zachodniej części centrum, z czego 10 — w Śródmieściu Zachodnim. Był tylko jeszcze jeden rejon urbanistyczny w Warszawie, gdzie była równa liczba siedzib największych firm — Centrum Północ, w pozostałych rejonach liczba siedzib była mniejsza.

Zachodnia część centrum skupiała w tym okresie 16,8% wszystkich przychodów według głównych siedzib (tabela 23), z czego na Śródmieście Zachod-

nie przypadało 9,3%. Wyższa koncentracja wystąpiła tylko w rejonie urbanistycznym Centrum-Południc (11,5%).

Tabela 22. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejonu urbanistyczne, części Warszawy)

Jednostka	Ogółem		10-100 mln zł		100-1000 mln zł		powyżej 1 mld zł	
	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*
WARSZAWA	1 343	100,0	985	100,0	301	100,0	57	100,0
gm. CENTRUM	941	70,1	660	67,0	232	77,1	49	86,0
WARSZAWA I.	1 097	81,7	786	79,8	260	86,4	51	89,5
gm. Centrum I.	821	61,1	569	57,8	206	68,4	46	80,7
dz. Śródmieście	296	22,0	210	21,3	71	23,6	15	26,3
r.u. Centrum-Południc	113	8,4	82	8,3	26	8,6	5	8,8
r.u. Centrum-Północ	88	6,6	60	6,1	24	8,0	4	7,0
dz. Mokotów	209	15,6	145	14,7	51	16,9	13	22,8
dz. Ochota	79	5,9	51	5,2	22	7,3	6	10,5
r.u. Ochota-Centrum	21	1,6	17	1,7	4	1,3	0	0,0
r.u. Pole Mokotowskie	16	1,2	11	1,1	3	1,0	2	3,5
dz. Wola	191	14,2	129	13,1	52	17,3	10	17,5
r.u. Czyste	49	3,6	36	3,7	10	3,3	3	5,3
r.u. Śródmieście Zach.	69	5,1	37	3,8	25	8,3	7	12,3
r.u. Muranów Zach.	7	0,5	5	0,5	2	0,7	0	0,0
r.u. Młynów	17	1,3	12	1,2	5	1,7	0	0,0
dz. Żoliborz	46	3,4	34	3,5	10	3,3	2	3,5
Razem zachodnia część centrum	158	11,8	118	12,0	49	16,3	12	21,1

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do liczby ogółem przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

skrót: I. — część lewobrzeżna; gm. — gmina; dz. — dzielnica w obrębie gminy Warszawa-Centrum; r.u. — rejon urbanistyczny

Wyższy stopień koncentracji na obszarach centralnych był charakterystyczny dla firm największych: w grupie przedsiębiorstw o przychodach 10-100 mln zł w gminie Centrum znajdowało się 67,0% siedzib (w dzielnicach lewobrzeżnych 57,8%), 100-1000 mln zł — 77,1% (68,4%), powyżej 1 mld zł — 86,0%

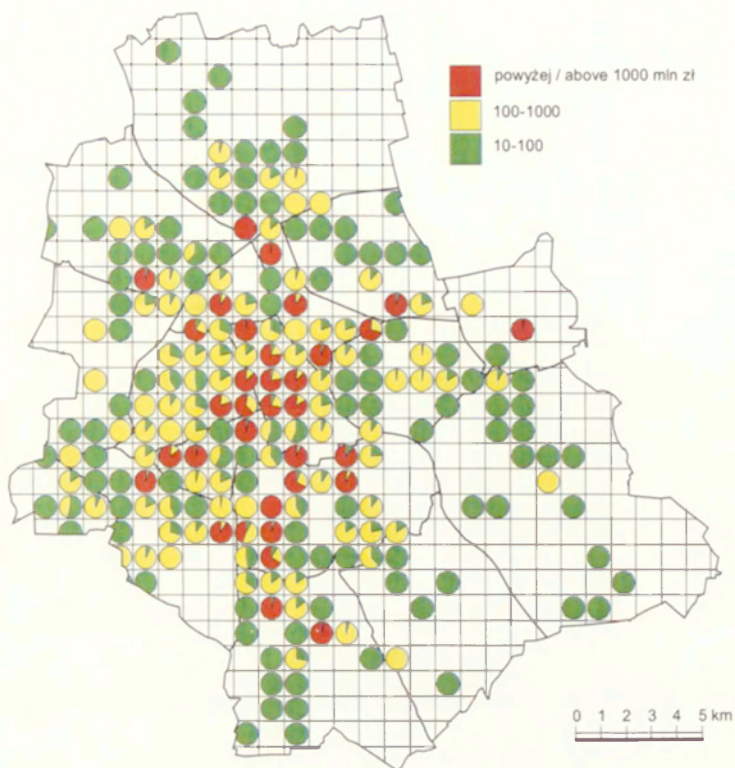
(80,7%). Koncentracja przychodów w zachodniej części centrum w większym stopniu dotyczyła przedsiębiorstw o przychodach powyżej 1 mld zł (18,5%), z czego na Śródmieście Zachodnie przypadło 18,5%.

Tabela 23. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejony urbanistyczne, części Warszawy)

Jednostka	Ogółem		10-100 mln zł		100-1000 mln zł		powyżej 1 mld zł	
	suma przychodów (mln zł)	%*	suma przychodów (mln zł)	%*	suma przychodów (mln zł)	%*	suma przychodów (mln zł)	%*
WARSZAWA	316 269	100,0	29 983	100,0	90 926	100,0	195 360	100,0
gm. CENTRUM	268 440	84,9	20 335	67,8	69 724	76,7	178 381	91,3
WARSZAWA I.	279 461	88,4	23 878	79,6	76 955	84,6	178 627	91,4
gm. Centrum I.	245 153	77,5	17 645	58,9	62 002	68,2	165 506	84,7
dz. Śródmieście	99 243	31,4	6 444	21,5	22 130	24,3	70 669	36,2
r.u. Centrum-Południe	36 437	11,5	2 399	8,0	7 555	8,3	26 483	13,6
r.u. Centrum-Północ	24 021	7,6	1 973	6,6	8 578	9,4	13 470	6,9
dz. Mokotów	61 192	19,3	4 352	14,5	15 448	17,0	41 391	21,2
dz. Ochota	29 587	9,4	1 677	5,6	6 823	7,5	21 087	10,8
r.u. Pole Mokotowskie	7 494	2,4	298	1,0	751	0,8	6 445	3,3
r.u. Ochota Centrum	1 941	0,6	448	1,5	1 493	1,6	0	0,0
dz. Wola	48 345	15,3	3 826	12,8	14 747	16,2	29 772	15,2
r.u. Czyste	11 624	3,7	1 083	3,6	2 742	3,0	7 799	4,0
r.u. Śródmieście Zach.	29 571	9,3	1 187	4,0	6 411	7,1	21 973	11,2
r.u. Muranów Zach.	788	0,2	138	0,5	650	0,7	0	0,0
r.u. Młynów	1 589	0,5	429	1,4	1 160	1,3	0	0,0
dz. Żoliborz	6 787	2,1	1 346	4,5	2 854	3,1	2 587	1,3
Razem zachodnia część centrum	53 007	16,8	3 583	11,9	13 208	14,5	36 216	18,5

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

Analiza rozmieszczenia przedsiębiorstw według wielkości przychodów ujawnia, że wartość przychodów największych firm jest najwyższa na obszarze centralnym (ryc. 25). W dalszej odległości koncentrują się przychody przedsiębiorstw średnich, a na obrzeżach — najmniejszych.



Ryc. 25. Struktura rozmieszczenia przychodów według głównych siedzib przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r. zagregowanych w kwadratach o boku 1 km
 Źródło: P. Śleszyński 2001, *Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie*, poster w archiwum IGiPZ PAN

The structure of revenues by main headquarters of enterprises, 1999, aggregated on 1x1 km square

Na podstawie powyższych uwag można zatem wstępnie uogólnić, że odległość siedziby od centrum miasta jest odwrotnie proporcjonalna od wielkości ekonomicznej przedsiębiorstwa (im większe przedsiębiorstwo, tym lokuje się bliżej centrum). Tym samym przychody na jednostkę powierzchni są najwyższe na obszarach centralnych.

7.3.4. ZRÓŻNICOWANIE WEDŁUG SEKCJI EKD

Analiza rozmieszczenia siedzib przedsiębiorstw została przeprowadzona w grupach sekcji EKD (Europejskiej Klasyfikacji Działalności). Ze względu na stopień podobieństwa działalności i reprezentatywność poszczególnych sekcji wyodrębniono następujące grupy: sekcje DE, F, GH, I, J, K oraz ACO (ze względu na stosunkowo niedużą liczbę przedsiębiorstw w poszczególnych rejonach urbanistycznych przedstawiono jeszcze bardziej zgeneralizowany podział). Najliczniej reprezentowana była grupa GH (545 przedsiębiorstw).

Przedsiębiorstwa należące do grupy sekcji DEF (działalność produkcyjna, zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz budownictwo) swoje siedziby lokalizowały na obszarze niemal całej Warszawy. W gminie Warszawa-Centrum mieściło się blisko 2/3 liczby wszystkich siedzib, zaś w Warszawie lewobrzeżnej — blisko 1/3 (tabela 24). Taki rozkład koncentracji był spowodowany przede wszystkim istnieniem stosunkowo dużej liczby przedsiębiorstw o mniejszych przychodach, położonych w strefie zewnętrznej. Okazuje się bowiem, że w przypadku porównania sumy wartości przychodów poszczególnych firm, na terenie gminy Warszawa-Centrum koncentrowało się 84,2% przychodów, a w Warszawie lewobrzeżnej — 76,9% (tabela 25). Innymi słowy, podobnie jak w przypadku zbioru wszystkich siedzib przedsiębiorstw, istnieje prawidłowość polegająca na lokowaniu się siedzib dużych firm na obszarze centralnym.

W analizowanym okresie zachodnia część centrum koncentrowała 12,4% liczby przedsiębiorstw sektora przemysłowego (sekcje DEF), 12,8% — sektora usług niższych (GH), 22,7% — sektora usług komunikacyjnych (I) oraz 13,4% sektora usług wyższych (JK). Wśród poszczególnych rejonów urbanistycznych, wchodzących do zachodniej części centrum, najwyższe wskaźniki koncentracji w większości badanych grup działalności gospodarczej wykazywało Śródmieście Zachodnie. Tylko w przypadku sekcji I wyższy wskaźnik koncentracji charakteryzował rejon Czyste i Młynów (7,6% i 6,1% do 4,5%).

Tabela 24. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejony urbanistyczne, części Warszawy) i przychodów w grupach sekcji EKD

Jednostka	Sekcje DEF		Sekcje GH		Sekcja I		Sekcje JK		Inne sekcje	
	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*
WARSZAWA	372	100,0	545	100,0	66	100,0	322	100,0	38	100,0
gm. CENTRUM	242	65,1	355	65,1	48	72,7	262	81,4	34	89,5
WARSZAWA I.	269	72,3	455	83,5	53	80,3	285	88,5	35	92,1
gm. Centrum I.	198	53,2	311	57,1	44	66,7	237	73,6	31	81,6
dz. Śródmieście	62	16,7	94	17,2	20	30,3	110	34,2	10	26,3
r.u. Centrum-Pd.	24	6,5	42	7,7	8	12,1	33	10,2	6	15,8
r.u. Centrum-Pn.	13	3,5	28	5,1	6	9,1	40	12,4	1	2,6
dz. Mokotów	57	15,3	80	14,7	1	1,5	60	18,6	11	28,9
dz. Ochota	20	5,4	39	7,2	6	9,1	13	4,0	1	2,6
r.u. Ochota-Centrum	4	1,1	12	2,2	2	3,0	3	0,9	0	0,0
r.u. Pole Mokotowskie	4	1,1	7	1,3	1	1,5	3	0,9	1	2,6
dz. Woła	50	13,4	76	13,9	15	22,7	42	13,0	8	21,1
r.u. Czyste	13	3,5	20	3,7	5	7,6	11	3,4	0	0,0
r.u. Śródmieście Zach.	19	5,1	23	4,2	3	4,5	23	7,1	1	2,6
r.u. Muranów Zach.	3	0,8	2	0,4	0	0,0	0	0,0	2	5,3
r.u. Młynów	3	0,8	6	1,1	4	6,1	3	0,9	1	2,6
dz. Żoliborz	9	2,4	22	4,0	2	3,0	12	3,7	1	2,6
Razem zachodnia część centrum	46	12,4	70	12,8	15	22,7	43	13,4	5	13,2

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

skrót: l. — część lewobrzeżna; pr. — część prawobrzeżna; gm. — gmina; dz. — dzielnica w obrębie gminy Warszawa-Centrum; r.u. — rejon urbanistyczny

Większe zróżnicowanie ujawnia analiza przychodów według grup sekcji działalności (tabela 25). Ogólnie, koncentracja w grupie sekcji DEF wyniosła 7,0%, GH — 13,5%, I — 13,0%, JK — 31,8%. Bardzo wysokie wskaźniki koncentracji charakteryzowały Śródmieście Zachodnie, który w przypadku sekcji JK wyniósł 18,3% — najwięcej spośród wszystkich rejonów urbanistycznych, niemal tyle, co w rejonach urbanistycznych Centrum-Południe i Cen-

trum-Północ razem wziętych (19,0%). Obserwowana wysoka koncentracja w sektorze komunikacyjnym związana była z siedzibami przedsiębiorstw zajmujących się łącznością (m.in. operatorzy dwóch z trzech działających w Polsce operatorów sieci komórkowych — PTC Centertel SA oraz Polkomtel SA).

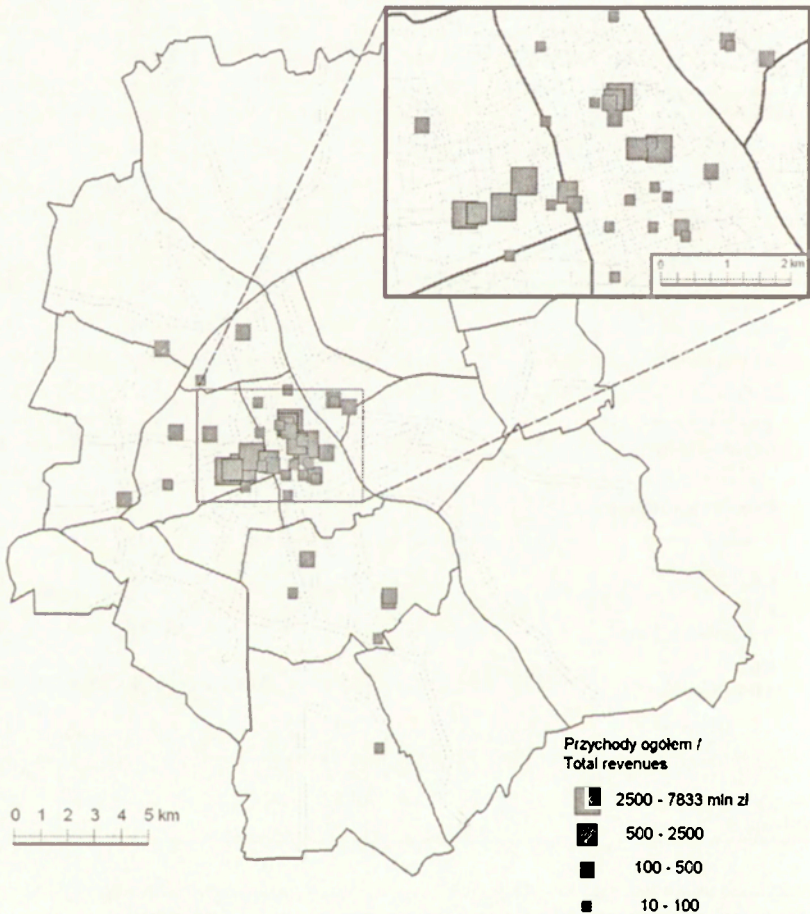
Tabela 25. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według jednostek różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejonu urbanistyczne, części Warszawy) i przychodów w grupach sekcji EKD

Jednostka	Sekcje DEF		Sekcje GII		Sekcja I		Sekcje JK		Inne sekcje	
	przychody (mln zł)	%*	przychody (mln zł)	%*	przychody (mln zł)	%*	przychody (mln zł)	%*	przychody (mln zł)	%*
WARSZAWA	82 278	100,0	94 581	100,0	41 681	100,0	89 044	100,0	8 635	100,0
gm. CENTRUM	69 282	84,2	68 695	72,6	36 333	87,2	85 540	96,1	8 539	98,9
WARSZAWA I.	63 311	76,9	81 970	86,7	40 884	98,1	87 280	98,0	5 965	69,1
gm. Centrum I.	58 826	71,5	60 137	63,6	36 164	86,8	84 106	94,5	5 870	68,0
dz. Śródmieście	29 853	36,3	25 209	26,7	18 124	43,5	25 398	28,5	658	7,6
r.u. Centrum-Pd.	24 371	29,6	3 542	3,7	320	0,8	8 049	9,0	155	1,8
r.u. Centrum-Pn.	1 309	1,6	8 988	9,5	4 416	10,6	8 931	10,0	378	4,4
dz. Mokotów	15 633	19,0	12 716	13,4	287	0,7	28 149	31,6	4 407	51,0
dz. Ochota	5 334	6,5	4 755	5,0	15 371	36,9	4 113	4,6	14	0,2
r.u. Ochota-Centrum	386	0,5	843	0,9	639	1,5	73	0,1	0	0,0
r.u. Pole Mokotowskie	619	0,8	242	0,3	2 882	6,9	3 739	4,2	13	0,2
dz. Wola	6 604	8,0	13 480	14,3	2 193	5,3	25 252	28,4	764	8,8
r.u. Czyste	1 093	1,3	2 022	2,1	552	1,3	7 956	8,9	0	0,0
r.u. Śródmieście Zach.	3 300	4,0	8 820	9,3	1 101	2,6	16 292	18,3	58	0,7
r.u. Muranów Zach.	283	0,3	26	0,0	0	0,0	0	0,0	480	5,6
r.u. Młynów	66	0,1	807	0,9	230	0,6	275	0,3	210	2,4
dz. Żoliborz	1 402	1,7	3 977	4,2	188	0,5	1 194	1,3	27	0,3
Razem zachodnia część centrum	5 746	7,0	12 761	13,5	5 404	13,0	28 335	31,8	761	8,8

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

skrót: l. — część lewobrzeżna; pr. — część prawobrzeżna; gm. — gmina; dz. — dzielnica w obrębie gminy Warszawa-Centrum; r.u. — rejon urbanistyczny

W celu rozpoznania funkcji finansowej, obliczono wskaźniki udziałów liczby i przychodów w wybranych jednostkach administracyjnych i przestrzennych (tabela 26), a także przedstawiono rozmieszczenie central przedsiębiorstw z sekcji J (ryc. 26). Okazuje się, że zachodnia część centrum koncentrowała 19,3% liczby i 33,5% przychodów sektora finansowego Warszawy. Pod względem wielkości kontrolowanych przychodów było to więcej niż w całym Śródmieściu (28,7%). Tak wysoka koncentracja funkcji decyzyjnej w odniesieniu do sektora usług wyższych związana była z lokalizacją central kilku dużych banków (Pekao SA, Kredyt Bank SA, Bank Gospodarki Żywnościowej), a także przedsiębiorstw ubezpieczeniowych (Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie SA, Commercial Union-Polska Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie SA).



Ryc. 26. Rozmieszczenie większych przedsiębiorstw sektora finansowego w Warszawie w 1999 r.

The distribution of the biggest financial enterprises in Warsaw, 1999

Tabela 26. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według jednostek różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejony urbanistyczne, części Warszawy), liczby i przychodów w sekcji J (pośrednictwo finansowe)

Jednostka	Przedsiębiorstwa		Przychody	
	liczba	%*	mln zł	%*
WARSZAWA	114	100,0	70 224	100,0
WARSZAWA pr.	4	3,5	695	1,0
gm. CENTRUM	109	95,6	69 577	99,1
gm. CENTRUM pr.	4	3,5	695	1,0
dz. Praga Pd.	1	0,9	200	0,3
dz. Praga Pn.	3	2,6	495	0,7
WARSZAWA I.	110	96,5	69 529	99,0
gm. CENTRUM I.	105	92,1	68 882	98,1
dz. Śródmieście	55	48,2	20 183	28,7
r.u. Centrum-Pd.	11	9,6	6 073	8,6
r.u. Centrum Pn.	26	22,8	8 148	11,6
r.u. Powiśle Pn.	5	4,4	3 736	5,3
dz. Mokotów	20	17,5	24 312	34,6
r.u. Mokotów Stary	7	6,1	10 973	15,6
r.u. Czerniaków-Wilanów	4	3,5	554	0,8
r.u. PDPS	5	4,4	255	0,4
dz. Ochota	1	0,9	15	0,1
r.u. Ochota-Centrum	1	0,9	15	0,1
r.u. Pole Mokotowskie	0	0,0	0	0,0
dz. Wola	23	20,2	23 726	33,8
r.u. Czyste	5	4,4	7 829	11,1
r.u. Śródmieście Zach.	14	12,3	15 409	21,9
r.u. Muranów Zach.	0	0,0	0	0,0
r.u. Młynów	2	1,8	255	0,4
Razem zach. część centrum	22	19,3	23 508	33,5
dz. Żoliborz	6	5,3	646	0,9
gm. BEMOWO	1	0,9	197	0,3
gm. BIAŁOLEKA	0	0,0	0	0,0
gm. BIELANY	1	0,9	103	0,1
gm. REMBERTÓW	0	0,0	0	0,0
gm. TARGÓWEK	0	0,0	0	0,0
gm. URSUS	0	0,0	0	0,0
gm. URSYNÓW	2	1,8	32	0,0
gm. WAWER	0	0,0	0	0,0
gm. WILANÓW	0	0,0	0	0,0
gm. WŁOCHY	1	0,9	315	0,4

*wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

Podsumowując charakterystyczne cechy rozmieszczenia głównych siedzib przedsiębiorstw według struktury działalności, można przyjąć, że największą koncentracją rozmieszczenia siedzib charakteryzowała się sekcja J, najmniejszą — sekcje DE oraz K. Można zatem wstępnie przyjąć, że stopień koncentracji jest zależny od stopnia rozwoju działalności. Lokalizacja siedzib podmiotów dla rodzajów działalności o wyższym stopniu rozwoju (np. usługi finansowe) mają bardziej skoncentrowany charakter, zaś dla podmiotów o niższym stopniu rozwoju (tzw. sektor II — produkcyjny) — bardziej rozproszony. Prawidłowości te zostały zaobserwowane także w skali ogólnokrajowej (Śleszyński 2002b).

Specyfika zachodniej części centrum polega na wysokim stopniu koncentracji sektora pośrednictwa finansowego (sekcja J). Szczególną koncentrację wykazał rejon urbanistyczny Śródmieście Zachodnie (21% przychodów najważniejszych warszawskich przedsiębiorstw finansowych) i Czyste, a w skali szczegółowej — ulica Grzybowska. Może to być zaczątkiem powstania dzielnicy finansowej w Warszawie.

7.3.5. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

W części poświęconej lokalizacji siedzib przedsiębiorstw według ich struktury własnościowej postawiono pytanie, czy istnieją prawidłowości w przestrzennym rozmieszczeniu funkcji kontrolnych według różnych form własności. Ze względu na szczegółowość posiadanych danych, analiza była dość ograniczona. Uzyskano informacje m.in. o głównym udziałowcu według rodzaju własności (państwowa — skarbu państwa lub państwowych osób prawnych oraz własność prywatna i zagraniczna), ale bez podania udziału procentowego w podmiocie. Niemniej udało się uchwycić główne zależności i prawidłowości w rozmieszczeniu siedzib przedsiębiorstw według struktury własnościowej.

Ogólnie, wśród 153 badanych podmiotów gospodarczych (które znalazły się na *Liście 500* największych przedsiębiorstw w Polsce w 1999 r. dziennika „Rzeczpospolita”), w 37 głównym właścicielem było państwo, w 45 — posiadacze prywatni, a w 71 — zagraniczni (tabela 27). Podobnie, jak w przypadku omawianej wcześniej próby 1343 przedsiębiorstw, również w tej grupie większość siedzib zlokalizowana była w gminie Warszawa-Centrum (124) oraz w Warszawie lewobrzeżnej (131). Przychody przedsiębiorstw były natomiast nieznacznie wyższe w dzielnicy Wola, niż w Śródmieściu (tabela 28).

Tabela 27. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejony urbanistyczne, części Warszawy) i rodzaju kontroli przychodów

Jednostka	Ogółem		Państwowa		Prywatna		Zagraniczna	
	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*	liczba	%*
WARSZAWA	153	100,0	37	100,0	45	100,0	71	100,0
gm. CENTRUM	124	81,0	29	78,4	40	88,9	55	77,5
WARSZAWA I.	131	85,6	32	86,5	42	93,3	57	80,3
gm. Centrum I.	113	73,9	28	75,7	38	84,4	47	66,2
dz. Śródmieście	46	30,1	13	35,1	14	31,1	19	26,8
r.u. Centrum-Południe	17	11,1	5	13,5	5	11,1	7	9,9
r.u. Centrum-Północ	15	9,8	4	10,8	4	8,9	7	9,9
dz. Mokotów	22	14,4	4	10,8	8	17,8	10	14,1
r.u. Ochota-Centrum	2	1,3	0	0,0	0	0,0	2	2,8
r.u. Pole Mokotowskie	2	1,3	0	0,0	1	2,2	1	1,4
dz. Ochota	10	6,5	1	2,7	3	6,7	6	8,5
dz. Wola	29	19,0	9	24,3	9	20,0	11	15,5
r.u. Czyste	6	3,9	2	5,4	1	2,2	3	4,2
r.u. Śródmieście Zach.	15	9,8	5	13,5	5	11,1	5	7,0
r.u. Muranów Zach.	2	1,3	1	2,7	1	2,2	0	0,0
r.u. Młynów	1	0,7	0	0,0	1	2,2	0	0,0
dz. Żoliborz	6	3,9	1	2,7	4	8,9	1	1,4
Razem zachodnia część centrum	28	18,3	8	21,6	9	20,0	11	15,5

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

skróty: l. — część lewobrzeżna; pr. — część prawobrzeżna; gm. — gmina; dz. — dzielnica w obrębie gminy Warszawa-Centrum; r.u. — rejon urbanistyczny

Własność państwowa była związana przede wszystkim z obszarem dzielnicy Śródmieście, gdzie mieściło się 30,1% siedzib wszystkich firm mających jako głównego posiadacza skarb państwa lub państwowe osoby prawne. W przypadku kontrolowanych przychodów było to 45,6%, zaś niemal połowa tego koncentrowała się w obrębie rejonu urbanistycznego Centrum Południe (20,8%). W niektórych rejonach urbanistycznych poza obszarem centralnym głównym lub jedynym rozporządzającym dochodami było państwo, ale wynikało to z faktu nieistnienia innych siedzib przedsiębiorstw w badanej grupie (ryc. 27A).

Własność prywatna wiązała się również przede wszystkim z dzielnicą Śródmieście, choć w mniejszym stopniu (31,1% liczby firm, 30,5% przychodów), z czego 1/3 liczby była związana z rejonem urbanistycznymi Centrum Południe (11,1%), a połowa przychodów z rejonem urbanistycznym Centrum Północ (15,8%). Z Mokotowem było związane 21,0% przychodów, zaś z Ochotą

— 20,5%. W strukturze przychodów większy udział zarządzania prywatnego związany był z zachodnią i północną częścią funkcjonalnego centrum Warszawy (ryc. 27B).

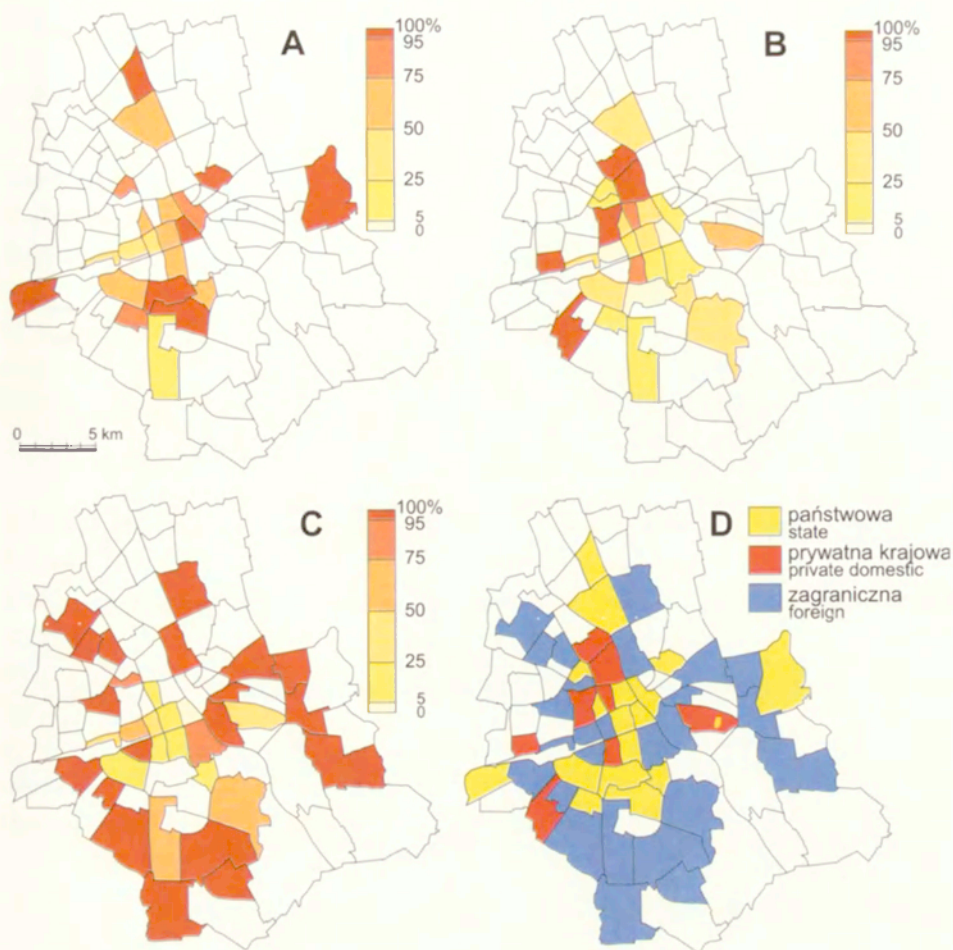
Tabela 28. Rozmieszczenie przedsiębiorstw według różnych jednostek i grup jednostek administracyjnych i urbanistycznych (gminy, dzielnice, rejony urbanistyczne, części Warszawy) i rodzaju kontroli przychodów

Jednostka	Ogółem		Państwowa		Prywatna		Zagraniczna	
	przychody (min zł)	%*	przychody (mln zł)	%*	przychody (mln zł)	%*	przychody (min zł)	%*
WARSZAWA	201 427	100,0	100 927	100,0	31 170	100,0	69 330	100,0
gm. CENTRUM	176 146	90,0	93 085	92,2	29 442	94,5	53 619	77,3
WARSZAWA I.	176 666	10,0	96 029	95,1	29 653	95,1	50 984	73,5
gm. Centrum I.	159 006	7,8	91 011	90,2	28 439	91,2	39 556	57,1
dz. Śródmieście	67 112	19,9	45 996	45,6	9 503	30,5	11 613	16,8
r.u. Centrum-Południe	29 035	5,0	20 979	20,8	2 401	7,7	5 655	8,2
r.u. Centrum-Północ	18 008	13,4	10 129	10,0	4 912	15,8	2 967	4,3
dz. Mokotów	35 074	0,1	21 268	21,1	6 534	21,0	7 272	10,5
dz. Ochota	17 678	0,2	9 171	9,1	6 376	20,5	2 131	3,1
r.u. Ochota-Centrum	891	0,4	0	0,0	0	0,0	891	1,3
r.u. Pole Mokotowskie	3073	1,5	0	0,0	2886	9,3	187	0,3
dz. Wola	35 213	0,0	13 246	13,1	4 684	15,0	17 283	24,9
r.u. Czyste	8 860	4,4	2 892	2,9	408	1,3	5 560	8,0
r.u. Śródmieście Zach.	23 941	11,9	9 742	9,7	3619	11,6	10 580	15,3
Muranów Zach.	650	0,3	446	0,4	204	0,7	0	0,0
Młynów	167	0,1	0	0,0	167	0,5	0	0,0
dz. Żoliborz	3 929	0,0	1 330	1,3	1 342	4,3	1 257	1,8
Razem zachodnia część centrum	37 582	18,7	13 080	13,0	7 284	23,4	17 218	24,8

* wszystkie udziały obliczono w stosunku do sumy przychodów analizowanych przedsiębiorstw w Warszawie w poszczególnych grupach

skrótly: I. — część lewobrzeżna; pr. — część prawobrzeżna; gm. — gmina; dz. — dzielnica w obrębie gminy Warszawa-Centrum; r.u. — rejon urbanistyczny

Własność zagraniczna koncentrowała się przede wszystkim w dzielnicy Śródmieście, gdzie mieściło się 26,8% siedzib firm z głównym lub jedynym posiadaczem zagranicznym oraz tylko 16,8% przychodów. Większą koncentrację przychodów zaobserwowano w dzielnicy Wola (24,9%, głównie w obrębie rejonu urbanistycznego Śródmieście Zachodnie — 15,0%). Oznacza to, że poza Śródmieściem zlokalizowane są w tej grupie własnościowej sie-



Ryc. 27. Udział przychodów przedsiębiorstw znajdujących się pod kontrolą grup właścicieli według rodzajów własności w rejonach urbanistycznych w Warszawie w 1999 r. Udziały zakwalifikowano na podstawie głównego lub jedyne go właściciela (nie zawsze było to 50% własności)

Kontrola właścicieli: A — państwowa, B — prywatna krajowa, C — zagraniczna (państwowa i prywatna), D — właściciel, pod którego kontrolą znajdowało się najwięcej przychodów

The share of firms revenues grouped by property in urbanistic regions in Warsaw, 1999.

The share was described by the principal or only proprietor (that was not always 50% share)

The proprietors control: A – national, B – private (domestic), C – foreign (national and private), D – proprietor with most control of all revenues

dziby firm większych. W strukturze przychodów według sektorów własności charakterystyczna jest większa rola przedsiębiorstw pod kontrolą kapitału zagranicznego, których siedziby zlokalizowano poza dzielnicą Śródmieście, m.in. na Mokotowie, Południowym Służewcu, Woli, Ursynowie oraz Pradze (ryc. 27C).

Wśród badanych przedsiębiorstw 18,3% liczby i 18,7% przychodów skoncentrowanych było w zachodniej części centrum. Największy był w tym udział Śródmieścia Zachodniego (9,8% i 11,9%). W przypadku tego rejonu urbanistycznego charakterystyczna była koncentracja przedsiębiorstw kontrolowanych przez kapitał pochodzenia zagranicznego (7,0% liczby i 15,3% przychodów). Może to wskazywać na atrakcyjność zachodniej części centrum dla inwestorów zagranicznych.

Można zatem uogólnić, że państwowa przestrzeń zarządzania związana jest przede wszystkim z tradycyjnym obszarem centrum, związanym z dzielnicą Śródmieście. Ponieważ przed 1989 r. miało ono znacznie mniejsze rozmiary niż obecnie (Śleszyński 2002b), można zjawisko to wyjaśnić w ten sposób, że kapitał zagraniczny, a w dużej mierze także prywatny, za siedziby swych firm wybierał nowe lokalizacje, często w atrakcyjnych nowo wybudowanych obiektach. Charakterystycznym przykładem jest tutaj Południowy Służewiec, Śródmieście Zachodnie oraz obszar wzdłuż Alej Jerozolimskich, gdzie wchodzący do Polski kapitał zagraniczny i nowe firmy inwestowały w wiele nowych obiektów. Podobne zjawisko dotyczyło także w dużej mierze polskich prywatyzowanych przedsiębiorstw, m.in. z sektora finansowego.

7.3.6. TENDENCJE LOKALIZACYJNE SIEDZIB PRZEDSIĘBIORSTW W LATACH 1989-2001

W okresie funkcjonowania gospodarki rynkowej po 1989 r. zaszły istotne zmiany w przestrzeni zarządzania. W obrębie obszaru centralnego Warszawy zauważalne jest lokalizowanie siedzib firm nie tylko na tradycyjnym obszarze, którego dwie prostopadłe osie stanowią ul. Marszałkowska i Aleje Jerozolimskie i ograniczonym niegdyś od zachodu obecną Aleją Jana Pawła II. Obecnie duża liczba siedzib firm zlokalizowana jest wzdłuż ul. Grzybowskiej, a w kierunku zachodnim od ul. Towarowej — przy ul. Kasprzaka. Dotyczy to w szczególności ośrodków zarządzania charakterystycznych dla sekcji J (pośrednictwo finansowe).

W ciągu ostatnich 10 lat nastąpiło zatem wyraźne przesunięcie „centralnej dzielnicy interesów” w kierunku zachodnim i powstanie nowej osi jej

rozwoju. Ze względu na dynamiczny rozwój inwestycji biurowych w centralnych obszarach miasta (zwłaszcza w ich zachodniej części), należy spodziewać się przemieszczeń wielu głównych siedzib, także w tym kierunku (np. na początku 2001 r. spółka Warta zasiedliła własny kompleks przy ul. Chmielnej 85/87).

Główne powody zmiany siedziby to nie tylko ekspansja firmy, chęć poprawy warunków pracy i przenoszenie się z obiektów o niskim standardzie (w tym w klasie C lub z biur w zaadaptowane mieszkania). Na wyższą efektywność powierzchni w nowych budynkach składają się takie czynniki jak np.: możliwości łatwego dysponowania powierzchnią (np. podział na pokoje), niski odsetek powierzchni wspólnych, lepsze oświetlenie powierzchni światłem dziennym, wyższy standard wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej. Opisane czynniki sprzyjają podjęciu decyzji o wynajmie przez potencjalnych użytkowników. Elementem pozytywnie działającym na koncentrację firm w pobliżu innych jest także marka firmy. Dotyczy to w szczególności przedsiębiorstw największych i korporacji transnarodowych. Na przykład w 1997 r. Warszawie miało swoje przedstawicielstwa 35 firm ze 100 największych korporacji na świecie (Dziemianowicz, Pawłowska 1999). Siedziby dużych i uznanych firm przyciągają inne ze względu na renomę. Specjaliści w ten sposób tłumaczą szybkie wynajęcie powierzchni biurowej w budynku Warty przy ul. Siennej, który jest oceniany jako wyjątkowo brzydki, podczas gdy w znacznie lepiej zaaranżowanych i nowocześniejszych biurowcach kompleksu Atrium przy Al. Jana Pawła II długi czas występowały problemy ze znalezieniem najemców (*Rynek warszawski* 2002). W tabeli 29. Przedstawiono zalety i wady głównych obiektów biurowych w Warszawie według najważniejszych agencji obrotu nieruchomości.

Interesujące jest powstanie w latach 90. XX w. nowych skupisk siedzib firm. Największym i najciekawszym obszarem takiej koncentracji jest Południowy Służewiec, gdzie obserwuje się efektywne i efektowne zagospodarowanie dotychczasowej dzielnicy przemysłowej, co zostało szczegółowo opisane przez A. Rutkowską-Gurak (2000). Ze względu na swoją skalę i obecne możliwości rozwoju, w nieodległej przyszłości będzie to zapewne główny konkurencyjny obszar lokalizacji siedzib firm dla „starego” centrum miejskiego. W latach 90. ubiegłego wieku powstał tam bowiem kompleks biurowy (Mokotów Business Park), w którym docelowo ma być ponad 250 tys. m² powierzchni biurowej o standardzie A i B+. Inne mniejsze skupiska siedzib przedsiębiorstw powstały na Ochocie wzdłuż Alej Jerozolimskich, na Mokotowie przy ul. Puławskiej oraz na Mokotowie i Wilanowie w okolicach ul. Sobieskiego. Są one również związane z nowowypbudowanymi kompleksami biurowymi o wysokim standardzie. <http://rcin.org.pl>

Tabela 29. Zalety i wady głównych obiektów biurowych w Warszawie według najważniejszych agencji obrotu nieruchomości

Pytania	Cushman & Wakefield Healey & Baker	CB Richards Ellis	DTZ Zadelhof Tie Leung	Colliers International	Jones Lang LaSalle	King Sturge
Dla których budynków biurowych w centrum Warszawy najtrudniej znaleźć najemców i dlaczego?	Reform Plaza – niewłaściwie zaplanowana akcja marketingowa, mała efektywność powierzchni Warsaw Trade Tower – problemy inwestora (bankructwo Deacwoo Corp.) Atrium Center – niewłaściwa strategia marketingowa	Agent odmówił podania odpowiedzi "ze względu na szacunek do swoich obecnych i potencjalnych klientów"	Agent odmówił podania danych	Warsaw Trade Tower – za mało miejsc parkingowych, minimalna ilość udogodnień dla użytkowników, stan surowy powierzchni Reform Plaza – niekorzystny plan pięter, mało wind i miejsc parkingowych, architektura Warta – brak naturalnego światła, brak miejsc postojowych na zewnątrz budynku		City Gate Reform Plaza Warsaw Trade Tower Atrium Center – jest wiele konkurencyjnych biurwców z niższą stawką cenową
Dla których budynków biurowych poza (zw. centralnym) obszarem biznesu najtrudniej znaleźć najemców i dlaczego?	Mistral – niewłaściwy marketing Zepter – mała efektywność powierzchni, zbyt późny marketing, budynek "obciążony" logo inwestora Postępu 3 – mało atrakcyjna na dzień dzisiejszy lokalizacja			Apexim – niekorzystny plan piętra, nieatrakcyjna lokalizacja Postępu 3 – brak przystosowania dla małych najemców, mało reprezentacyjne otoczenie Blue Point – położenie na Pradze postrzeganej jako "gorza dzielnica"	Agent odmówił podania danych, gdyż "stawia go to w trudnej sytuacji"	Apexim Zepter Postępu 3 Blue Point – są lepsze konkurencyjne budynki w tych lokalizacjach
Proszę podać trzy najlepsze biurowce w centrum i poza nim	centrum: Metropolitan Warsaw Financial Center Centrum Królewska poza centrum: Kopernik Wiśniowy Business Park Taurus (w Mokotów Business Park)	centrum: Atrium Warta Warsaw Financial Center	centrum Atrium Warsaw Financial Center Saski Point	centrum Warsaw Financial Center Focus Filtrowa Saski Point		centrum Warsaw Financial Center Saski Point Siratos poza centrum Wiśniowy Business Park Renaissance Tower Centrum Millennium
Proszę wymienić trzy cechy, które powinna posiadać budowana obecnie powierzchnia biurowa, aby się wynajęła	atrakcyjna lokalizacja efektywna powierzchnia wartygodny developer piętro o powierzchni co najmniej 1 tys. m ²	lokalizacja stawka czynszu efektywność powierzchni – sposób wykorzystania, aranżacji	ma bardzo dobry stosunek ceny do jakości ma elastycznych (w negocjacjach) i kreatywnych właścicieli jest obsługiwany przez dobrą agencję nieruchomości	lokalizacja efektywność powierzchni + naturalne doświetlenie korzystny współczynnik parkingowy	poziom czynszu i kosztów eksploatacyjnych elastyczność w aranżacji dostęp światła dziennego prestżowa lokalizacja nowoczesna architektura	dobry dojazd łatwa aranżacja powierzchni wysoki standard wykończenia klimatyzacja mało powierzchni wspólnej dużo miejsc parkingowych możliwość reklamy na zewnątrz
Jaka powinna być w dzisiejszych warunkach rynkowych cena wynajmu 1 m ² , aby była atrakcyjna? (stawki w USD miesięcznie za 1 m ² , czynsz / koszty eksploatacyjne)	centrum: 25-28 / 5-6 poza centrum 15-18 / 3-5	centrum: 25-27 / b.d. poza centrum 14-18 / b.d.	centrum: 18-28 / 4-5,5 poza centrum 14-18 / 3,5-4,25	centrum: do 25 / 3,5-4 poza centrum 15-16 / 3,5-4	centrum: 29,5 / b.d. poza centrum 20 / b.d.	centrum: 25-28 / 5-6 poza centrum 16-20 / 4-5

Źródło: Rzeczpospolita, 2001

<http://rcin.org.pl>

Mokotów Business Park jest przykładem powstania tzw. parku biznesu (Bączyńska, Wysocki 2001). Są to na ogół inwestycje realizowane etapami. Innymi przykładami inwestycji są Ochota Office Park i Jerozolimskie Business Park w Warszawie. Według raportów agencji nieruchomości, lokalizacja dwóch parków biznesu w Warszawie była związana z dostępnością do lotniska Okęcie.

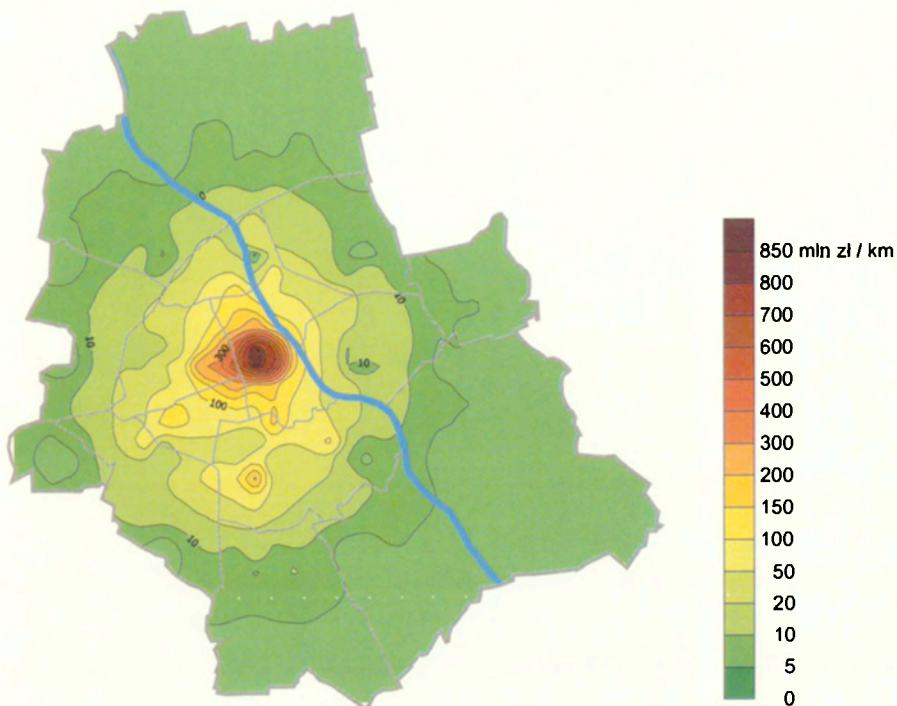
Przy wyborze miejsca siedziby najważniejsze czynniki to koszty najmu, prestiż, łatwy dostęp do klienta oraz liczba miejsc parkingowych (Bączyńska, Wysocki 2001). Większość firm z sektora finansowego i prawniczego swoje siedziby lokalizuje w centrum miasta, ze względu na prestiż oraz łatwy dostęp klientów. Pozostałe firmy łatwiej lokują się poza centrum, co spowodowane jest niższymi kosztami najmu oraz większą liczbą miejsc parkingowych. Ponadto widoczne są również preferencje rynkowe, związane z wielkością budynku, jego lokalizacją oraz widocznością od strony głównej ulicy. Mniejsze budynki, położone przy głównych ulicach umożliwiają najemcom eksponowanie swojego logo, pozwalają identyfikować się z określonym miejscem w panoramie miasta. W dużych budynkach ta możliwość jest utrudniona z powodu dużej liczby innych najemców w budynku.

7.3.7. PODSUMOWANIE

W analizie wykazano, że centrum Warszawy związane jest silnie z funkcją decyzyjną. Można zatem uogólnić, że rozmieszczenie siedzib przedsiębiorstw, zwłaszcza dużych, wyznacza w dużym stopniu granice funkcjonalnego biznesowego centrum miejskiego (CBD). Wskazuje to na podobieństwo do centrów miast w krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej.

Wartość przychodów największych firm była najwyższa na obszarze centralnym, zaś w dalszej odległości koncentrowały się przychody przedsiębiorstw średnich, a w strefie zewnętrznej — najmniejszych. Można zatem uogólnić, że odległość siedziby od centrum miasta jest odwrotnie proporcjonalna od wielkości ekonomicznej przedsiębiorstwa (im większe przedsiębiorstwo, tym lokuje się bliżej centrum). W ten sposób rozkład przychodów na jednostkę powierzchni jest najwyższy na obszarach centralnych miasta. Z powyższego uogólnienia wynikają także implikacje dla mających zastosowanie w badaniach modeli grawitacji. Rozkład potencjału ekonomicznego charakteryzuje się bowiem koncentracją na stosunkowo małym obszarze (ryc. 28).

Największą koncentracją rozmieszczenia siedzib charakteryzowała się sekcja J, najmniejszą — sekcje DE oraz K. Przyjęto zatem, że stopień kon-



Ryc. 28. Potencjał przychodów według głównych siedzib przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r. Potencjał obliczono według ilorazu: iloczynów przychodów [młn zł] przez kwadraty odległości [km], w polach 1 x 1 km

Źródło: P. Śleszyński 2001, *Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie*, poster w archiwum IGiPZ PAN

The revenues potential by headquarters in Warsaw, 1999. The potential calculated by quotient: ratio of revenues (millions zlotys) across distance quadrate (kilometers) in 1x1 km areas

centracji jest zależny od stopnia rozwoju działalności, w ten sposób, że lokalizacja siedzib podmiotów dla wysokorozwiniętych rodzajów działalności (m.in. usługi finansowe) ma bardziej skoncentrowany charakter, zaś dla podmiotów o niższym stopniu rozwoju (m.in. sektor przemysłowy) — bardziej rozproszony, co potwierdza wyniki badań zaobserwowane w skali ogólnopolskiej (Śleszyński 2002b). Ze sposobu rozmieszczenia siedzib przedsiębiorstw w poszczególnych sekcjach wynika także zróżnicowanie rozkładu potencjału. Najbardziej skoncentrowany charakter miały sekcje E i J, zaś najmniej — sekcja D, gdzie zaobserwowano wieloogniskowość rozkładu przestrzennego potencjału przychodów.

Różnice występowały także w rozkładzie siedzib przedsiębiorstw według ich struktury własnościowej. Państwowa przestrzeń zarządzania związana była przede wszystkim z dzielnicą Śródmieście. Własność prywatna i zagraniczna miała znaczny udział poza tradycyjnym obszarem centrum. Dowodzić to może dekoncentracji przestrzeni zarządzania po 1989 r. Wart podkreślenia i symboliczny jest także tak duży udział przychodów przedsiębiorstw kontrolowanych przez udziałowców zagranicznych poza tradycyjnym śródmieściem, co potwierdza badania W. Dziemianowicza (2000). Zmiany przestrzeni zarządzania w zależności od rodzaju własności będą następowały wraz z postępującą prywatyzacją przedsiębiorstw państwowych.

Na tle całego centrum część zachodnia wyróżnia się pod kilkoma względami. Po pierwsze, charakterystyczny jest duży udział przedsiębiorstw największych, które zdecydowały o wysokim udziale tej części pod względem kontrolowanych dochodów. Lokalizacja siedzib największych przedsiębiorstw związana jest najczęściej z nowymi obiektami biurowymi. Drugim charakterystycznym elementem jest duży udział przedsiębiorstw zagranicznych, co również świadczy o określonych preferencjach lokalizacyjnych. Firmy zagraniczne również zajmowały najczęściej nowe budynki biurowe.

W przyszłości prawdopodobnie należy spodziewać się dwóch głównych procesów w obrębie kształtowania się przestrzeni zarządzania w Warszawie. Po pierwsze, będą następowały dalsze przemieszczenia siedzib przedsiębiorstw, związane z nowymi inwestycjami infrastrukturalnymi, a także wynikające ze spodziewanego napływu kapitału zagranicznego. Przemieszczenia te w dużej mierze będą skierowane w stronę zachodniej części centrum. Po drugie możliwa jest dalsza dekoncentracja przestrzeni zarządzania związana z powstaniem w ostatnich latach konkurencyjnych ośrodków poza tradycyjnym obszarem centrum.

7.4. WYTWARZANIE PRZESTRZENI BIZNESOWEJ⁸

7.4.1. UWAGI OGÓLNE

Budowa i adaptacja obiektów na potrzeby biurowo-administracyjne po 1989 r. była w oczywisty sposób związana z powstaniem dużej liczby przedsiębiorstw, głównie prywatnych. Na koniec 1989 r. według danych GUS w Warszawie było około 8 tys. przedsiębiorstw, w 1993 — już 134 tys., zaś w 2000 r. — 249 tys. Zapotrzebowanie na biura kreowane było przede wszystkim przez firmy duże oraz zagraniczne, zaś popyt był skierowany głównie na obiekty o wysokim standardzie, których dotychczas w ogóle nie było. Istniała wprawdzie stosunkowo duża powierzchnia biurowa związana z dotychczasową administracją publiczną, partyjną, itp., lecz w praktyce odznaczała się bardzo niskim standardem technicznym.

W 1989 r. istniały w centrum Warszawy zaledwie 3 biurowce o względnie nowoczesnych rozwiązaniach technologicznych i technicznych: obiekt LOT-u (składający się z części biurowej i hotelowej, naprzeciwko Dworca Centralnego), stojący za nim Intraco II (w użyciu jest nazwa potoczna od właściciela — spółki Elektrim) oraz Intraco I (przy ul. Stawki). Istniejące wcześniej biurowce, takie jak Universal, wybudowany w latach 1964-65, były słabo wyposażone, nie miały nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych, które obecnie stanowią obowiązujący standard. B. Jałowiecki (2000a) podaje, że w końcu lat 90. w Warszawie łączna powierzchnia biurowa wyniosła około 3 mln m², z czego 300 tys. m² dotyczyło administracji rządowej.

Niezwykle wysokie tempo przyrostu powierzchni biurowych wynika z tego, że Warszawa i jej aglomeracja w okresie transformacji pozostaje niekwestionowanym liderem w zakresie skali przemian (tabela 30). W mieście w stosunku do liczby mieszkańców koncentruje się największa część inwestycji zagranicznych, dochodu narodowego, inwestycji handlowo-usługowych, biurowych oraz mieszkaniowych. Na początku 21. wieku Warszawa stała się największym rynkiem powierzchni komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej: raport Colliers International (*Global Office Real Estate*, 2002) podaje, że w połowie 2001 r. w Warszawie powierzchnia nowoczesnej powierzchni biurowej w centrum miasta wyniosła 16,1 mln stóp kwadratowych (około 1,5 mln m²), zaś w Budapeszcie i Pradze — łącznie 18,7 mln (1,7 mln m²). W przypadku pozostałych rodzajów powierzchni komercyjnych (handlowa, magazynowa), różnice są jeszcze większe.

⁸ Tytuł podrozdziału zaczerpnięto z książki B. Jałowieckiego pt. *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Scholar Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 2000.

Tabela 30. Udział Warszawy w zakresie wybranych cech społeczno-gospodarczych

Cecha	Rok	Miara	Polska	Rynek warszawski		Udział rynku warszawskiego	
				Warszawa	aglomeracja	Warszawa	aglomeracja
Ludność	2000	mln	38,6	1,6	2,6	4,2	6,7
Produkt Krajowy Brutto	1998	mld zł	601,5	40,1	50,0	6,7	8,3
Podmioty gospodarcze	2000	tys.	3 187	249	354	7,8	11,1
Dochody budżetów gmin	2000	mld zł	56,4	4,88		8,7	
Nowoczesna powierzchnia biurowa	2001	tys. m ²	2 200	1 500	1 550	68,2	70,5
Nowoczesna powierzchnia handlowa	2001	tys. m ²	1 500	600	700	40,0	46,7
Nowoczesna powierzchnia składowo-magazynowa	2001	tys. m ²	800		700		87,5
Liczba głównych siedzib największych 500 przedsiębiorstw	2001	liczba	500	165	171	33,0	34,2
Liczba mieszkań oddanych do użytku	2000	tys.	87,8	7,1		8,1	

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, Rzeczypospolitej i raportów rynku nieruchomości

W 2001 r. powstała organizacja Warsaw Research Forum (WRF). Grupę utworzyli specjaliści ds. badań rynku nieruchomości z czterech firm: CB Richard Ellis, DTZ, Healey & Baker oraz Jones Lang LaSalle. Założyciele grupy zobowiązali się do wspólnej koordynacji danych i tworzenia definicji, aby stworzyć jednolite informacje, które będą przekazywane zarówno klientom, jak i prasie. Grupa ta wspólnie zbiera i opracowuje dane dotyczące rynku nieruchomości, a opracowane raporty przekazuje inwestorom, deweloperom, najemcom oraz prasie. Opracowano m.in. podstawowe definicje określające tzw. podział geograficzny Warszawy, klasyfikację budynków biurowych oraz terminologię publikowanych danych.

Na początku swojej działalności WRF ustaliło podział geograficzny Warszawy ze względu na lokalizację nieruchomości, dzieląc stolicę na 3 główne obszary: Ścisłe Centrum, Centrum oraz tereny Poza Centrum. Ustalona została również metodologia, według której Forum zbiera dane na temat zasobów powierzchni biurowej, powierzchni wynajętej i niewynajętej oraz ilości ukończonych budynków, w tym przygotowano jednolitą klasyfikację nowoczesnej powierzchni biurowej.

Ścisłe Centrum miasta zostało określone następującymi granicami: ul. Nowogrodzka (granica południowa), ul. Elektoralna (granica północna), Al. Jana Pawła II (granica zachodnia), ul. Marszałkowska (granica wschodnia). Z kolei Centrum stolicy określone zostało granicami: Al. Armii Ludowej (granica południowa), Al. Solidarności (granica północna), ul. Towarowa (granica zachodnia), Wisła (granica wschodnia). Wszystkie pozostałe tereny znajdujące się w granicach Warszawy określone zostały mianem „Poza Centrum”.

Grupa „Warsaw Research Forum” ustaliła także definicje, według których można klasyfikować istniejące, nowoczesne budynki biurowe. Obiekt można zaliczyć do klasy A, gdy spełnia co najmniej 13 z wymienionych poniżej 16 punktów klasyfikacyjnych. Są to (*Definicje dla warszawskich biurowców*, 2002):

1. Doskonała jakość wykończenia wewnątrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym;
2. Najlepsza lokalizacja na danym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do środków komunikacji miejskiej;
3. Klimatyzacja;
4. Podwieszane sufity;
5. Wysokość pomieszczeń (od podłogi do sufitu) — minimum 2,7 m;
6. Możliwość dowolnej aranżacji wewnątrz;
7. Trzy oddzielne okablowania strukturalne dla linii telefonicznych, elektrycznych i systemów komputerowych lub system podnoszonych podłóg;
8. Podwójne szyby niskoemisyjne;
9. Nowoczesne, szybkie windy (maksymalny czas oczekiwania na windę — 30 sekund);
10. Dobrej jakości wykładziny podłogowe oraz wykończenie ścian;
11. W pełni wykończone wnętrza łazienek i kuchni;
12. Niezawodny system telekomunikacyjny;
13. Podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymywania napięcia;
14. Kontrola wilgotności powietrza;
15. Parking strzeżony z miejscami przeznaczonymi dla najemców;
16. Odpowiednia liczba miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej (współczynnik miejsc parkingowych) dla obiektów zlokalizowanych w centrum i poza centrum:
 - a) Ścisłe Centrum — 1/90-1/100 m²

b) Centrum — 1/70 m²

c) Poza Centrum — 1/25-1/30 m² (dopuszczalne 1/50 m²).

Budynki zaliczane do klasy B to takie, które spełniają tylko część warunków charakteryzujących obiekty klasy A. W tej grupie zalicza się obiekty wybudowane po roku 1989 (z możliwością uwzględnienia budynków gruntownie wyremontowanych i zmodernizowanych), które spełniają następujące warunki:

1. Jakość wykonania obiektu i jakość użytych przy jego budowie materiałów niższa niż w budynkach klasy A;
2. Ograniczona ilość usług;
3. Niepełny system klimatyzacji;
4. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych (podziemnych/naziemnych) przypadających na odpowiednią powierzchnię niższy niż w przypadku obiektów klasy A;

7.4.2. INWESTYCJE BIUROWE W OKRESIE TRANSFORMACJI W WARSZAWIE

W latach 1990-2001 w Warszawie wzniesiono około 120 budynków o funkcji (przynajmniej w znacznej części) biurowej. Łączną powierzchnię użytkową w połowie 2002 r. należy szacować na około 1,8-2,1 mln m². W liczbie tej mieści się nie tylko powierzchnia biurowa wspomnianych około 120 budynków biurowych, ale i powierzchnie biurowe znajdujące się w nowych centrach handlowych, logistycznych i kompleksach mieszkaniowych. Inwestycjom mieszkalnym zazwyczaj towarzyszą bowiem lokale komercyjne, lokalizowane w dolnych kondygnacjach, a budowane z myślą o obniżeniu kosztów eksploatacji domów (Milewska 1996).

Pierwszym budynkiem oferującym powierzchnię biurową najwyższej klasy był wybudowany w 1989 r. LIM Center przy Al. Jerozolimskich, liczący 17 tys. m². W 1992 r. wybudowano kolejne biurowce: Silver Tower nazywany potocznie Błękitnym Wieżowcem, przy placu Bankowym (jego budowa trwała od lat 80.), City Shopping Centre przy ul. Złotej, Kolmex przy ul. Grzybowskiej, Swede Center w Alejach Jerozolimskich i Curtis Plaza przy ul. Wołoskiej (na Służewcu Przemysłowym). Do budynków biurowych zbudowanych w latach 1993-96 zalicza się m. in. Warsaw Corporate Center przy ul. Emilii Plater, IPC przy ul. Koszykowej oraz FIM Tower w Alejach Jerozolimskich.

W 1996 r. pojawiły się w Warszawie pierwsze obiekty typu park biznesu (*business park*), składające się z kilku budynków, zlokalizowanych poza centrum miasta. W rok później ukończono budowę Ilmetu przy rondzie ONZ,

drugiej fazy kompleksu Atrium Business Centre — Atrium Plaza przy Al. Jana Pawła II, Sienna Center oraz Pałac Jabłonowskich przy Placu Teatralnym. Oddano też do użytku kolejny, piąty już budynek w kompleksie Wiśniowy Business Park przy ul. Żwirki i Wigury.

W latach 1998-99 zbudowano rekordową liczbę 46 budynków biurowych o ogólnej powierzchni ponad 600 tysięcy m² (ponad 1/3 liczby i powierzchni biurowej w latach 1989-2001). W 1998 r. Warszawa uzyskała około 300 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Oddano do użytku m.in.: Norway House przy ul. Lwowskiej, Atrium Plaza przy Al. Jana Pawła II, Warsaw Financial Center przy ul. Emilii Plater, Holland Park przy placu Trzech Krzyży, budynek Kaskada, wybudowany w sąsiedztwie hotelu Holiday Inn, Puławska Financial Center przy rogu ul. Puławskiej i Goworka oraz Nautilus wybudowany przy ul. Nowogrodzkiej.

W 1999 r. oferowana na rynku powierzchnia biurowa przekroczyła 300 tys. m². W Al. Jerozolimskich zbudowano Reform Plaza i czwarty budynek wchodzący w skład kompleksu Jerozolimskie Business Park. Kolejne dwa biurowce przybyły w Mokotów Business Park przy ul. Domaniewskiej: Orion i Sirius. Na Bemowie zbudowano Kolmet przy ul. Olbrachta.

W 2000 r. przekazano najemcom najwyższy budynek biurowy w Polsce — Warsaw Trade Tower przy ul. Chłodnej o powierzchni ponad 70 tys. m². Ponadto wybudowano: w ścisłym centrum — 200 tys. m² (w tym Centrum Giełdowe, Stratos, Wspólna Center, Raiffeisen Business Center, Roma Center), na Woli — 120 tys. m² (wspomniany Warsaw Trade Tower, City Gate, Renaissance Tower), na Mokotowie — 61 tys. m² (w tym Optimus Tower, University Business Center), we Włochach — 59 tys. m² w tym Kopernik Office Building, Sobinco Office Building).

W 2001 r. oddano do użytku m.in. biurowiec TP SA przy ul. Moniuszki, Focus przy ul. Filtrowej oraz Les Tours BRC u zbiegu ul. Grzybowskiej i Al. Jana Pawła II. W połowie 2002 r. oceniano, że do końca 2003 r. w Warszawie przybędzie jeszcze około 0,5 mln m² powierzchni biurowej.

Wysokie tempo inwestycji w latach 1998-2002 było spowodowane tym, że do 2000 r. utrzymywał się wysoki popyt na biurowce o najwyższym standardzie — klasy A i B+. Według różnych raportów rynku nieruchomości (Colliers International, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, DTZ Debenham Zedehoff) w latach 1995-2000 popyt przerastał podaż nawet do 80 tys. m² rocznie (do 15% popytu). Wskutek tego cena wynajmu w lokalizacjach w ścisłym centrum w latach 1996-98 kształtowała się na poziomie nawet 50-60 USD za

1 m². W 2002 r. wskutek pewnego nasycenia się rynku ceny spadły nawet ponad dwukrotnie.

Do 1996 roku w Warszawie powierzchnie były wynajmowane na wczesnym etapie realizacji obiektu. Wzrost gospodarczy, wysokie zapotrzebowanie na nowe usługi pozwalały wielu firmom, w tym polskim, rozwijać się bardzo szybko. Wzrastało zapotrzebowanie na powierzchnię biurową o standardzie, którego nic oferował rynek (charakterystyka powierzchni, lokalizacja, profesjonalne zarządzanie budynkiem), choć wysokie ceny zniechęcały klientów (Gębalska 1996).

Pomimo popytu na nowy produkt, podaż wzrastała powoli. Według raportu Knight Frank, polscy inwestorzy nic mieli doświadczenia, zaś zagraniczni podchodzili do polskiego rynku bardzo ostrożnie, na co nakładał się brak odpowiednich źródeł finansowania. Ponadto czas w jakim można wprowadzić do obrotu rynkowego budynek biurowy jest długi — co najmniej 18-20 miesięcy. Trudności pojawiające się na etapie przygotowania inwestycji (np. związane z pozyskaniem odpowiednich pozwoleń) wydłużają ten okres. Powoduje to, że rynek był w ciągłym stanie nierównowagi pomiędzy popytem a podażą.

Sukces finansowy pierwszych inwestorów obiektów biurowych w Warszawie wywołał boom inwestycyjny. Budynki, które powstały w stolicy do 1995 r. miały bardzo atrakcyjne okresy zwrotu (niekiedy zaledwie 3-5 lat). Dlatego inwestorzy koncentrowali swoją działalność w mieście, gdzie nawet bez szczegółowych analiz widoczna była wysoka chłonność rynku. Firmy zagraniczne oraz polskie, które w tym okresie czasu rozwijały się dynamicznie, w większości nadal lokalizowały nie tylko główną, ale i jedyną siedzibę firmy w Warszawie (Bączyńska, Wysocki 2002).

W pierwszej połowie lat 90. popularnym zjawiskiem był remont istniejących obiektów. Remonty starych biurowców postępowały w Warszawie bardzo szybko, ze względu na opłacalność dla inwestorów i wynajmujących. Pomimo, że unowocześnianie istniejących obiektów nie zawsze jest tańsze od budowania od podstaw, unika się jednak przy tej okazji kłopotów z podłączeniem do sieci zaopatrzenia, zgodą architekta i ustaleniem własności nieruchomości (Bielecki 1995). Biurowce klasy B są położone dalej od centrum, znajdują się jednak przeważnie blisko ważnych osi komunikacyjnych i lotniska, zapewniają także miejsca parkingowe dla wszystkich chętnych. Dla wynajmujących najważniejszy był jednak znacznie niższy (najczęściej dwukrotnie) koszt wynajmu i możliwość zarezerwowania sobie bardzo dużych powierzchni użytkowych. Był to jeden z powodów zagospodarowania istniejących obiek-

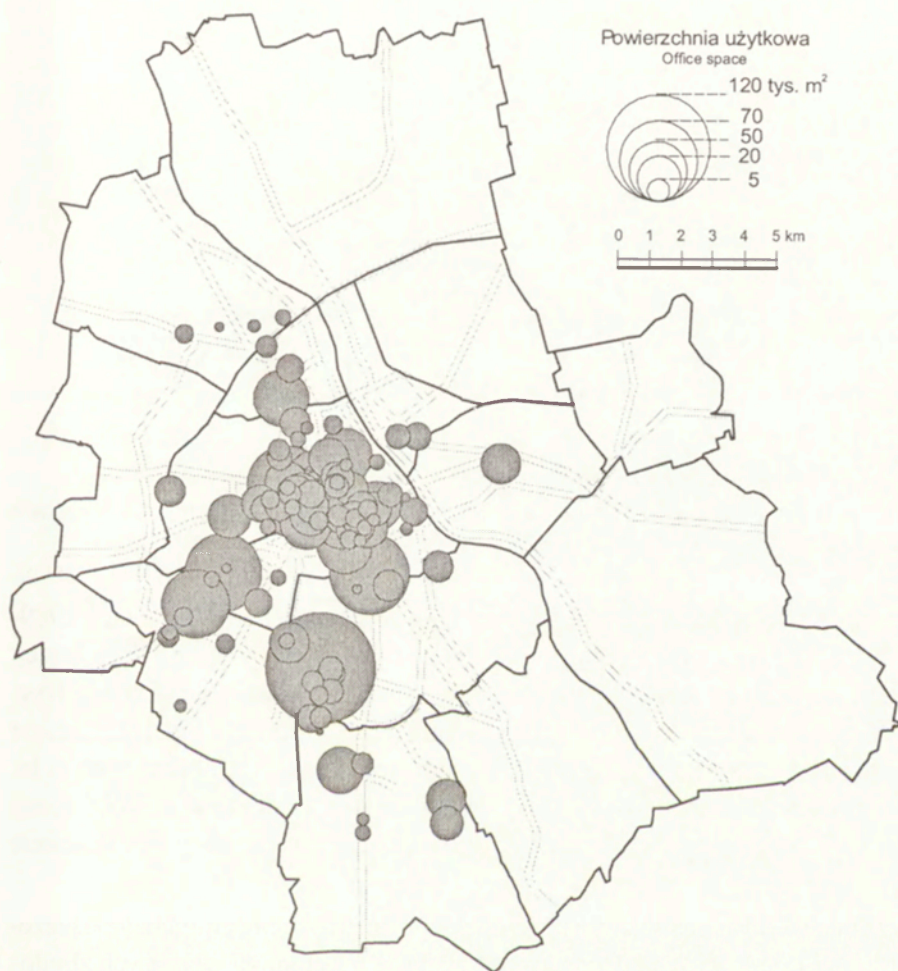
tów na Służewcu Przemysłowym (Rutkowska-Gurak 2000), a także obiektów na Targówku Przemysłowym i Woli (Bielecki 1995).

Istotnym problemem w pierwszym okresie (do 1995 r.) było także zapewnienie finansowania dla planowanych inwestycji. Z powodu trudności z uzyskaniem niezbędnych zabezpieczeń (prawa własności gruntu), nieufnością do długookresowej stabilności gospodarczej Polski, a także obawą przed spadkiem cen (jak to się stało w Europie Zachodniej) tylko nieliczne banki zagraniczne decydowały się na skredytowanie budowy biurowców (Bielecki 1995). W konsekwencji niemal wszystkie realizowane poważniejsze przedsięwzięcia budowlane były finansowane bądź przez zespoły banków polskich i zachodnich, bądź z funduszy własnych inwestorów. Na przykład kompleks Atrium (I etap) o wartości 36 mln dol. był finansowany przez koncern Skanska (12 mln dol.), EBOiR (9 mln dol.), szwedzki bank Svenskt Kredit AB (6 mln dol.) i konsorcjum polskich banków PBR, Gdańskiego i Amcr Banku (9 mln dol.).

Często trudniejsze od uzyskania niezbędnych funduszy było znalezienie atrakcyjnej i wolnej działki w centrum miasta, do której prawa własności byłyby łatwe do ustalenia (Bielecki 1995). Po znalezieniu odpowiedniego miejsca inwestycji, trzeba było podporządkować się bardzo rygorystycznym wymogom architekta, co powodowało, że wiele inwestycji przestawało być opłacalnych, ponieważ nie było wystarczającej kubatury. Kolejnym, mniej znanym problemem była techniczna niemożność podłączenia się do sieci zasilania w energię elektryczną, wodę, gaz, do kanalizacji itd. Z tego powodu zrezygnowano po 2 latach starań z budowy luksusowego hotelu Hyatt na rogu Marszałkowskiej i Królewskiej (Bielecki 1995). Równie istotna była niekompetencja lub niechęć władz lokalnych do podejmowania szybkich i wiążących decyzji (wielu przedsiębiorców wspomina opory w tym względzie władz nie istniejącej już gminy Śródmieście). Sama reorganizacja struktury administracyjnej Warszawy opóźniła, zdaniem wielu inwestorów, o kolejne pół roku rozpoczęcie nowych inwestycji (Bielecki 1995). W konsekwencji, w centrum miasta mnożyły się ogrodzone place budów, gdzie zamiast zapowiadanej od lat budowy nowego biurowca „rosła trawa”. Przykładem jest długotrwała budowa biurowców „Kaskada” przy al. Jana Pawła II, „Sienna” przy ul. Twardej a także niedoszła do skutku budowa nowej siedziby NBP przy Rondzie ONZ.

Na podstawie badań raportów rynku nieruchomości, materiałów Urzędu m.st. w Warszawie oraz własnych obserwacji terenowych utworzono bazę warszawskich inwestycji biurowych w latach 1990-2001. Największe obiekty zbudowane do 1999 r., których powierzchnia użytkowa przekroczyła 10 tys. m², przedstawiono w tabeli 31. W całej bazie zlokalizowano ogółem 111 obiektów

tów o łącznej powierzchni 1,7 mln m² (ryc. 29a i b). Trzy obiekty były parkami biznesowymi, w obrębie których funkcjonowało kilka budynków (w Mokotów Business Park — około 10).



Ryc. 29a. Nowoczesna powierzchnia biurowa o charakterze komercyjnym w obiektach wzniesionych w latach 1989-2001 w Warszawie

The modern commercial office space in Warsaw, constructed 1989-2001

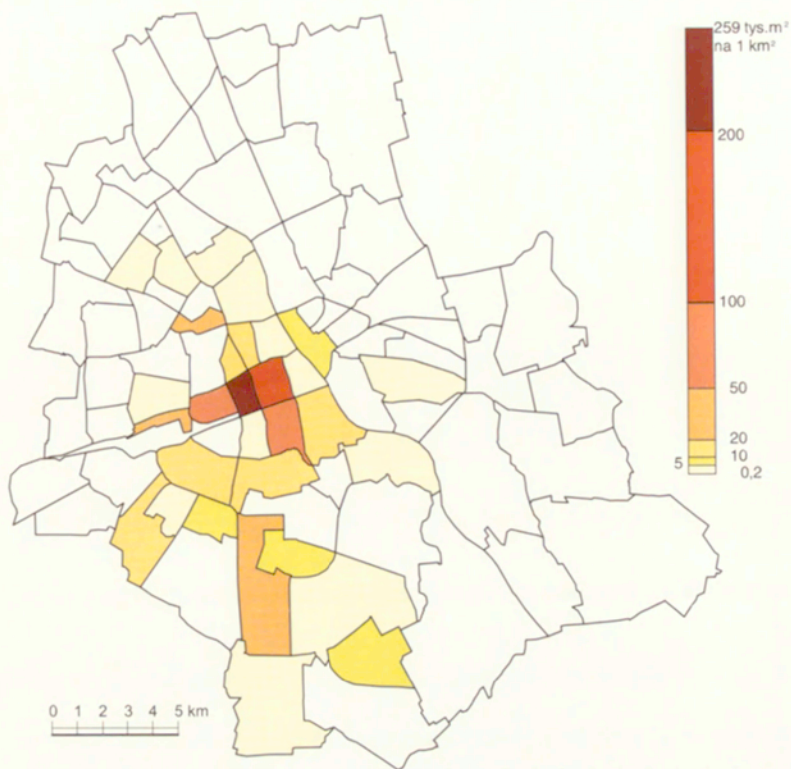


Ryc. 29b. Nowoczesna powierzchnia biurowa o charakterze komercyjnym w obiektach wzniesionych w latach 1989-2001 w Warszawie (powiększenie centrum)

The modern commercial office space in Warsaw, constructed 1989-2001 (zoom of city centre)

Analiza rozmieszczenia obiektów biurowych wzniesionych w latach 1989-2001 wskazuje, że szczególną koncentracją charakteryzował się obszar leżący na pograniczu Śródmieścia i Woli, na zachód od Pałacu Kultury i Nauki (ryc. 30). Najwyższa gęstość charakteryzowała rejon urbanistyczny Śródmieście Zachodnie (259 tys. m² na km²). Nie odnotowano inwestycji biurowych m.in. w gminach Białołęka, Wawer, Bemowo, Wilanów. W obrębie prawobrzeżnej części Warszawy zlokalizowane były tylko trzy inwestycje, wszystkie w gminie Centrum.

Szczegółowa analiza wskazuje na duże zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi rejonami urbanistycznymi (tabela 32). Rejonami, w których zbudowano najwięcej obiektów było Centrum Południe (18), Centrum Północ (15) i Śródmieście Zachodnie (13). Pod względem oddanej powierzchni biurowej kolejność była następująca: Centrum Południe, Śródmieście Zachodnie, Centrum Północ. W Śródmieściu Zachodnim koncentrowało się aż 18,8% nowej powierzchni biurowej. Średnia powierzchnia biurowa przypadająca na 1 obiekt w Śródmieściu Zachodnim wyniosła 28,5 tys. m² i był to jeden z wyższych wskaźników.



Ryc. 30. Gęstość nowoczesnej powierzchni biurowej o charakterze komercyjnym w obiektach wzniesionych w latach 1989-2001 w rejonach urbanistycznych
 The density of commercial modern office space in urban districts, constructed 1989-2001

Tabela 31. Obiekty biurowe w Warszawie wybudowane w latach 1990-2001
o powierzchni użytkowej powyżej 10 tys. m²

Nazwa	Adres	Powierz- chnia użytkowa (tys. m ²)	Rok ukoń- czenia	Rejon urbanistyczny
Parki biznesu (parki biurowe)				
Mokotów Business Park	Domaniewska /Postępu	~100	1995- 2001	PDPS
Ochota Office Park	Al. Jerozolimskie 181	65	1996- 1998	Szosa Krakowska
Jerozolimskie Business Park	Al. Jerozolimskie 146B	50	1998- 1999	Okęcie-Opacz
Budynki				
Centrum Finansowe Puławska	Puławska/Goworka	73	1999	Mokotów Stary
Warsaw Trade Tower	Chłodna/Towarowa	72	1999	Śródmieście Zachodnie
Warszawskie Centrum Finansowe PBK S.A.	Emilii Plater	61	1999	Centrum-Północ
	Kasprzaka 25a/Towarowa	49	1999	Czyste
Atrium Tower	al. Jana Pawła II 75 C	45	1999	Śródmieście Zachodnie
Pałac Jabłonowskich BRE/Citibank	Plac Teatralny	36	1999	Centrum-Północ
Centrum Geldowe Impexmetal	Książęca Łucka	35 35	1999 1995	Powisłe-Południe Śródmieście Zachodnie
Ilmet Complex	al. J.P.II/rondo ONZ	34	1996	Śródmieście Zachodnie
Warta	Sienna/Miedziana	26	2000	Śródmieście Zachodnie
BGŻ	Kasprzaka	25	1998	Odolany
PKO S.A.	Grzybowska 53/57	25	1993	Śródmieście Zachodnie
Kaskada	al. J.P.II/Sienna	24	1998	Centrum-Północ
Warsaw Towers	Sienna	23	1999	Centrum-Północ
Wiśniowy Business Park	Żwirki i Wigury/I Sierpnia	22	do 1999	Okęcie Nowe
Błękitny Wieżowiec	plac Bankowy	21	1996	Centrum-Północ
Roma Office Center	Nowogrodzka 47/49	21	1999	Centrum- Południe
Aktyń Business Center	Chmielna	20	1995	Śródmieście Zachodnie
Classic Center	Ks. Skorupki	19	1999	Centrum- Południe
Sienna Center	Sienna/Żelazna	16	1999	Śródmieście Zachodnie
TP SA	Moniuszki 1	16	1999	Centrum-Północ
Nautilus	Nowogrodzka 9	14	1998	Centrum- Południe
Hyatt Hotel	Spacerowa/Belwederska	14	1999	Centrum- Południe
Słowackiego/Szajnochy	Słowackiego/Szajnochy	12	1999	Żoliborz
Aurum	Pereca 14/Waliców 11	11	1995	Centralny Śródmieście
Wspólna	Wspólna 47/49	11	1999	Zachodnie Centrum- Południe
Kredyt Bank Solec	Kasprzaka/Karolkowa Solec 22	11 11	1998 1998	Czyste Powisłe-Południe
RAZEM		~1.0 mln m²		

Tabela 32. Charakterystyka obiektów biurowych wybudowanych w latach 1989-2002 (do września) w Warszawie według rejonów urbanistycznych i innych jednostek administracyjno-przestrzennych

Dzielnica	Nazwa	Budynki		Powierzchnia		Przecięt- nie na 1 obiekt
		liczba	%	powierz- chnia	%	
Śródmieście	Muranów Wschodni	3	2,7	16,9	1,0	5,6
	Stare i Nowe Miasto	1	0,9	5,2	0,3	5,2
	Centrum-Północ	15	13,5	374,2	21,6	24,9
	Powisłe-Północ	1	0,9	3,5	0,2	3,5
	Centrum-Południe	18	16,2	203,8	11,8	11,3
	Powisłe-Południe	6	5,4	61,0	3,5	10,2
	Razem	44	39,6	664,6	38,4	15,1
Wola	Śródmieście	13	11,7	325,8	18,8	25,1
	Zachodnie					
	Muranów Zachodni	2	1,8	14,4	0,8	7,2
	Czyste	7	6,3	88,2	5,1	12,6
	Odolany	1	0,9	22,0	1,3	22,0
	Kolo-Południe	1	0,9	12,3	0,7	12,3
	Razem	24	21,6	462,7	26,7	19,3
Ochota	Pole Mokotowskie	2	1,8	4,4	0,3	2,2
	Szosa Krakowska	5	4,5	73,8	4,3	14,8
	Razem	7	6,3	78,2	4,5	11,2
Mokotów	Mokotów Stary	2	1,8	63,9	3,7	32,0
	Żoliborz Centralny	1	0,9	10,1	0,6	10,1
	Zoliborz Przemysłowy	1	0,9	32,9	1,9	32,9
	Marymont	3	2,7	11,7	0,7	3,9
	Siekierki	1	0,9	12,3	0,7	12,3
	PDPS	3	2,7	152,5	8,8	50,8
	Razem	11	9,9	283,4	16,4	25,8
gm. Warszawa-Centrum lewobrzeżna		86	77,5	1 695,8	1 488,9	86,0
Praga Pn.	Praga-Centrum	2	1,8	16,1	0,9	8,0
Praga Pd.	Grochów-Południe	1	0,9	17,6	1,0	17,6
gm. Warszawa-Centrum prawobrzeżna		3	2,7	38,3	33,6	1,9
razem gm. Warszawa-Centrum		89	80,2	1 734,1	1 522,5	88,0
Ursynów	Służew	3	2,7	23,7	1,4	7,9
	PDPS	4	3,6	47,1	2,7	11,8
	Pyry	1	0,9	3,1	0,2	3,1
	Ursynów	2	1,8	9,2	0,5	4,6
	Natolin	2	1,8	30,7	1,8	15,4
	Razem	12	10,8	113,9	6,6	9,5
Włochy	Okęcie Nowe	2	1,8	22,8	1,3	11,4
	Okęcie Przemysłowe	1	0,9	4,7	0,3	4,7
	Okęcie-Opacz	5	4,5	60,6	3,5	12,1
	Razem	8	7,2	88,1	5,1	11,0
Bielany	Bielany	1	0,9	1,5	0,1	1,5
	Wawrzyszew	1	0,9	4,5	0,3	4,5
	Razem	2	1,8	6,0	0,3	3,0
Razem Warszawa prawobrzeżna		108	97,3	1 696,8	98,1	98,1
Razem Warszawa lewobrzeżna		3	2,7	33,6	1,9	1,9
RAZEM		111	100,0	1 730,5	100,0	100,0

7.4.3. PRZYKŁADY INWESTYCJI BIUROWYCH W ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM WARSZAWY

Poniżej przedstawiono przykłady dwóch najbardziej znanych i charakterystycznych obiektów biurowych zachodniej części centrum Warszawy: Warsaw Trade Tower (najwyższy — po Pałacu Kultury i Nauki obiekt w mieście) oraz Atrium Business Centre (kompleks biurowo-handlowy przy Alei Jana Pawła II). Informacje o obiektach zaczerpnięto ze stron internetowych obiektów: <http://www.warsaw-trade-tower.pl/> oraz <http://www.atriumcentrum.pl>

Wykorzystano także publikacje prasowe, zawarte głównie w specjalistycznym dodatku do dziennika „*Rzeczpospolita*” pt. *Nieruchomości, budownictwo* (Kalinowska 2002a, Skórska 2000, Zychowicz 1998a, 1998b, Białobrzeńska 1999, Sieczkowski 1995, Bielecki 1995).

Warsaw Trade Tower

Warsaw Trade Tower to największy kubaturowo budynek biurowy zbudowany po 1989 r., drugi pod względem wysokości w Warszawie (208 m). Inwestorem WTT była spółka deweloperska Dae-Pol, założona przez koncern Daewoo i firmę Pol-Mot Holding, która zajmowała się do tej pory handlem samochodami, maszynami i sprzętem komputerowym. Całkowity koszt budowy biurowca wyniósł 120 mln USD. Połowę pokrywał inwestor koreański, połowę zaś konsorcjum pięciu polskich banków. Budowę rozpoczęto w 1998 r. a zakończono w 2000 r. Kłopoty finansowe inwestora spowodowały, że ciągle przesuwany był ostateczny termin oddania budynku, co zniechęcało potencjalnych najemców (Skórska 2000).

Zasadniczą częścią Warsaw Trade Tower jest wieża, biegnąca przez wszystkie kondygnacje. W elewacji budynku znajdują się liczne uskoki, które przesądzają o bardzo charakterystycznym wyglądzie biurowca. W kształcie budynku widać znak firmowy polskich współautorów — półokrągłe elipsoidalne miękkie linie (Skórska 2000). Biurowiec składa się z dwóch części. W niższej, sześciokondygnacyjnej, zlokalizowano sklepy, lokale gastronomiczne i centrum biznesu. Ponad tą częścią wyrasta wieża wysokości 140 m. Całość wieńczy 20-metrowy maszt. Część wysoka posadowiona jest na 155 palach, których podstawy zostały dodatkowo wzmocnione. Trzypiętrowy, podziemny parking mieści rekordową w Warszawie liczbę samochodów — miejsc jest ponad 350. Budynek zawiera 34 poziomy biurowe o powierzchni od 950 do 1062 m² (powierzchnia wewnętrzna netto) o łącznej powierzchni 38,5 tys. m².

Obiekt posiada komputerowy system zarządzania budynkiem, zintegrowany z systemami bezpieczeństwa pożarowego i ochrony. Elewację budynku stanowi kompozycja płyt aluminiowych, granitowych oraz szkła. Okna są przyciemnione, przeciwodblaskowe, nieotwieralne. Cały budynek jest klimatyzowany w oparciu o system Zmiennego Przepływu Powietrza (VAV) za pomocą umieszczonych nad podwieszonym sufitem terminali z wentylatorami. Na każdym piętrze istnieje możliwość podłączenia 200 aparatów telefonicznych. (<http://www.warsaw-trade-tower.pl/>). Budynek był pierwszym tzw. inteligentnym budynkiem biurowym w Polsce oraz ma najszybsze windy szybkie w Europie (Leśniakowska 2002).

Projekt architektoniczno-budowlany powstał w firmie MHW Architektki, która projektowała także m.in. biurowiec Classic, przy ul. Skorupki w Warszawie i kompleks budynków biurowych Polamu przy ul. Towarowej (Zychowicz 1998b). Z polskimi architektami współpracowała firma RTKL z Baltimore w USA. Generalnym wykonawcą obiektu na wszystkich etapach (od projektu do wykończenia wewnątrz) było przedsiębiorstwo Bovis Polska.

Lokalizacja budynku jest — z punktu widzenia urbanistycznego, dość przypadkowa. Według informacji prasowych, inwestor nie konsultował z architektami położenia działki przed jej zakupem (Skórska 2000).

Atrium Business Center

Historia kompleksu Atrium sięga końca roku 1991, kiedy urząd dzielnicy Wola ogłosił przetarg na projekt i zbudowanie centrum handlowo-biurowego w rejonie Al. Jana Pawła II. Przetarg wygrała szwedzka firma budowlana Skanska International Building, która wcześniej zbudowała hotel Forum. W maju 1992 r. Skanska International Building utworzyła spółkę joint venture. W ten sposób rozpoczęła się etapowa realizacja kompleksu Atrium Business Centre, w skład którego wchodzić będą 4 główne obiekty o powierzchni około 80 tys. m².

Pierwszy, sześciokondygnacyjny biurowiec o nazwie Atrium został ukończony w czerwcu 1995 r. po 15 miesiącach budowy. Zawiera 20 tys. m² powierzchni biurowo-handlowej. Właścicielem Atrium jest spółka Business Centre Wola, która wynajmuje tam biura, m.in. Arthur Andersen, Commercial Union i IB Austria.

W 1997 r. ukończono budowę dwóch przylegających części: Atrium Tower (15 pięter, około 11 tys. m² powierzchni biurowej) oraz Atrium. Charakterystycznym akcentem obiektu jest ogród zimowy, który łączy budynek biu-

rowy z atrium. Mają tu swoje siedziby m. in. Bank of America i LG Petrobank oraz Wielkopolski Bank Kredytowy.

Trzeci budynek — Atrium Plaza, oddano do użytku w 1998 r., zaś budowa trwała 18 miesięcy. Obiekt usytuowany jest pomiędzy ulicami Elektoralna i Ciepłą, zaś część frontowa — od strony Alei Jana Pawła II. 6-kondygnacyjny budynek liczy 13,7 tys. m² powierzchni biurowej oraz 1,2 tys. m² powierzchni handlowo-usługowej (na oszklonym parterze). Największe pomieszczenie biurowe w budynku może mieć około 2 tys. m². Na wysokości drugiego piętra, po przekątnej atrium, przebiega wiszący most. Na dwupoziomym, podziemnym parkingu mieści się 178 samochodów.

Czwartą i ostatnią częścią całego kompleksu jest Atrium Centrum. Budowa rozpoczęła się wiosną 1999 r., zaś całość oddano do użytku w 2001 r. Powierzchnia biurowo-handlowa wynosi około 15 tys. m².

7.4.4. PODSUMOWANIE

Analiza rozwoju funkcji biurowej pozwoliła na identyfikację cech charakterystycznych. Za najistotniejsze należy uznać samo pojawienie się wielu inwestycji biurowych na obszarze dotychczas dość ekstensywnie zagospodarowanym i ubogim w obiekty biurowe.

Cechą charakterystyczną lokalizacji obiektów w zachodniej części centrum jest ich stosunkowo duży rozrzut przestrzenny. Niektóre lokalizacje oddalone były dość daleko od tradycyjnego śródmieścia (obiekty budowane wzdłuż Alej Jerozolimskich na Ochocie, budynek Warsaw Trade Tower). Powodem bezpośrednim były w największym stopniu problemy związane z nieuregulowanym statusem własnościowym terenów w dzielnicy Śródmieście. Tymczasem w zachodniej części centrum istniały stosunkowo łatwe do przejęcia tereny przemysłowe, oferowane zresztą do zainwestowania przez władze lokalne, odmiennie niż w Śródmieściu, gdzie nic potrafiło przygotować spójnej polityki inwestycyjnej (por. podrozdział 6.3). Píše o tym m.in. G. Sieczkowski (1995), że *„bardzo często można się spotkać z opinią, że w Warszawie w ostatnich latach nie potrafiło stworzyć klimatu dla inwestycji. W związku z tym doszło do sytuacji dość paradoksalnej, ci, którzy chcieli w Warszawie budować (i którzy mieli na to odpowiednie fundusze), uciekali ze Śródmieścia do innych dzielnic, przede wszystkim na Wole i Ochotę. W ten sposób centrum nadal jest nie zagospodarowane, a wielkomiejskiego charakteru zaczynają nabierać rejony uznawane do niedawna za gorsze”*. Podobne wyjaśnienie odnieść można do Służewca Przemysłowego.

Według Czesława Barańskiego z agencji konsultingowej GTC, coraz więcej firm, które odniosły sukces na polskim rynku i potrzebują większej powierzchni biurowej do swojej działalności, rezygnuje z wynajmowania pomieszczeń w centrum miasta i przenosi się na jego obrzeża. Spośród wielkich koncernów, zdecydowało się na to już m. in. Pepsi Co i Michelin (siedziby obu koncernów mieszczą się w biurowcu Optimusa przy ul. Marynarskiej na Służewcu), a także Procter & Gamble i General Motors, które przeniosły swoje centrale do zbudowanych zakładów produkcyjnych (odpowiednio na Targówku i Żeraniu). Inne koncerny, jak niemiecki BASF, zdecydowały się natomiast na budowę własnych biurowców.

Podsumowując, rozszerzenie się centrum w kierunku zachodnim wynika z kilku grup czynników o różnym stopniu ogólności. Najbardziej ogólnym czynnikiem jest przywrócenie gospodarczej rangi centrum. Centrum miasta socjalistycznego, choć bardzo ważne ideologicznie, ekonomicznie było słabe. Powierzchnia obszarów centralnych, względnie obszarów o funkcjach centralnych (w rozumieniu centrum miasta) była ograniczona. Przywrócenie gospodarki rynkowej musiało zatem przywrócić (względnie ukształtować od nowa) także rangę centrum w układzie całego miasta i aglomeracji, a nawet kraju. Natomiast w sensie szczegółowym, kierunek zachodni powiększania się centrum jest konsekwencją deindustrializacji i powstania dość rozległych obszarów przemysłowych, stosunkowo łatwych do zagospodarowania i przejęcia przez nowe funkcje, szczególnie w sytuacji kryzysu firm przemysłowych na początku lat 90. intensywnie szukających środków finansowych, a posiadających na własność grunty. Dość istotne było także zainteresowanie władz lokalnych inwestycjami, co było związane m.in. z koncepcją utworzenia w rejonie Dworca Zachodniego inwestycyjnego obszaru strategicznego służącego rozwojowi osi czy też układu bipolarnego Warszawa-Łódź (m.in. węzeł logistyczno-komunikacyjny), a szerzej z ideą otwarcia Warszawy na zachód, wynikającą z ogólnych kierunków rozwojowych przestrzeni polskiej (np. ostatnio Kudłacz, Markowski 2002 i Kuciński 2003) i stworzenia tzw. Frontonu Warszawskiego.

7.5. KSZTAŁTOWANIE SIĘ PRZESTRZENI KULTUROWEJ

Przestrzeń kulturową wypełniają funkcje związane z szeroko rozumianą kulturą jako tym wszystkim, co w zachowaniu się i wyposażeniu członków społeczeństw ludzkich stanowi rezultat zbiorowej działalności. Wymienić należy tutaj przede wszystkim funkcje *stricte* kulturalne (teatr, kino, muzeum, filharmonia, itp.), naukowe, sakralne i edukacyjne, a także rozrywkowe, wypoczynkowe i turystyczne (Wallis 1973a, Szerszeń 1987). Jest to rodzaj przestrzeni miejskiej, który wpływa na zainteresowanie przyjezdnych nie związany bezpośrednio z pracą i codziennymi sprawami, a wynika z potrzeb i preferencji swobodnego spędzania czasu. Ponieważ uwarunkowania kultury danego społeczeństwa są w zasadzie nieskończenie zróżnicowane, stąd też można przyjąć, że to właśnie kultura wpływa w największym stopniu na specyfikę i indywidualność centrów i śródmieść poszczególnych miast w różnych regionach świata. Wskutek koncentracji funkcji kulturowych kształtuje się centrum jako obszar kulturowy (Wallis 1973a, 1979, 1990). Można przypuszczać, że w stolicy państwa jest on emanacją materialnego i duchowego dobrobytu społeczeństwa.

Na obszarze zachodniej części centrum w 1989 r. istniało zaledwie kilkanaście obiektów, mieszczących się w określonym na wstępie pojęciu funkcji kulturowych i mających znaczenie ogólnomiejskie lub ponadmiejskie. Wymienić tutaj należy:

1. Teatr na Woli przy ul. Kasprzaka 22 (obecnie im. T. Łomnickiego);
2. Muzeum Przemysłu przy ul. Żelaznej/Prostej;
3. Muzeum Woli przy ul. Srebrnej 12;
4. Muzeum Kolejnictwa przy ul. Towarowej 1;
5. Muzeum Farmacji im. Antoniny Leśniewskiej przy ul. Skierniewickiej 16/20;
6. Muzeum Gazownictwa przy ul. Prądzyńskiego/Kasprzaka;
7. Muzeum Pożarnictwa przy ul. Chłodnej 3;
8. Muzeum Sportu i Turystyki przy ul. Wawelskiej 5.
9. Gabinet Numizmatyczny Mennicy Państwowej (od 1994 r. w nowym gmachu);
10. obiekty Uniwersytetu Warszawskiego na Ochocie w rejonie ul. Banacha (Wydział Matematyki, Archeologii, klub studencki Proxima) i Pasteura (Wy-

dział Chemii), a także Akademia Medyczna (przy granicy rejonu urbanistycznego Ochota Centrum);

11. obiekty Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego przy ul. Rakowieckiej;

12. Biblioteka Narodowa przy Al. Niepodległości;

13. Teatr Ochoty przy ul. Raszyńskiej/Reja;

14. Kino Ochota przy ul. Grójeckiej.

Na rycinie 31 zestawiono najważniejsze inwestycje o charakterze publicznym w okresie transformacji. Już pobieżna analiza wskazuje, że zachodnia część centrum była obszarem wyjątkowo ubogim w inwestycje o znaczeniu kulturotwórczym. W latach 1989-99 wybudowano (lub zorganizowano) jedynie 2 obiekty o znaczeniu edukacyjno-naukowym, 3 — o znaczeniu kulturalnym i 1 — o znaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym:

1) kompleks budynków Uniwersytetu Warszawskiego w rejonie ul. Banacha, Żwirki i Wigury (wydziały biologii i fizyki);

2) budynek Polskiej Akademii Nauk przy ul. Twardej (modernizacja istniejącego obiektu);

3) Delfin — kompleks rekreacyjny przy ul. Kasprzaka/Korczaka;

4) utworzenie teatru Scena Prezentacje w obrębie kompleksu byłych Zakładów Norblina;

5) utworzenie Muzeum Drukarstwa Warszawskiego (Oddział Muzeum Historycznego m. st. Warszawy) przy ul. Łuckiej 1/3/5;

6) utworzenie Muzeum Instytutu Radowego Towarzystwa Marii Skłodowskiej-Curie przy ul. Wawelskiej 15.

We wrześniu 2001 r. przy ul. Prądzyńskiego (rejon urbanistyczny Czyste) oddano do użytku Warszawskie Centrum Wystawiennicze EXPO XXI. Ma ono powierzchnię ekspozycyjną 9,7 tys. m² i może ono pomieścić do 800 osób.

Ponadto na analizowanym obszarze w 2001 r. działało zaledwie 5 spośród ponad 120 warszawskich galerii (m.in. Galeria Aktyn, Sala Wystawowa Biblioteki Narodowej, Gamma Due, Galeria M, Galeria PBK), nie było żadnej sali koncertowej (spośród 11). Poza „Proximą”, a także w pewnym stopniu klubem „Dekada” przy ul. Grójeckiej 19/25, nie było innych bardziej znanych klubów studenckich i muzycznych (gdzie m.in. organizowane byłyby duże imprezy, w tym koncerty i przeglądy muzyczne), zaś obszar w porównaniu do tradycyjnego śródmieścia Warszawy był stosunkowo słabo wyposażony w restauracje, kawiarnie, pizzerie, puby, itp. Przy ulicy Bitwy Warszawskiej

1920 r. znajdował się kompleks rekreacyjny Arco (m.in. duża sala zabaw dla dzieci, kręgielnia).



Ryc. 31. Ważniejsze obiekty użyteczności publicznej wybudowane w latach 1989-2000 w Warszawie

The important public utility objects, constructed in 1989-2001

1) Biblioteka UW (ul. Dobra) 41,5 tys. m²; 2) Budynek dydaktyczny Wydziału Państwa i Prawa UW (ul. Lipowa 4); 3) Delfin — Kompleks Rekreacyjny (ul. Kasprzaka/Korczaka); 4) DS Riwiera (ul. Waryńskiego) rewitalizacja; 5) Europlex (ul. Puławska) 50 tys. m²; 6) Hala Torwar (ul. Łazienkowska) rozbudowa i modernizacja; 7) Hala Sportowa (ul. Siennicka 4) 3 tys. m²; 8. Hotel Mercure (al. J.P. II); 9) Hotel Sheraton (ul. Prusa) 40 tys. m²; 10) Hotel Sobieski (pl. Zawiszy); 11) Pałac Sprawiedliwości (pl. Krasińskich) 44,7 m²; 12) Park Wodny Warszawianka (ul. Merliniego); 13) Pawilon Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego Agrykola (ul. Myśliwiecka 9); 14) Pływacki Ośrodek Sportowo-Rekreacyjny (ul. Potocka 1) 6700 m²; 15) Ratusz w Białoleśce (ul. Kłopotowskiego); 16) Ratusz na Bemowie (ul. Powstańców Śląskich); 17) Siedziba Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska (ul. Bartycka 110 a); 18) Trybuna Stadionu Olimpij (ul. Górczewska); 19) Wyższa Szkoła Handlu i Prawa (ul. Świeradowska 43)

Źródło: *Warszawski rynek nieruchomości. Inwestycje lat 90. na planie miasta*, Ratusz, 6.

W sumie zachodnia część centrum pozostaje obszarem niezwykle ubogim pod względem funkcji kulturowych. Są tu zaledwie 2 teatry (spośród 33 w Warszawie) oraz 10 obiektów o funkcji muzealnej (spośród około 60), przy czym duża część muzeów funkcjonuje w zasadzie jako kolekcje, udostępniane

do zwiedzania po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym. Szczególnie ubogie są funkcje rozrywkowe.

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

Tymczasem centrum powinno pełnić funkcje kulturowe ze względu na ich ważność, wyjątkowość i niepowtarzalność dla całego miasta, wyrażającą się w podejściu emocjonalnym, zarówno dla mieszkańców, jak i przyjezdnych gości. Takie funkcje pełni tradycyjna część centrum, związana głównie ze Starym Miastem i Traktem Królewskim. Z tego względu wschodnia część centrum stanowi zharmonizowany układ. W. Szolginia (1978) uważa, że *„tylko bogate i barwne śródmieście jest w stanie zintegrować obszar zurbanizowany i przekształcić go w miasto w pełnym tego słowa znaczeniu”*, zaś W. Wallis (1979) pisze że *„centrum przez swą architektoniczną i urbanistyczną zawartość, dzieła sztuki, hierarchię symboli, sieć instytucji uosabia i z wielką mocą wyraża zespół znaczeń o podstawowym dla miejskiego społeczeństwa charakterze światopoglądowym. Całość tych znaczeń tworzy syntetyczne i ogólne wyobrażenie o budowie społeczeństwa i o wybranych jego wartościach naczelnych”*.

7.6. ROLA KONFLIKTÓW PRZESTRZENNYCH

Istotnym problemem w kształtowaniu się zachodniej części centrum były konflikty związane z niemożnością pogodzenia interesów różnych aktorów walczących o przestrzeń miejską (określenie używane m.in. przez G. Węćławowicza, 1997 i B. Jałowickiego, 1988, 1996, 2000).

Konflikty przestrzenne wywodzą się z socjologicznego znaczenia terminu „konflikt” i dotyczą trudności lub niemożności pogodzenia sprzecznych dążeń zbiorowych lub indywidualnych w odniesieniu do przestrzeni miejskiej. Najogólniej, w przypadku przestrzeni miejskiej wyróżnić można dwie grupy konfliktów przestrzennych. Pierwszy związany jest ze stanem istniejącym i oznacza np. sąsiedztwo dwóch funkcji trudnych do pogodzenia ze społecznego punktu widzenia (np. osiedle mieszkaniowe i uciążliwy zakład produkcyjny), a także konflikty środowiskowe, czyli „ekologiczne” (Dutkowski 1996). Druga grupa przypadków dotyczy konfliktów związanych z potencjalną zmianą użytkowania funkcji, np. planowaną budową hipermarketu w bliskim sąsiedztwie

osiedla mieszkaniowego. W szerokim rozumieniu konfliktem przestrzennym są także nieuregulowane sprawy własnościowe, opisane w podrozdziale 6.1.

Wchodzący do gry aktorzy społecznego wytwarzania przestrzeni (samorządy terytorialne, przedsiębiorcy krajowi i zagraniczni, dawni właściciele nieruchomości oraz instytucje i osoby prywatne dysponujące środkami na konsumpcję indywidualną) mają z reguły sprzeczne interesy, stąd też pojawiają się liczne sytuacje konfliktowe (Jałowiecki 2000a). Powinny one podlegać mediacji ze strony władz miejskich, problem w tym, że to samorząd jest najczęściej stroną w sporze.

Istotą konfliktu przestrzennego jest niezgodność funkcji miejskich. Szczególne nasilenie konfliktów przestrzennych obserwuje się w trakcie transformacji, ponieważ dotychczasowe funkcje na określonych obszarach ulegają osłabieniu lub zlikwidowaniu — co wywołuje proces sukcesji innych funkcji i walkę poszczególnych „aktorów miejskich” o lokalizację. Przykładem są zmiany opisane w podrozdziale dotyczącym handlu, kiedy żywiłowy handel targowiskowy konkurował z inwestycjami biurowymi oraz nie dawał się pogodzić z potrzebami mieszkańców. Dane Straży Miejskiej dzielnicy Wola z 2001 r. wskazują, że największa liczba i udział interwencji dotyczył nielegalnego handlu na obszarach leżących w bliższej odległości od centrum i związanych z istnieniem targowisk (ryc. 32).

Główne rodzaje konfliktów obserwowane w Warszawie w okresie transformacji to konflikty pomiędzy zarządami gmin a dawnymi właścicielami nieruchomości (opisane w podrozdziale 7.1.) oraz pomiędzy inwestorami a mieszkańcami miasta, których interesy zostały naruszone. W tym kontekście postawę mieszkańców często określa się jako NIMBY (Not In My Back Yard), czyli że można robić wszystko, pod warunkiem, że nie dotyczy to mojego podwórka (Jałowiecki 2000a). O dużym znaczeniu konfliktów w Warszawie świadczy chociażby fakt, że w Ośrodku Konsultacji i Dialogu Społecznego została opracowana specjalna baza danych służąca do ich monitorowania (Stempniak 2002).

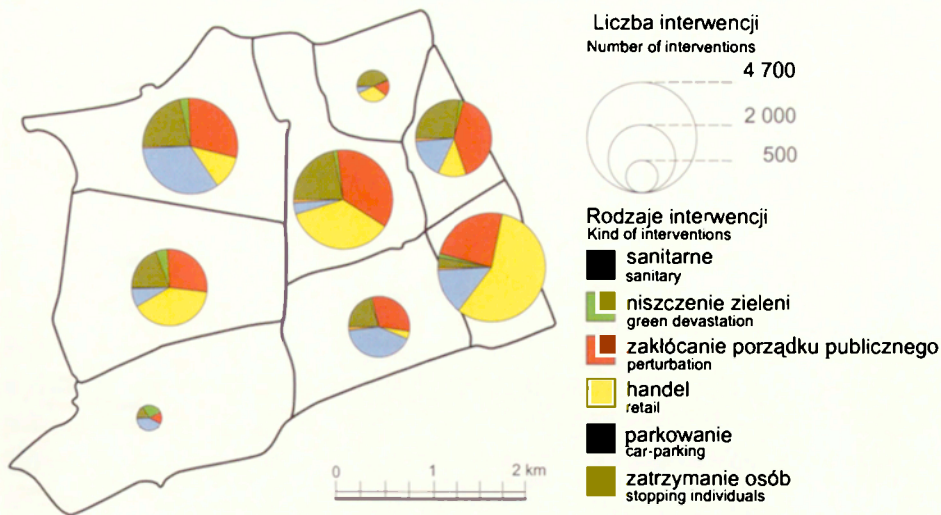
W przypadku zachodniej części Warszawy najistotniejsze są konflikty przestrzenne wynikające ze skali przestrzennej oraz lokalizacji. W niniejszym podrozdziale opisano przykład konfliktu dotyczący dużego obszaru leżącego w rejonie byłego dworca kolejowego Warszawa Główna, który wzniesiono w 1946 r. jako obiekt tymczasowy i prowizoryczny, który miał służyć tylko kilka lat, gdyż zniszczona stolica nie miała żadnej stacji kolejowej (Bielik 1964).

Przykładem konfliktu przestrzennego jest sytuacja w rejonie byłego dworca kolejowego Warszawa Główna, położonego u zbiegu ulicy Towarowej i Alej

Jerozolimskich. Obszar ten należy do najbardziej atrakcyjnych potencjalnych miejsc inwestycyjnych w centrum Warszawy. Świadczy o tym przede wszystkim bardzo dobre usytuowanie komunikacyjne, zapewniające dobrą dostępność, m.in. z lotniska. Dworzec Główny nie funkcjonuje od 1996 r. PKP początkowo wydzierzały teren na 30 lat (Bartoszewicz 1999), ale już po kilku latach doszły do wniosku, że więcej zarobią, jeśli go sprzedadzą (szacunkowa wartość terenu — około 60 mln zł). W 1997 r. decyzję o ogłoszeniu przetargu na zagospodarowanie terenu i ewentualnym wyburzeniu dworca podjęło Biuro Inwestycji Techniki i Rozwoju Centralnej Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych. O teren ubiegało się osiem firm, przy czym przetarg wygrała ta sama firma, która dzierżawiła (Polska Sieć Handlu Polma SA; Kalinowska 2002b). Udziały w Polmie miały m.in. przedsiębiorstwa Inter Commerce, Marcpol oraz Bacoma. Inter Commerce dzierżawi natomiast od PKP także inne przydworcowe atrakcyjne tereny (przy dworcach Wileńskim Gdańskim; Kalinowska 2002b). Na atrakcyjnej działce spółka Polma planuje wzniesić inwestycje komercyjne o powierzchni 200 tys. m² (m.in. zabudowa usługowo-handlowa i hotel).

Władze miasta zarzucają, że przetarg i plany inwestycji są przygotowywane bez ich konsultacji. Zasadniczy konflikt polega na tym, że Polskie Koleje Państwowe w 2001 r. sprzedały teren pod dworcem, godząc się na jego likwidację, zaś władze gminy Warszawa Centrum chcą jednak utrzymać kolejową funkcję tego miejsca. Zapowiadają, że jeśli inwestor zlikwiduje stację i nie zostawi choćby jednego kolejowego przystanku, to nie otrzyma pozwolenia na budowę (Kalinowska 2002b). Z kolei Polskie Koleje Państwowe uważają, że Dworzec Główny jest zbędny. Aby inwestycja doszła do skutku, musi się na nią zgodzić także minister infrastruktury. Każda transakcja kupna-sprzedaży nieruchomości o wartości powyżej 50 tys. euro wymaga bowiem — zgodnie z ustawą, jego zgody.

Projektanci linii kolejowych i urbanisci uważają, że stacja jest niezbędna dla przyszłego układu komunikacji podmiejskiej, a jej likwidacja zaprzepaści plan uzdrowienia układu komunikacyjnego stolicy (Kalinowska 2002b). Stacja jest niezbędna do rozwoju linii legionowskiej i piaseczyńskiej oraz usprawnienia dojazdu do Okęcia, gdzie ma powstać Terminal 2. Takim rozwiązaniem są zainteresowani starostowie piaseczyński i legionowski. Przygotowano także koncepcję połączenia kolejowego Woli z Dworcem Głównym. Z kolei innego zdania jest Sławomir Różański, dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami w Centrali PKP SA: *„Co do rozwiązań komunikacyjnych, to rejon placu Zawiszy jest pod tym względem węzłem gordyjskim, który zaciska*



Ryc. 32. Struktura i rozmieszczenie interwencji Straży Miejskiej w dzielnicy Wola w 2001 r.

Źródło: dane Straży Miejskiej, Oddział Wola

The structure and location of interventions of The Municipal Guard in the Wola district, 2001

Source: Data from the Municipal Guard in the Wola district, 2001

się coraz bardziej i nie wiem, czy dostarczenie tam większej liczby podróżnych, jest w ich interesie i w interesie władz Warszawy. Jeśli codziennie kolej dowiezie w to miejsce kilkanaście tysięcy osób, to nie można już będzie stamtąd odjechać ani autobusem, ani tramwajem, ani innym środkiem komunikacji” (Kalinowska 2002b).

Na zakończenie warto wspomnieć, że problem słabo zagospodarowanych i podupadających obszarów kolejowych w centrum miast dotyczy nie tylko Warszawy, lecz i innych miast Polski. Ze względu na posiadanie terenów komunikacyjnych w centrach miast PKP dysponują ogromnym majątkiem. Ponieważ sieć kolejową planowano z wielkim rozmachem, PKP dysponuje nie wykorzystanymi rezerwami nieruchomości. Z szacunków wynika, że kolej nie potrzebuje około jednej trzeciej terenów, którymi zarządza (Błaszczak 2001b). Tymczasem tereny przydworcowe, ze względu na dużą liczbę podróżnych, są niezwykle atrakcyjne pod budowę centrów hotelowo-handlowo-rozrywkowych. E. Łydowska z ING Real Estate uważa, że *„współpraca z PKP to duża szansa nie tylko dla nas, ale i dla kolei, bo dzięki wspólnym inwestycjom może podnosić standard dworców. Inwestując wokół nich, przywracamy centrom miast vitalność, gdyż od kilku lat sklepy wychodzą na ich obrzeża, a życie w śródmieściach zamiera”*.

PKP ma ambitne plany dotyczące rejonu pomiędzy Dworcem Centralnym a Warszawą Główną. W 1999 r. ujawniono koncepcję zagospodarowania wymienionego odcinka Alej Jerozolimskich. Planowana jest zabudowa kilkukondygnacyjna o funkcjach handlowych i biurowych.

Inwestorzy zainteresowani budową obiektów na terenach kolejowych w Polsce (m.in. amerykańska firma Tishman Speyer Properties, holenderska ING Real Estate, szwedzka Skanska oraz niemiecka ECE) są niezadowoleni z powodów głównie administracyjnych (zbyt długie podejmowanie decyzji przez kierownictwo PKP, niepoważne traktowanie ich propozycji). Przykładem jest — zdaniem deweloperów, unieważnienie konkursu (bez podania przyczyny) na opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu Dworca Centralnego w Warszawie (Błaszczak 2001b). PKP w rozpisany w 2000 r. konkursie poszukiwała partnera do przebudowy Dworca Centralnego, polegającego na schowaniu części dworcowej pod ziemię, zaś w zamian oferowała grunty ponad dworcem pod inwestycje komercyjne. W konkursie wzięły udział Tishman Speyer Properties i ING Real Estate.

Wymownym przykładem spoza Warszawy jest sytuacja wokół inwestycji „Nowe Miasto” w centrum Krakowa — po realizacji będzie to jeden z największych w Europie wielofunkcyjnych zespołów urbanistycznych. Projekt

zakłada budowę centrum handlowo-usługowego i parkingów, a w dalszej przyszłości także mieszkań (głównie apartamentowców) w pobliżu historycznych Plant, co budzi największe kontrowersje. Przekazanie terenów PKP powstałej spółce amerykańskiej firmy i urzędu miasta budziło jednak dużo kontrowersji i zmieniało się w zależności od sytuacji politycznej nie tylko w zarządzie miasta (na ogół przychylnemu inwestycji), ale i na szczeblu centralnym (w sierpniu 2002 r. Minister Skarbu ostatecznie wyraził zgodę na przekazanie terenów spółce inwestującej). Inwestycja warta jest w zależności od planów 350-700 mln USD (Sadecki 1999; Błaszczak, Jasica 2002).

Prowadzone obecnie projekty zagospodarowania terenów kolejowych w centrach miast dotyczą także m.in. Katowic (planowane zbudowanie obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni 150 tys. m² pomiędzy ulicami 3 Maja i Młyńską), Poznania, Gdańska i Łodzi, gdzie terenami przydworcowymi interesuje się ING Real Estate (Jasica 2002), a także Zabrze i Częstochowy (Błaszczak 2001b). Projekty te — dopóki PKP jednoznacznie nie przekaze (sprzeda) terenów inwestorom są jedynie w sferze planów.

7.7. PODSUMOWANIE

Po 1989 r. na terenie na wschód od Alei Jana Pawła II (nazwa zmieniona po 1989 r.) następowała sukcesja funkcji, zgodna pod wieloma względami z chicagowskim modelem koncentrycznym rozwoju miasta. Ekstensywnie zagospodarowane przestrzenie, jak i uwalniane tereny przemysłowe stały się miejscem nowych inwestycji i funkcji. W niniejszym rozdziale omówiono kształtowanie się głównych grup tych funkcji: handlowych, decyzyjnych (kontrolnych, administracyjnych) i kulturowych, a także przemiany funkcji mieszkaniowych. Część z nich istniała w stanie szczątkowym (np. handel), część powstała wraz z nastaniem mechanizmów rynkowych (niepaństwowe funkcje zarządzania dużych podmiotów gospodarczych). Analizę poszczególnych funkcji odniesiono do ich rozmieszczenia w przestrzeni, wielkości i znaczenia, w powiązaniu z uwarunkowaniami własnościowymi i w porównaniu z innymi obszarami miasta, w szczególności z tradycyjnym centrum położonym głównie w dzielnicy Śródmieście.

W zakresie handlu obserwowano w pierwszym okresie transformacji **żywiolowy rozwój handlu targowiskowego**. Handel targowiskowy był stopniowo wypierany, przede wszystkim przez lokalizację obiektów komercyjnych związanych z budową obiektów biurowych oraz mieszkań o wysokim

standardzie. Na obrzeżach zachodniej części centrum powstały wyspecjalizowane centra handlowe, które świadczą o **decentralizacji funkcji handlowej**.

W zakresie funkcji mieszkaniowej obserwowano proces **gentryfikacji** związany z budową obiektów mieszkalnych o wysokim standardzie. W zakresie istniejącej substancji mieszkaniowej, zwłaszcza najstarszych obiektów, na ogół nie nastąpiła poprawa warunków mieszkaniowych. Wyjątkiem był ciąg kilku kamienic przy ul. Pańskiej oraz kilkudziesięciu kamienic w rejonach urbanistycznych Ochota-Centrum i Pole Mokotowskie, co w porównaniu z liczbą wszystkich budynków sprzed II wojny światowej (552, w tym 88 sprzed 1918 r.) stanowi zaledwie nie więcej niż 5-10% obiektów. Następowala zatem **selektywna rewitalizacja mieszkaniowa** przy postępującej **dekapitalizacji** pozostałych zasobów.

Największe zmiany nastąpiły w zakresie funkcji decyzyjnych. Wykształciła się **przestrzeń zarządzania**, w której w końcu lat 90. koncentrowały się **funkcje decyzyjne** (kontrolne) związane z około 16% przychodów największych warszawskim firm, ale 33% przychodów firm sektora finansowego, w tym 22% w obrębie Śródmieścia Zachodniego, co świadczy o **specjalizacji funkcji decyzyjnych**. Rozmieszczenie funkcji decyzyjnych związane było ściśle z wytwarzaniem przestrzeni biurowej, która ze względu na dość duże rozproszenie inwestycji była także elementem **selektywnej rewitalizacji**. Zaobserwowano powstawanie wielofunkcyjnych obiektów (funkcje biurowe, handlowe, usługowe, hotelowe i mieszkaniowe o wysokim standardzie).

W zakresie funkcji związanych z szeroko pojętą kulturą (nauka, teatr, kino, muzea, muzyka, rekreacja i wypoczynek, edukacja na poziomie wyższym) zaobserwowano upośledzenie w zakresie inwestycji i **dysfunkcjonalność kulturową** zachodniej części centrum Warszawy.

Na zakończenie przedstawiono porównanie funkcji miejskich w odniesieniu do ich roli centrotwórczej (tabela 33.). Porównanie centrotwórczych funkcji miejskich działających na badanym obszarze pozwala stwierdzić radykalne zmiany ich znaczenia. Centrotwórcze funkcje miejskie charakterystyczne dla miasta socjalistycznego straciły swoje znaczenie lub ich siła oddziaływania znacznie osłabła. Pojawiły się nowe funkcje, które w coraz większym stopniu kształtują przestrzeń zachodniej części centrum.

Tabela 33. Funkcje miejskie w zachodniej części centrum Warszawy

Funkcje miejskie	Centrum miasta socjalistycznego	Centrum miasta w okresie transformacji
handlowo-usługowa	ośrodek handlowo-usługowy o nie wyspecjalizowanej asortymentowo strukturze sprzedaży	decentralizacja handlu, kształtowanie się wyspecjalizowanych ośrodków handlu o wysokim standardzie
mieszkaniowa	największe skupisko ludności, powszechne budownictwo komunalne wielorodzinne	decentralizacja zamieszkania, budownictwo apartamentowe, gentryfikacja, dekapitalizacja zabudowy i obniżenie warunków zamieszkania
kontrolna (decyzyjna)	słabo wykształcony ośrodek władzy państwowej	ważny ośrodek funkcji decyzyjnej (kontrolnej), wykształcenie się niepaństwowej przestrzeni zarządzania
kulturowa	słaby rozwój funkcji kulturowych	

8. PRZEMIANY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ DZIELNICY WOLA W ŚWIETLE REJESTRU POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

8.1. REJESTR POZWOLEŃ NA BUDOWĘ JAKO ŹRÓDŁO INFORMACJI

Rejestr pozwoleń na budowę jest dokumentem urzędowym, prowadzonym przez organ administracyjny, najczęściej wydział architektury w urzędzie gminy (dzielnicy). W przypadku dzielnicy Wola były to:

- z lat 1991-94 Wydział Architektury Urzędu Dzielnicowego Wola w gminie Warszawa;
- z lat 1995-99 r. Wydział Architektury Urzędu Dzielnicowego Wola w gminie Warszawa-Centrum.

Nie udało się uzyskać danych z rejestru pozwoleń na budowę z lat starsze, tj. sprzed 1991 r. Do rejestru były wprowadzone następujące dane: numer porządkowy, adres inwestycji, opis dotyczący charakteru inwestycji, podmiot zgłaszający wniosek (instytucja, przedsiębiorstwo lub osoba fizyczna), data wpływu wniosku oraz data wydania decyzji.

W rejestrze pozwoleń na budowę odnotowywane są wszystkie decyzje dotyczące zmian budowlanych przewidzianych w prawie budowlanym, w latach 1991-99 wielokrotnie modyfikowanego. W analizowanym okresie obowiązywały następujące 2 główne akty prawne mające wpływ na proces decyzyjny:

- 1) ustawa z 1974 r. o prawie budowlanym — ze zmianami obowiązywała do 1994 r.;
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z dnia 25 sierpnia 1994 r.) — obowiązywała od 1.01.1995 r.

Najważniejsze zmiany, które obowiązywały w nowym prawie budowlanym i mogły mieć wpływ na liczbę i rodzaj składanych wniosków, dotyczyły przede wszystkim traktowania samowoli budowlanej. Art. 48 i 103 przewidywał bowiem rozbiórki obiektów wybudowanych „bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia”. Poprzednie prawo budowlane z 1974 r. zakazywało również prowadzenia budów bez pozwolenia, ale nakazy rozbiórki orzekano tylko wówczas, gdy powodowało to niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, bądź niedopuszczalne pogorszenie się warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia. Zdaniem specjalistów, nie powstrzymywało to skutecznie samowoli budowlanej i powodowało chaos urbanistyczny (Frey 1995, Wierzchowski 1995).

Zgodnie z ustawą z 1994 r., uczestników procesu budowlanego sprecyzowano jako:

- a) realizatorów inwestycji, reprezentowanych przez inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta, kierownika budowy i robót;
- b) organy administracji państwowej;
- c) inne podmioty występujące w procesie budowlanym z tytułu reprezentowania swoich praw lub interesów (art. 17).

Wspomniana podstawowa zasada prawa budowlanego, że roboty nie mogą być rozpoczęte bez ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, wyznaczyła konstrukcję oraz główny sens regulacji prawnej procesu budowlanego (Bodziony, Dziwiński, Gniadziak 1994, Jędrzejewski 1995, Sz wajdler 1995). Tylko po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę można było rozpocząć roboty budowlane. Jednocześnie ustanowiono, że czyn będący samowolą budowlaną jest przestępstwem, podlegającym (zgodnie z art. 90 ustawy) karze ograniczenia wolności do lat 2 albo karze grzywny. Obiekt wybudowany bez pozwolenia na budowę powinien być ulec rozbiórce.

Nie wszystkie roboty budowlane przed ich rozpoczęciem wymagały uzyskania pozwolenia. Wyjątki zostały określone w art. 29 i 30 prawa budowlanego. Nie wymagała go m. in. budowa:

- parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4x8 m, związanych z produkcją rolną, uzupełniających istniejącą zabudowę zagrodową w warunkach istniejącej działki siedliskowej;
- obiektów małej architektury.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy część budów nie wymagających pozwolenia nie wymaga również zgłoszenia. Dla przykładu można tu wymienić (art. 30) realizację:

- obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach oraz wysokości: 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich;
- ogrodzeń, z wyjątkiem przylegających do dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych.

W przypadku pozwolenia na budowę od wnioskodawcy wymagane były następujące dokumenty:

1. egzemplarze projektu budowlanego (zazwyczaj 3) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi;
2. dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto od 2001 r. obowiązuje ustawa z dnia 9 września 2000 r. (Dz. U. nr 86 poz. 960), która nie miała już wpływu na przebieg decyzji budowlanych w analizowanym okresie.

Z przedstawionych założeń wynika, że dane uzyskane z rejestru pozwoleń na budowę prowadzonego przed i po 1995 r. mogły różnić się między sobą. Różnice mogły wynikać przede wszystkim z zaostżenia przepisów. Do oszacowania różnic można przytoczyć badania ankietowe przeprowadzone przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej (Wierzchowski 1995). Pytania dotyczyły m.in. oceny zjawiska samowoli budowlanej na danym terenie (przyczyny, najczęstsze przypadki, sposoby przeciwdziałania i likwidacji skutków) oraz odnotowanych w 1994 r. wypadków wstrzymania robót prowadzonych bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia.

Na podstawie uzyskanych odpowiedzi oceniono, że problem przestrzegania prawa budowlanego, w tym samowoli budowlanej, jest bardziej skomplikowany w gminach miejskich. Wynikało to z różnego charakteru gmin oraz związanego z tym zakresu, skali i sposobu realizacji inwestycji oraz robót budowlanych w miastach i na wsi. Zdaniem respondentów w gminach miejskich od 35% (duża aglomeracja) do 45% (typowa gmina miejska) wypadków samowoli budowlanej spowodował brak możliwości realizacji potrzeb inwestorów w ramach obowiązujących wersji planów zagospodarowania przestrzennego. Kolejne 30% przypadków samowoli budowlanej wynikało z chęci uniknięcia przez inwestorów uciążliwego procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zwracano bowiem uwagę, że dotychczasowa procedura w tym zakresie była długotrwała, skomplikowana i wymagała spełnienia wielu wymogów formalnych, przeprowadzenia wielu uzgodnień, uzyskania specjalistycznych opinii, itd. Ponadto problemem były nieuregulowane sprawy własnościowe parceli gruntowej lub nieruchomości, niemożność pogodzenia interesów zainteresowanych stron (np. sąsiadów) i długotrwała procedura odwołań podejmowanych i prowadzonych zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego, łamanie prawa przez świadome bezkarności osoby fizyczne lub manipulujące prawem osoby prawne (np. przy kwalifikacji robót budowlanych

do inwestycji, modernizacji lub remontów, a więc wymagających pozwolenia na budowę i zgłoszenia lub nie).

Bardzo interesujące okazało się oszacowanie skali ujawnionej przez inspektorów samowoli budowlanej. W stosunku do istniejących zasobów budowlanych wskaźnik samowoli wahał się od 2% (duża aglomeracja) do 5% (gmina miejska). Zdaniem inspektorów nadzoru budowlanego po uwzględnieniu formalnie nie ujawnionych przypadków samowolnie dokonywanych przebudów, adaptacji i remontów istniejącej substancji (w tym mających na celu zmianę jej przeznaczenia) wskaźnik ten osiąga nawet 20%. Wśród inwestycji rozpoczętych w 1994 r. wskaźnik samowoli wahał się od 10% (duża aglomeracja) do 12% (gmina miejska).

Wśród zmian wynikających z wejścia w życie ustawy o nowym prawie budowlanym warto podkreślić zwiększenie restrykcyjności w zakresie respektowania prawa własności w procesie budowlanym. Przede wszystkim uzyskanie pozwolenia na budowę zostało uniemożliwione w przypadku braku uregulowanej sytuacji własnościowej, a ściślej — w przypadku braku prawa inwestora (lub osoby fizycznej), której wniosek o wydanie decyzji dotyczył, do dysponowania daną nieruchomością na cele budowlane. Oznaczało to, że niemalą część inwestorów (trudno oszacować jaką) pozbawiono możliwości wykonania nawet stosunkowo prostych remontów.

Przykładem na powyższe jest tutaj sytuacja byłej kawiarni Luiza przy ul. Twardej 58 (naprzeciwko budynku PAN), która była do 1989 r. we własności państwowej poczty i telekomunikacji, posiadającej jedno z biur na pobliskim rogu ulic Żelaznej i Twardej. W końcu 1997 r. dość podupadły obiekt postanowiono wyremontować i zwrócono się ze stosownym wnioskiem do Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Wola. Decyzja o pozwoleniu na budowę (remont lokalu) nie została wydana, ze względu na nieuregulowane sprawy własnościowe (brak dowodu na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane). Telekomunikacja Polska S.A. w 1998 r. złożyła wniosek w sądzie o ustalenie prawa do własności (dysponowania), zaś sprawa w sądzie w połowie 2002 r. nie była jeszcze wyjaśniona.

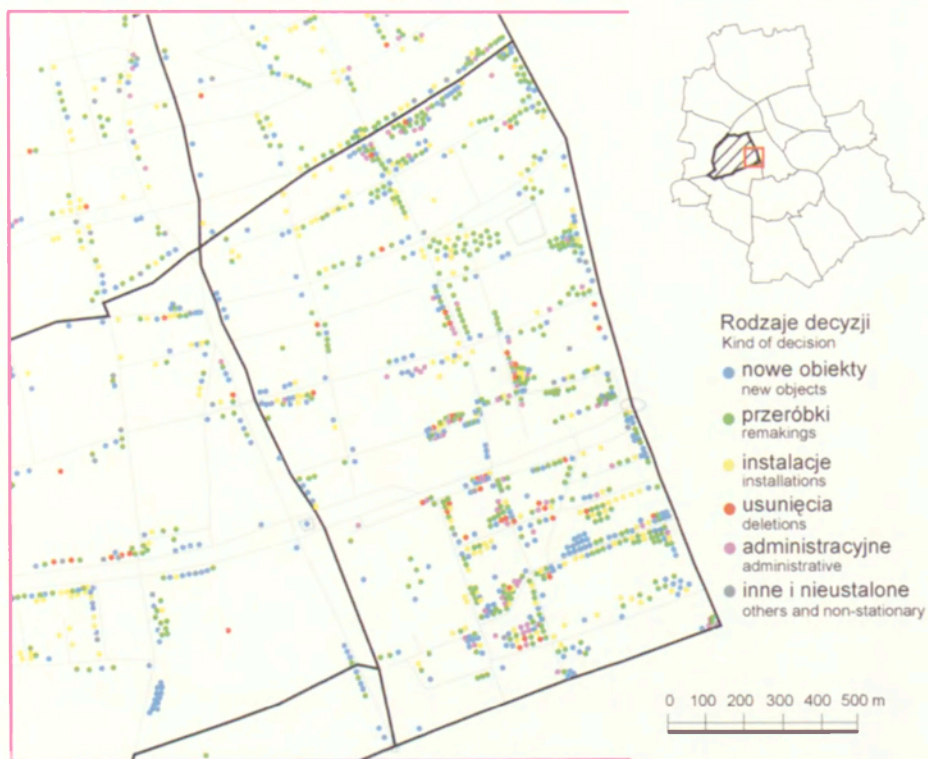
Powyższy przykład dowodzi, jak istotne w procesie budowlanym i inwestycyjnym są sprawy własnościowe. Ich nieuregulowanie może być niejednokrotnie przyczyną braku inwestycji i braku zmian na danym obszarze, pomimo dużego zainteresowania inwestorów.

Ogólnie, na podstawie powyższych rozważań można przyjąć, że materiał badawczy po 1995 r. jest pełniejszy. Niedoszacowanie danych należy ocenić na nie większe niż 5%, zaś w stosunku do danych sprzed 1995 r. — na 10-15%.



Ryc. 33a. Rozmieszczenie decyzji w dzienniku Rejestru Pozwoleń na Budowę dla dzielnicy Wola w latach 1991-99

The distribution of decisions in the Registry of Building Permissions for the Wola district, 1991-99



Ryc. 33b. Rozmieszczenie decyzji w dzienniku Rejestru Pozwoleń na Budowę dla dzielnicy Wola w latach 1991-99 (powiększenie Śródmieścia Zachodniego)
The distribution of decisions in the Registry of Building Permissions for the Wola district, 1991-99 (zoom of Śródmieście Zachodnie — Western Downtown)

Do celów badań poszczególne wpisy podzielono na kilka okresów oraz rodzaje, od najprostszego możliwego rozróżnienia w zależności od tego, czy analizowana inwestycja wiąże się z powstaniem nowego obiektu, przebudową (w tym zmianą funkcji) istniejącego lub jego usunięciem. Odrębną grupę stanowiły instalacje techniczne oraz decyzje administracyjne. Nie analizowano struktury własnościowej podmiotów, które otrzymały pozwolenia, ze względu na niejednoznaczność poszczególnych wpisów (np. często odnotowywano, że wniosek złożyła osoba fizyczna, reprezentująca w rzeczywistości duże przedsiębiorstwo o własności prywatnej).

8.2. GŁÓWNE TENDENCJE PRZEMIAN

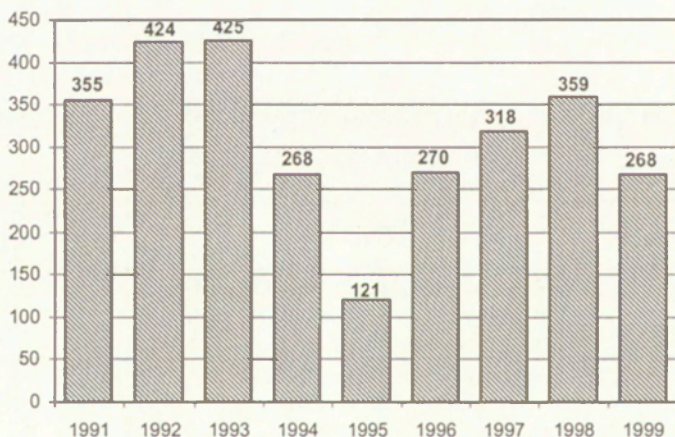
Ogółem w latach 1991-99 w dzielnicy Wola w granicach z 1999 r. stwierdzono ponad 2,8 tys. wpisów w dzienniku rejestru pozwoleń na budowę. Po odrzuceniu kilkunastu wpisów nieczytelnych i skreślonych utworzono bazę z 2808 rekordami (ryc. 33a i b). Poszczególne wpisy zlokalizowano na planie adresowym Warszawy z dokładnością do numeru domu (błąd lokalizacji w 95% przypadków nie przekraczał 50 m). Dokonano także klasyfikacji poszczególnych wpisów. Pozwolenia na budowę podzielono na 6 grup (tabela 34).

Tabela 34. Struktura wydanych decyzji w rejestrze pozwoleń na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1999 r.) w latach 1991-99

Grupa decyzji	Przykłady	Decyzje	
		liczba	%
Nowe obiekty	Nowe budynki mieszkalne, handlowo-usługowe i biurowe, reklamy, parkingi, ogrodzenia, bankomaty	809	28,8
Przeróbki (remonty, przebudowy, itp.)	Remonty (w tym ocieplenia i zmiany elewacji), przebudowy, rozbudowy, adaptacje	1 052	37,5
Usunięcia	Usunięcia samowoli, rozbiórki, usunięcia drzew	136	4,8
Instalacje	Sieć elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, wentylacyjna, ciepłota	531	18,9
Decyzje administracyjne	Przeniesienia pozwoleń, eksmisje, wstrzymania robót, ekspertyzy	162	5,8
Inne i nieustalone	x	118	4,2
Razem	x	2 808	100,0

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

Biorąc pod uwagę ogólny rozkład w czasie wydanych decyzji, najbardziej charakterystyczny jest spadek wydanych decyzji w 1995 r. (ryc. 34). Spadek ten należy najprawdopodobniej wiązać z dwoma grupami przyczyn. Pierwsza dotyczy ogólnego spowolnienia inwestycyjnego w pierwszym okresie transformacji. Druga grupa przyczyn mogła być spowodowana wprowadzeniem omówionej w poprzednim podrozdziale nowej ustawy o prawie budowlanym, która weszła w życie 1.01.1995 r.

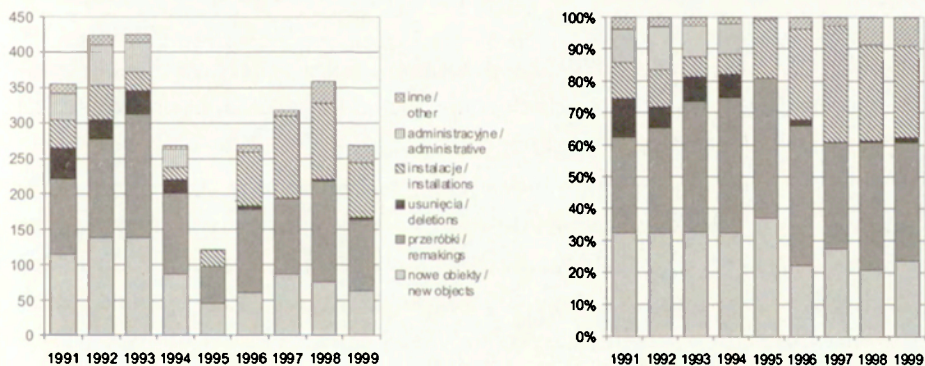


Ryc. 34. Dynamika wydanych decyzji w rejestrze pozwoleń na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1995 r.) w latach 1991-99

The dynamics of issued decisions in the registry of building permissions in the Wola district, 1991-99

Szczegółowa analiza rodzajów decyzji nasuwa szereg interesujących spostrzeżeń (ryc. 35, tabela 35). Okazuje się bowiem, że dynamika zmian nie była taka sama wśród poszczególnych grup decyzji. Wyraźny jest m.in. udział różnego rodzaju usunieć (np. wycinka drzew, rozbiórki lokali) w początkowym okresie, tj. przed obowiązywaniem nowej ustawy o prawie budowlanym. Drugim charakterystycznym elementem ewolucji decyzji pozwoleń na budowę jest wzrost liczby bezwzględnej i udziału różnego rodzaju instalacji (elektrycznych, gazowych, ciepłowniczych, wodno-kanalizacyjnych i in.). Podczas gdy w 1991 r. pozwoleń tego typu wydano 40, to w latach 1997-98 ich liczba przekroczyła 100. Trzecią charakterystyczną rzeczą był brak decyzji administracyjnych związanych głównie z przeniesieniem pozwoleń na budowę oraz ze wstrzymywaniem robót. Ponadto zauważalny był spadek udziału nowych inwestycji w wydawanych pozwoleń: o ile w okresie 1991-94 stanowiły one 32,5% wszystkich decyzji, to w latach 1995-99 wskaźnik ten spadł do 24,7%.

Zwiększający się znacznie udział inwestycji dotyczących remontów i budowy infrastruktury (sieci gazowe, elektryczne, itd.) świadczyć może o znacznej modernizacji i poprawie technicznych warunków życia na badanym obszarze.



Ryc. 35. Struktura wydanych decyzji w rejestrze pozwoleń na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1995 r.) w latach 1991-99 w wartościach bezwzględnych (rysunek z lewej) oraz w % (rysunek z prawej)

The structure of issued decisions in the registry of building permissions, 1991-99, in absolute values (left figures) and shares (right figures)

Tabela 35. Struktura wydanych decyzji w rejestrze pozwoleń na budowę
w dzielnicy Wola w latach 1991-99

Okres	Nowe		Przeróbki		Usunięcia		Instalacje		Administra- cyjne		Inne		Razem	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
1991	115	32,4	106	29,9	43	12,1	40	11,3	37	10,4	14	3,9	355	100,0
1992	138	32,5	139	32,8	28	6,6	49	11,6	57	13,4	13	3,1	424	100,0
1993	139	32,7	174	40,9	33	7,8	26	6,1	42	9,9	11	2,6	425	100,0
1994	87	32,5	113	42,2	20	7,5	17	6,3	26	9,7	5	1,9	268	100,0
1995	45	37,2	53	43,8	0	0,0	22	18,2	0	0,0	1	0,8	121	100,0
1996	60	22,2	118	43,7	5	1,9	77	28,5	0	0,0	10	3,7	270	100,0
1997	87	27,4	106	33,3	1	0,3	116	36,5	0	0,0	8	2,5	318	100,0
1998	75	20,9	143	39,8	2	0,6	107	29,8	0	0,0	32	8,9	359	100,0
1999	63	23,5	100	37,3	4	1,5	77	28,7	0	0,0	24	9,0	268	100,0
1991-94	479	32,5	532	36,1	124	8,4	132	9,0	162	11,0	43	2,9	1472	100,0
1995-99	330	24,7	520	38,9	12	0,9	399	29,9	0	0,0	75	5,6	1336	100,0
1991-99	809	28,8	1052	37,5	136	4,8	531	18,9	162	5,8	118	4,2	2808	100,0

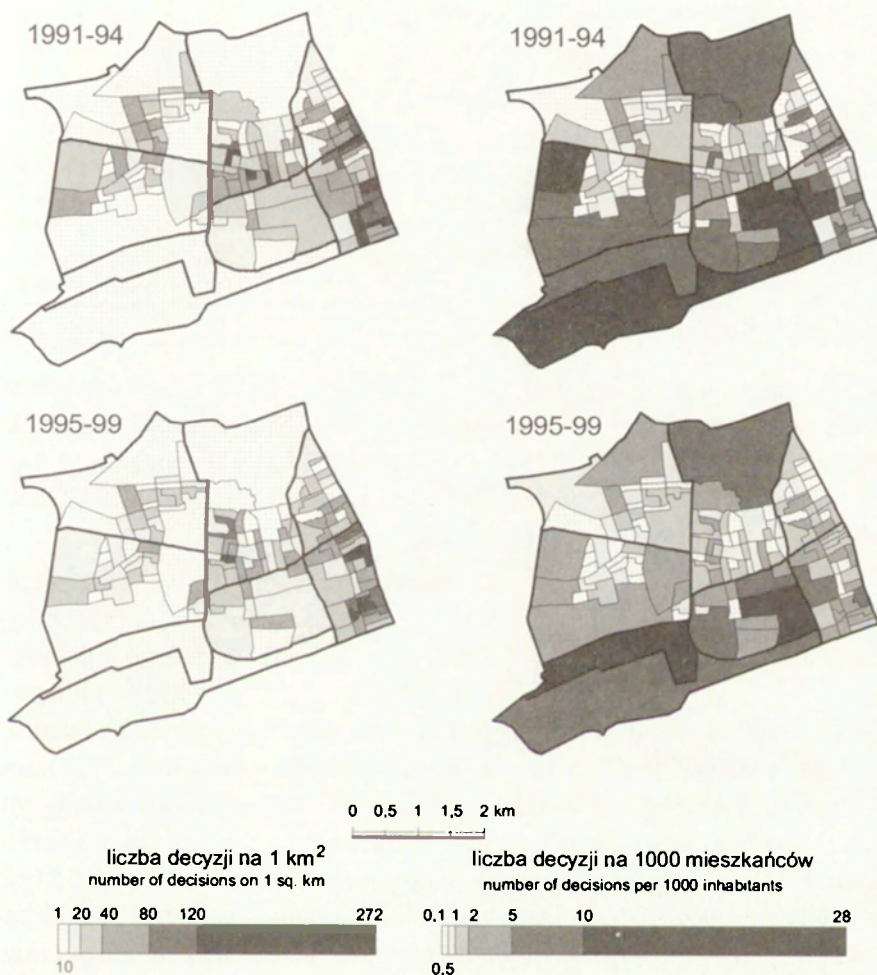
8.3. ROZKŁAD WYDANYCH DECYZJI

Rozkład wydanych pozwoleń na budowę był zróżnicowany nie tylko w czasie, ale i w przestrzeni. Najogólniej, wskaźnik gęstości, rozumiany jako stosunek liczby wydanych decyzji do powierzchni poszczególnych rejonów statystycznych, był wyższy we wschodniej części dzielnicy i utrzymał się we wszystkich latach (ryc. 36). Wyższy wskaźnik gęstości cechował także środkową część analizowanego obszaru, choć w niektórych latach (np. w 1995 r.) było tu stosunkowo mniej wydanych decyzji.

W celu wykrycia szczegółowych zmian na badanym obszarze wydzielono 8 jednostek, nawiązujących do rejonów urbanistycznych. Największa gęstość, była charakterystyczna dla rejonu urbanistycznego Śródmieście Zachodnie, gdzie na ogół wskaźnik przekraczał wartości 40 decyzji na 1 km², a w niektórych miejscach — powyżej 200 decyzji na 1 km². Mniejsze wartości wskaźnika charakteryzowały południową część Młynowa, a najmniejszą — Odolany i PKP-Wola.

Wśród 8 rejonów urbanistycznych największy udział miało Śródmieście Zachodnie (w latach 1991-99 30,3% wszystkich decyzji), najmniejszy — PKP Wola (1,1%). Ogólnie, zwraca uwagę stosunkowo wyrównany rozkład udziałów rejonów urbanistycznych w poszczególnych latach. Na przykład dla Śródmieścia Zachodniego udziały oscylowały w granicach 30% (z wyjątkiem roku 1997 — 40,6% oraz 1991 — 22,8%), zaś dla Czystego — 13%.

Wartości wskaźnika gęstości były bardzo zróżnicowane (tabela 36). Przy średniej wskaźnika dla całej dzielnicy (148,1 za cały okres), najwyższe wartości odnotowano w Śródmieściu Zachodnim (590,6), najniższe — w PKP Wola (11,0). Wyższe od średniej wartości charakteryzowały — poza Śródmieściem Zachodnim, jeszcze jeden rejon urbanistyczny: Czyste (185,3).



Ryc. 36. Gęstość wydanych pozwoleń na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1991 r.) w latach 1991-99

The density of building permissions in the Wola district, 1991-99

Tabela 36. Zróżnicowanie wskaźnika gęstości decyzji związanych z pozwoleniami na budowę w rejonach urbanistycznych dzielnicy Wola (w granicach z 1991 r.) w latach 1991-99

Okres	Czyste	Kolo-Południe	Kolo-Północ	Muranów Zachodni	Młynów	Odolany	PKP-Wola	Śródmieście Zach.	Razem
1991	23,0	20,7	9,7	7,4	18,8	11,6	1,8	56,2	18,7
1992	26,5	11,8	17,3	7,4	25,9	6,6	1,4	91,6	22,4
1993	24,5	20,7	12,2	8,3	20,7	2,5	1,4	97,8	22,4
1994	16,0	13,4	6,9	4,2	13,6	0,8	1,8	62,5	14,1
1995	8,0	9,5	0,3	1,9	4,1	2,5	0,4	29,1	6,4
1996	15,5	10,6	3,8	7,4	17,5	5,8	1,1	55,5	14,2
1997	28,0	9,8	14,1	6,8	3,5	4,1	1,1	89,5	16,8
1998	22,5	15,1	11,0	6,8	25,1	6,6	0,7	63,2	18,9
1999	21,5	8,1	7,8	5,5	16,4	13,2	1,4	45,1	14,1
1991-94	89,9	66,6	46,1	27,4	79,1	21,5	6,4	308,1	77,6
1995-99	95,4	53,2	37,0	28,5	66,6	32,2	4,6	282,4	70,5
1991-99	185,3	119,8	83,1	55,9	145,7	53,7	11,0	590,6	148,1

W poszczególnych latach zróżnicowanie wskaźnika było jeszcze większe. Na przykład w przypadku Śródmieścia Zachodniego wartości wskaźnika wahały się w granicach 6,4 (1995) do 22,4 (1992 i 1993) decyzji na 1 km², w przypadku Czystego — od 8,0 (1995) do 28,0 (1997), a Muranowa Zachodniego — od 1,9 (1995) do 8,3 (1993).

Ponieważ decyzje dotyczące pozwoleń na budowę były związane przede wszystkim z osiedlami mieszkaniowymi, postanowiono zbadać, czy istnieje zróżnicowanie w zależności od liczby mieszkańców. W dalszej kolejności obliczono zatem liczbę wydanych decyzji w stosunku do liczby ludności. Niestety nie dysponowano aktualnymi danymi dotyczącymi stanów ludności z poszczególnych lat, dlatego też odniesiono je do liczby ludności w 1988 r. Jest to pewne uproszczenie, choć warto zauważyć, że liczba ludności w badanym okresie na obszarze całej dzielnicy nie zmieniła się w znaczący sposób. W 1988 r. dzielnicę Wola zamieszkiwało 166 tys. osób, w 1999 — 155 tys., nastąpił zatem spadek o około 4%. Różnica ta jest mało istotna dla celów porównawczych, choć trzeba pamiętać, że spadek liczby ludności nie był równomierny w całej dzielnicy (w niektórych częściach nastąpił także wzrost liczby mieszkańców). W tabeli 37 i na rycinie 36 przedstawiono zatem rozkład przestrzenny wydanych decyzji dotyczących pozwoleń na budowę w stosunku do liczby mieszkańców. Otrzymany obraz różni się znacznie od rozkładu wzglę-

dem powierzchni. Przede wszystkim rozkład pozwoleń na budowę jest znacznie bardziej równomierny, niż w przypadku uwzględnienia powierzchni. Wartości wskaźników wahają się zazwyczaj w granicach 2-15 decyzji na 1000 mieszkańców. Generalnie, bardziej aktywny obszar inwestycyjny rysuje się w południowej części dzielnicy Wola. Obejmuje on także znaczną część Śródmieścia Zachodniego. Najmniejsze wartości wskaźnika cechują głównie gęsto i licznie zamieszkane rejonry statystyczne w różnych częściach dzielnicy.

Tabela 37. Rozkład decyzji związanych z pozwoleniami na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1995 r.) w rejonach urbanistycznych w stosunku do liczby mieszkańców w latach 1991-99

Okres	Czyste	Kolo- Południe	Kolo- Północ	Muranów Zachodni	Młynów	Odolany	PKP- Wola	Śród- mieście Zach.	Razem
1991	4,3	2,3	1,2	1,5	1,8	20,2	14,2	2,3	2,1
1992	5,0	1,3	2,2	1,5	2,5	11,5	11,4	3,8	2,6
1993	4,6	2,3	1,6	1,7	2,0	4,3	11,4	4,1	2,6
1994	3,0	1,5	0,9	0,9	1,3	1,4	14,2	2,6	1,6
1995	1,5	1,0	0,0	0,4	0,4	4,3	2,8	1,2	0,7
1996	2,9	1,2	0,5	1,5	1,7	10,1	8,5	2,3	1,6
1997	5,3	1,1	1,8	1,4	0,3	7,2	8,5	3,7	1,9
1998	4,2	1,7	1,4	1,4	2,4	11,5	5,7	2,6	2,2
1999	4,0	0,9	1,0	1,1	1,6	23,1	11,4	1,9	1,6
1991-94	16,9	7,3	5,8	5,5	7,5	37,5	51,3	12,8	8,9
1995-99	17,9	5,8	4,7	5,7	6,3	56,3	37,0	11,8	8,0
1991-99	34,8	13,1	10,5	11,2	13,8	93,8	88,3	24,6	16,9

Obszar Śródmieścia Zachodniego, pomimo ogólnej jednorodności na tle całej dzielnicy, był wewnątrz znacznie zróżnicowany. Najwięcej decyzji było związanych ze wschodnią częścią obszaru — pomiędzy ulicą Żelazną (na zach.) a Aleją Jana Pawła II (na wsch.). Szczególnie dużo decyzji wydawano wzdłuż ulic Złotej i Twardej. Dotyczyło to zwłaszcza lat 1993 i 1997, kiedy łącznie wydano 49 pozwoleń (spośród 118 w latach 1991-99). Ponadto w tych dwóch latach wydano 33 pozwolenia na budowę zlokalizowane przy ulicy Żelaznej (spośród 92).

8.4. STRUKTURA WYDANYCH DECYZJI: ANALIZA REGRESJI

Struktura rodzajowa wydanych decyzji nie była równomierna (ryc. 37). Ogólnie, pozwolenia na budowę związane z nowymi obiektami częściej wydawano dla południowej części dzielnicy. Różnego rodzaju przeróbki dotyczyły głównie obszarów gęsto i licznie zaludnionych, m.in. Śródmieścia Zachodniego, Muranowa Zachodniego oraz Młynowa, zaś w mniejszym stopniu Czystego i Koła.

Śródmieście Zachodnie charakteryzowało się wyższym udziałem decyzji administracyjnych (przeniesienia pozwolenia na budowę, dodatkowe ekspertyzy, itp.) — aż 45% wszystkich tego typu decyzji w dzielnicy Wola w latach 1991-99 dotyczyło tego jednego rejonu urbanistycznego. Z kolei w rejonie urbanistycznym Koło Południe koncentrowało się 20,5% pozwoleń na budowę wydanych w związku z nowymi obiektami budowlanymi, zaś w rejonie Koło Południe — 20,3%. Rejon Śródmieścia Zachodniego charakteryzował się mniejszym udziałem instalacji (24,3%). Ponadto w tabeli 38. przedstawiono strukturę rodzajową decyzji w poszczególnych rejonach urbanistycznych.

Tabela 38. Struktura rodzajowa wydanych decyzji w rejonach urbanistycznych dzielnicy Wola (w granicach z 1991 r.) w latach 1991-99

Rodzaj	Razem		Czyste	Koło Południe	Koło Północ	Muranów Zach.	Młynów	Odolany	PKP-Wola	Śródmieście Zach.
	liczba	%								
Nowe	809	28,8	44,2	38,8	19,2	17,9	18,0	46,2	58,1	27,8
Przeróbki	1 052	37,5	25,6	25,7	43,8	43,0	42,3	35,4	29,0	42,3
Usunięcia	136	4,8	4,0	2,8	10,6	4,6	5,6	1,5	0,0	4,5
Instalacje	531	18,9	18,3	23,1	18,9	22,1	21,5	7,7	12,9	15,5
Administracyjne	162	5,8	2,2	6,1	4,5	5,3	4,7	6,2	0,0	8,6
Inne	118	4,2	5,7	3,5	3,0	7,2	7,9	3,1	0,0	1,3
Razem	2 808	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

W dalszej kolejności opracowano modele regresji dla poszczególnych rodzajów pozwoleń na budowę, uzależniając liczbę wydanych pozwoleń od czasu i odległości od centrum. Ze względu na trudności metodyczne w wyznaczeniu centrum Warszawy (Śleszyński 2002a), przyjęto dwa rozwiązania, w których odległość liczono:



Ryc. 37. Struktura rodzajowa wydanych decyzji związanych z pozwoleniami na budowę w dzielnicy Wola (w granicach z 1991 r.) w rejonach urbanistycznych w latach 1991-1999
The structure of building permissions in the Wola district, by urban district, 1991-99

1) od skrzyżowania Alej Jerozolimskich i ul. Marszałkowskiej (w tabeli 39 oznaczone jako C);

2) od Alei Jana Pawła II (tzn. do najbliższej położonego punktu na odcinku pomiędzy Alejami Jerozolimskimi na południu, a ulicą Burakowską na północy; w tabeli oznaczone jako JP).

Do celów analizy obszar badań podzielono na dwa sposoby:

1) siatkę stref sektorowo-koncentrycznych, które powstały poprzez nałożenie wycinków kół o promieniach co 0,5 km i sektorów o kącie rozwarcia 10° , zastosowanych w opracowaniu P. Śleszyńskiego (2002a), oznaczonych w tabeli jako „m”;

2) pierścienie o promieniu 0,5 km, oznaczone w tabeli jako „p”.

W opisany powyżej sposób powstały 4 rodzaje podziałów. Przyjęcie takiego rozwiązania pozwoliło na szczegółowość wyników obliczeń (ukazanie zróżnicowania wewnętrznego w obrębie poszczególnych stref sektorowo-koncentrycznych leżących w takiej samej odległości od centrum) oraz uzyskać odpowiedź na pytanie, jaki rodzaj podziału pozwala na ściślejsze opisanie zależności.

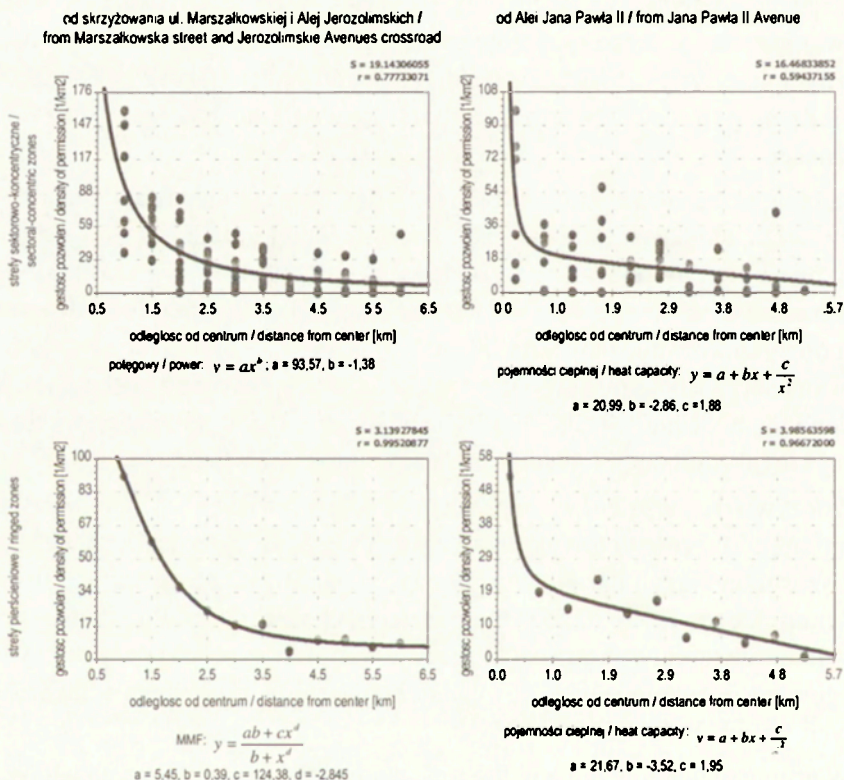
Ogółem przeprowadzono analizę regresji dla 185 par zmiennych (tabela 39), w przeważającej części dla dwójako zdefiniowanej odległości od centrum (zmienna x) liczby pozwoleń na budowę w danym okresie w stosunku do powierzchni (zmienna y). Zestawiono m.in. wyniki odchyłeń standardowych i współczynników dopasowania (r^2 , inaczej współczynniki determinacji lub określoności) dla najlepiej dopasowanej funkcji (dysponowano blisko 30 podstawowymi modelami), a także dla wszystkich par — funkcji liniowej, wykładniczej i logarymicznej. Łącznie uzyskano ponad 700 wykresów funkcji.

Z oczywistych względów nie jest celowe przedstawienie i opisanie wszystkich ponad 700 różnych wykresów. Okazało się, że przebieg krzywej dla większości badanych par zjawisk jest dość podobny. Dlatego też w dalszej części opracowania wybrano tylko podstawowe zależności. Ponadto — ponieważ na wstępie wybrano dwa rodzaje podziału na obszary, w których agregowano pozwolenia na budowę, dalsza interpretacja powinna odnosić się do tych dwóch podziałów.

W grupie rozkładów funkcji dla stref sektorowo-koncentrycznych widoczne jest duże zróżnicowanie wskaźników gęstości rejestru pozwoleń na budowę. Ogólnie, zróżnicowanie to jest zazwyczaj większe w miarę zbliżania się do centrum. Wykresy funkcji o najmniejszych odchyleniach standardowych oraz najwyższych współczynnikach dopasowania wskazują, że rozkład gęstości

rejestru pozwoleń na budowę oprócz funkcji z rodziny wykładniczych, stosunkowo dobrze interpretuje funkcja liniowa.

W grupie funkcji opracowanych dla stref pierścieniowych, bardziej ogólnych niż strefy sektorowo-koncentryczne, dużo lepsze dopasowanie rozkładów jest charakterystyczne dla funkcji nieliniowych, m.in. logarytmicznych oraz modeli pochodnych od funkcji wykładniczych i logarytmicznych (tabela 39, ryc. 38-40). Największe wartości wskaźnika gęstości znajdujące się w pobliżu granicy obszaru badań leżącego na wschodnim krańcu Woli są niejednokrotnie kilkakrotnie wyższe, niż w pierścieniu leżącym w następnej kolejności na zachód.



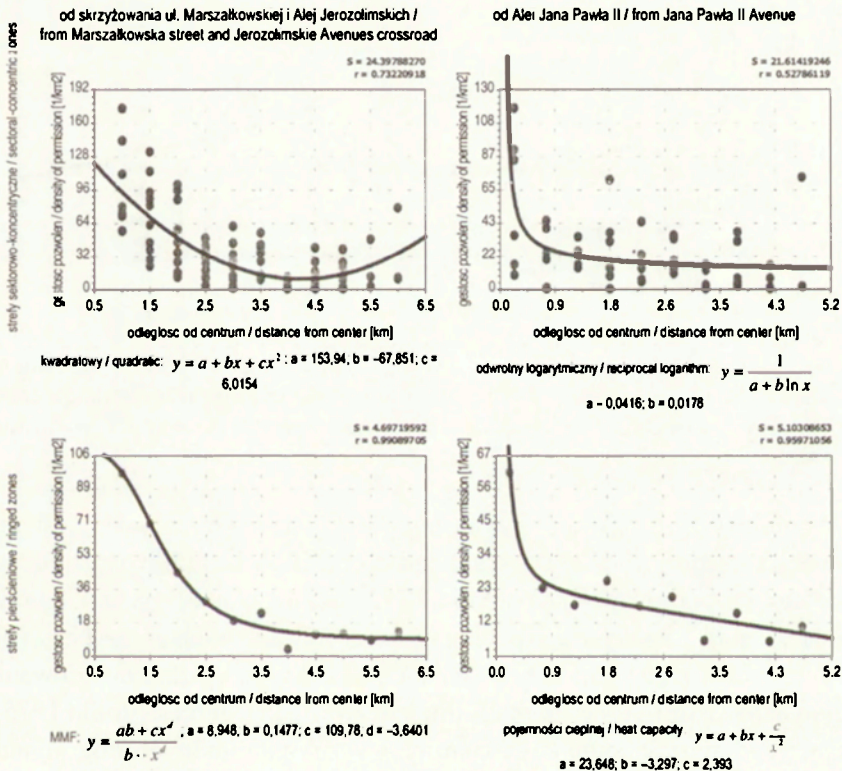
Ryc. 38. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę ogółem na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)
The regressions of total building permissions in the Wola district, 1991-99 (mid-year density index value)

Tabela 39. Analiza regresji wykonana dla rodzajów pozwoleń na budowę i odległości od centrum (objaśnienia w tekście)

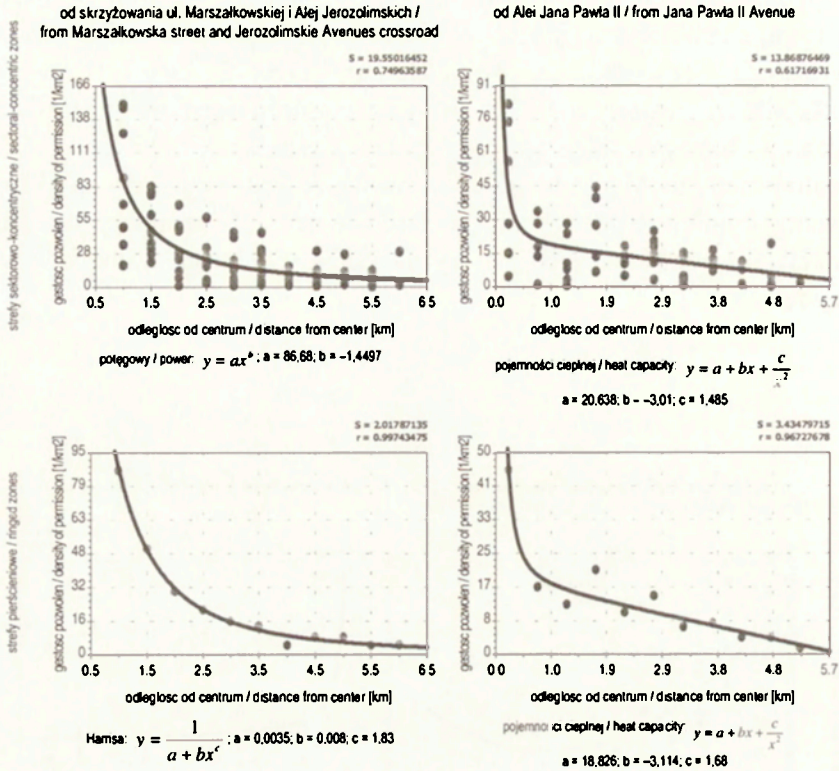
Rodzaj decyzji	Okres	I miejsce pod względem dopasowania				Liniowa				Wykładnicza				Logarytmiczna				
		C		JP		C		JP		C		JP		C		JP		
		m	p	m	p	m	p	m	p	m	p	m	p	m	p	m	p	
Ogółem	1991	S r	QuaF	QuaF	QuaF	SGR	37,28	13,56	32,16	12,15	35,67	8,86	32,08	11,51	35,86	9,91	31,65	10,29
			34,45 0,539	6,18 0,964	30,74 0,339	8,11 0,819	0,397	0,783	0,095	0,510	0,479	0,914	0,118	0,580	0,470	0,891	0,200	0,686
	1992	S r	PowF	ModH	RecL	HCM	39,16	21,13	29,07	15,15	35,14	8,12	28,06	12,39	36,23	13,45	27,45	10,73
			34,41 0,684	7,48 0,983	26,79 0,570	7,29 0,955	0,558	0,840	0,452	0,753	0,667	0,978	0,509	0,843	0,640	0,939	0,540	0,885
	1993	S r	QuaF	RatF	PowF	PowF	40,39	20,77	26,57	12,73	37,04	10,27	25,26	9,03	37,92	14,17	24,75	7,52
			35,91 0,678	5,00 0,993	24,50 0,573	5,87 0,960	0,555	0,839	0,456	0,796	0,646	0,963	0,533	0,903	0,624	0,928	0,559	0,934
	1994	S r	ModE	PowF	RecL	RatF	35,90	16,02	19,41	8,02	31,96	5,72	19,09	6,36	33,51	10,72	18,74	5,37
			30,90 0,644	4,25 0,987	18,56 0,444	4,39 0,953	0,458	0,797	0,349	0,767	0,611	0,976	0,387	0,861	0,558	0,914	0,425	0,93
	1995	S r	QuaF	WeiM	RecLQ	RecLQ	19,25	11,42	11,69	4,70	15,72	3,35	11,59	3,90	17,12	8,41	11,21	3,41
			15,07 0,776	1,37 0,997	10,26 0,520	2,19 0,935	0,583	0,717	0,154	0,580	0,748	0,979	0,201	0,737	0,691	0,858	0,320	0,806
	1996	S r	RecLM	PowF	RecLM	HoeM	28,20	15,49	16,46	7,15	25,95	5,58	15,74	3,62	26,42	9,99	15,56	3,06
			25,26 0,671	4,41 0,987	15,53 0,951	2,41 0,985	0,561	0,827	0,519	0,836	0,648	0,978	0,576	0,961	0,631	0,932	0,589	0,972
	1997	S r	Roof	PowF	RecL	HCM	52,64	35,67	26,17	14,29	41,52	8,93	23,75	9,78	47,65	26,31	23,22	9,61
			39,81 0,777	5,43 0,994	21,64 0,705	4,69 0,976	0,554	0,730	0,515	0,709	0,754	0,985	0,628	0,876	0,657	0,863	0,649	0,880
	1998	S r	WeiM	ModH	RatF	RatF	29,96	11,20	24,41	10,74	28,87	8,81	24,37	10,45	28,98	9,11	24,24	9,50
			28,60 0,581	8,32 0,944	23,66 0,515	6,61 0,938	0,505	0,883	0,421	0,758	0,555	0,929	0,424	0,773	0,551	0,924	0,434	0,817
	1999	S r	Roof	RatF	LogF	HCM	27,14	9,10	15,51	5,79	25,60	5,84	15,37	5,35	25,86	6,37	15,28	4,84
			24,80 0,589	5,16 0,970	15,28 0,440	4,37 0,919	0,467	0,870	0,412	0,833	0,554	0,949	0,430	0,859	0,539	0,938	0,440	0,886
	1991-94	S r	QuaF	MMF	RecL	HCM	28,81	16,89	23,44	11,27	25,16	6,16	22,80	9,06	26,25	10,55	22,23	7,50
24,40 0,732			4,70 0,991	21,61 0,528	5,10 0,960	0,588	0,836	0,390	0,749	0,709	0,980	0,444	0,846	0,676	0,939	0,486	0,897	
1995-99	S r	PowF	HarM	HCM	HCM	23,55	14,99	15,02	7,66	20,02	4,24	14,50	6,09	21,26	9,47	14,10	5,04	
		19,55 0,750	2,02 0,997	13,87 0,617	3,43 0,967	0,604	0,826	0,509	0,800	0,735	0,987	0,557	0,879	0,694	0,934	0,589	0,919	
1991-99	S r	PowF	MMF	HCM	HCM	23,21	15,65	17,92	8,96	19,35	4,70	17,35	7,10	20,64	9,66	16,89	5,87	
		19,14 0,777	3,14 0,995	16,47 0,594	3,99 0,967	0,646	0,883	0,469	0,796	0,771	0,986	0,519	0,875	0,764	0,840	0,555	0,917	
Nowe	1991-94	S r	QuaF	HarM	LogF	RatF	9,59	4,64	6,39	2,17	8,99	1,92	6,30	1,83	9,08	2,85	8,61	1,48
			8,61 0,633	1,72 0,98	6,26 0,425	1,31 0,958	0,498	0,851	0,383	0,835	0,582	0,976	0,411	0,885	0,571	0,947	0,633	0,926
1991-99	S r	HoeM	HoeM	LogF	HCM	7,72	5,47	5,16	0,21	6,56	2,08	5,07	0,18	6,96	3,77	5,01	0,14	
		6,27 0,749	0,88 0,995	5,01 0,460	0,12 0,948	0,573	0,777	0,404	0,824	0,717	0,971	0,441	0,875	0,674	0,901	0,460	0,918	
Przeróbki	1995-99	S r	Roof	HoeM	HoeM	HCM	42,69	32,33	24,29	9,19	34,69	10,49	23,93	7,82	-	24,77	23,48	6,49
			0,757	0,999	0,402	0,937	0,513	0,689	0,282	0,728	0,716	0,972	0,326	0,812	-	0,832	0,373	0,875
1991-94	S r	QuaF	ExpF	RecL	HCM	12,04	5,57	9,39	5,00	11,19	1,68	9,04	3,99	11,36	3,11	8,82	3,52	
		11,6 0,658	1,68 0,990	8,59 0,588	2,54 0,951	0,577	0,881	0,467	0,762	0,651	0,990	0,526	0,855	0,637	0,965	0,557	0,890	
1995-99	S r	WeiM	RatF	RecL	HCM	13,76	7,36	7,72	0,86	12,09	2,25	7,32	0,62	12,78	4,91	7,16	0,56	
		0,690	0,996	0,624	0,976	0,536	0,810	0,484	0,732	0,671	0,984	0,558	0,867	0,620	0,920	0,586	0,893	
1991-99	S r	MMF	RatF	RecL	HCM	11,69	6,44	7,73	4,55	10,19	1,68	7,30	3,45	10,72	3,92	7,12	3,05	
		10,16 0,721	1,34 0,995	6,91 0,646	1,82 0,969	0,590	0,847	0,521	0,751	0,711	0,990	0,591	0,865	0,673	0,946	0,618	0,897	
Instalacje techniczne	1991-94	S r	QuaF	QuaF	RatF	HoeM	4,86	2,28	4,04	1,09	4,86	1,82	3,31	1,08	4,79	1,97	4,40	0,98
			0,580	0,897	0,854	0,781	0,033	0,484	0,420	0,188	0,051	0,717	0,669	0,219	0,175	0,655	0,161	0,462
1995-99	S r	RecL	PowF	ModG	HCM	4,56	2,34	3,54	1,46	4,26	1,19	3,51	1,23	4,29	1,54	3,40	1,03	
		0,624	0,974	0,446	0,944	0,502	0,823	0,267	0,789	0,590	0,958	0,300	0,855	0,582	0,927	0,379	0,901	
1991-99	S r	RatF	ModP	PowF	HCM	6,40	2,65	4,31	2,01	6,12	1,29	4,22	1,68	6,14	1,61	4,12	1,42	
		0,631	0,975	0,549	0,955	0,544	0,888	0,473	0,824	0,597	0,975	0,506	0,881	0,594	0,960	0,541	0,917	
Usunięcia	1991-94	S r	MMF	RatF	HCM	5,35	1,72	1,31	5,02	1,06	1,28	5,01	1,29	1,20	0,735	0,51	1,29	
			0,596	0,974	0,806	0,434	0,776	0,667	0,535	0,920	0,683	0,514	0,879	0,683	0,514	0,879	0,683	0,514
1995-99	S r	RecL	RecL	RatF	HCM	2,26	0,25	0,17	2,30	0,26	0,18	2,30	0,26	0,17	0,108	0,17	0,108	
		0,608	0,929	0,963	0,421	0,425	0,156	0,389	0,387	0,132	0,383	0,380	0,132	0,383	0,380	0,132	0,383	
1991-99	S r	WeiM	RatF	HCM	2,47	0,72	0,56	2,34	0,47	2,36	0,53	2,36	0,53	0,492	0,897	0,52	0,754	
		0,567	0,963	0,813	0,418	0,806	0,710	0,510	0,924	0,510	0,924	0,510	0,924	0,510	0,924	0,510	0,924	
Decyzje administracyjne	1991-99	S r	MMF	VapP	RecQ	RecQ	3,02	1,59	2,26	1,01	2,77	1,01	2,11	0,54	2,85	1,27	2,10	0,68
			0,669	0,969	0,622	0,978	0,521	0,721	0,172	0,592	0,620	0,899	0,393	0,901	0,593	0,833	0,404	0,838
Budynki handlowo-usługowe	1991-94	S r	PowF	RecL	SM	SinF	4,47	1,68	2,79	1,01	4,44	1,48	2,79	1,01	4,43	1,51	2,79	1,00
			0,329	0,818	0,259	0,685	0,305	0,665	0,006	0,412	0,320	0,754	0,006	0,406	0,326	0,742	0,283	0,435
1995-99	S r	SGR	Rec	ModG	ModE	4,03	1,72	1,70	0,68	3,89	1,06	1,71	0,68	3,92	1,47	1,71	0,66	
		0,492	0,955	0,168	0,660	0,310	0,635	0,143	0,583	0,398	0,880	0,138	0,576	0,379	0,753	0,141	0,621	
1991-99	S r	SGR	BleM	ModG	SGR	6,95	2,01	1,52	0,55	4,76	0,51	1,52	0,53	6,47	1,73	1,51	0,48	
		0,803	0,996	0,210	0,827	0,411	0,558	0,098	0,827	0,782	0,978	0,103	0,593	0,530	0,697	0,152	0,674	
Budynki jednorodzinne	1991-94	S r	HoeM	ModG	GeoF	RatF	3,48	0,81	2,11	0,57	3,48	0,81	2,09	0,58	3,47	0,79	2,18	0,58
			0,574	0,757	0,346	0,707	0,020	0,096	0,283	0,320	0,030	0,125	0,321	0,305	0,086	0,234	0,155	0,313
1995-99	S r	RecL	SinF	RecL	MMF	1,97	0,59	1,39	0,28	1,85	0,59	1,25	0,27	2,01	0,59	1,50	0,30	
		0,767	0,704	0,713	0,713	0,237	0,090	0,486	0,469	0,405	0,110	0,623	0,497	0,120	0,012	0,337	0,315	
1991-99	S r	HoeM	RatF	RecQ	RecLQ	2,39	0,52	1,76	0,34	0,34	0,52	1,07	0,32	2,43	0,52	1,95	0,36	
		0,711	0,788	0,966	0,892	0,191	0,095	0,546	0,311	0,275	0,129	0,862	0,428	0,045	0,037	0,376	0,076	
Reklamy	1991-94	S r	HypF	QuaF	GeoF	ModH	4,34	1,84	2,57	1,12	3,87	0,94	2,45	0,33	3,99	1,12	2,50	0,47
			0,747	0,985	0,724	0,996	0,661	0,907	0,692	0,882	0,742	0,976	0,723	0,990	0,724	0,966	0,712	0,981
1995-99	S r	ModE	PowF	PowF	PowF	4,74	2,94	3,18	0,76	3,44	0,37	3,11	0,50	4,14	2,23	3,07	0,51	
		0,858	0,999	0,532	0,918	0,653	0,756	0,470	0,793	0,837	0,997	0,505	0,917	0,751	0,869	0,525	0,911	
1991-99	S r	PowF	HCM	ExpF	ModP	3,43	2,29	2,38	0,86	2,43	0,49	2,30	0,33	2,				

Faint, illegible text and a table on the left page. The table appears to have multiple columns and rows, but the content is too light to transcribe accurately.

Ogólnie, rozkład, w którym obszary leżące w centrum Warszawy (lub bliżej centrum) charakteryzują się najwyższymi wartościami wskaźnika gęstości, wyróżniają większość obserwowanych regresji (ryc. 38-40). Tylko w przypadku kilku regresji nie stwierdzono wyraźnej zależności. Porównanie dwóch rodzajów obliczenia odległości (od Alei Jana Pawła II i skrzyżowania Alej Jerozolimskich z ul. Marszałkowską) wskazuje, że lepsze współczynniki dopasowania i mniejsze odchylenia standardowe na ogół charakteryzują grupę funkcji obliczoną dla najczęściej wyznaczanego punktu centralnego w Warszawie.



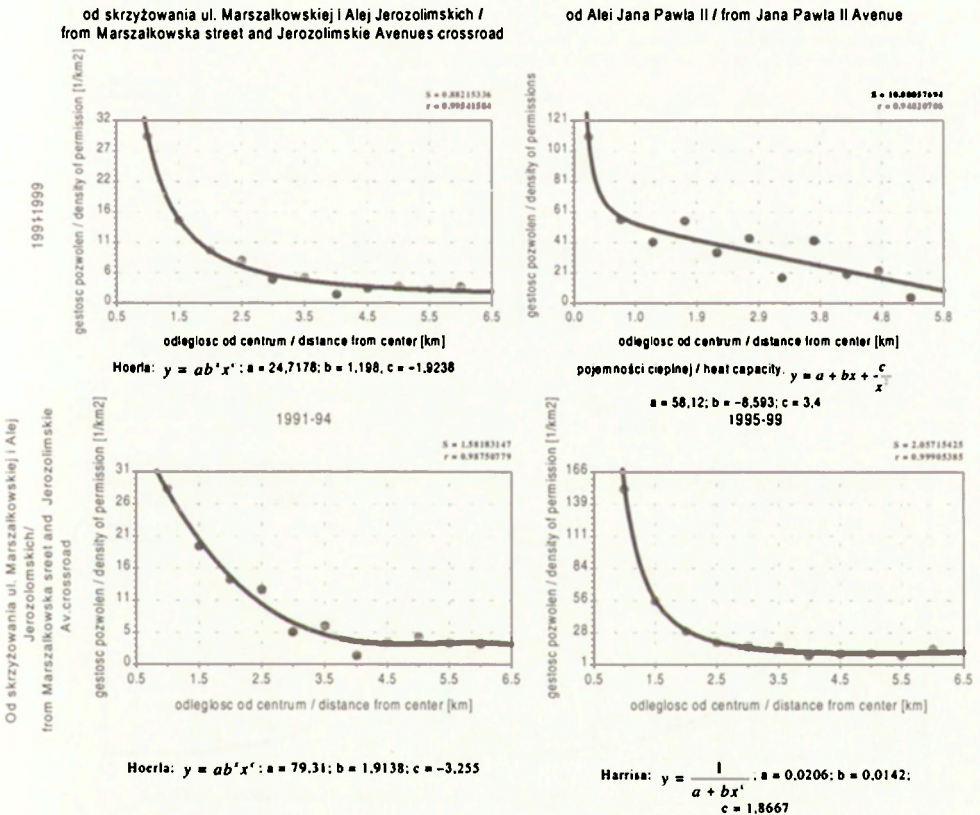
Ryc. 39. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę ogółem na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-94 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne) The regressions of total building permissions in the Wola district, 1991-94 (mid-year density index value)



Ryc. 40. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę ogółem na obszarze dzielnicy Wola w latach 1995-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)
The regressions of total building permissions in the Wola district, 1995-99 (mid-year density index value)

W grupie wszystkich pozwoleń na budowę wykresy funkcji w odniesieniu do dwóch rodzajów podziału obszaru badań oraz dwóch możliwości obliczenia odległości przedstawiono na rycinie 38. Ogólnie, niemal wszystkie krzywe regresji mają postać funkcji pochodzących z rodziny wykładniczych lub hiperbolicznych. Szczególnie dobre wyniki uzyskano w przypadku zastosowania modelu MMF (Morgan-Mercer-Flodin; zob. Morgan, Mercer, Flodin 1975), należącego do grupy funkcji dwukierunkowych (sigmoidalnych, ang. *sigmoidal*). Odchylenie standardowe wyniosło w tym przypadku 3,99 (przy rozpiętości wskaźnika gęstości od 4,6 do 91,2 pozwoleń na 1 km²), zaś współczynnik r^2 — 0,995. Natomiast porównanie analizy dla obszarów, gdzie odległość liczone od skrzyżowania Alej Jerolimskich z ul. Marszałkowską oraz od Alei Jana Pawła II, przemawia na korzyść pierwszego rozwiązania.

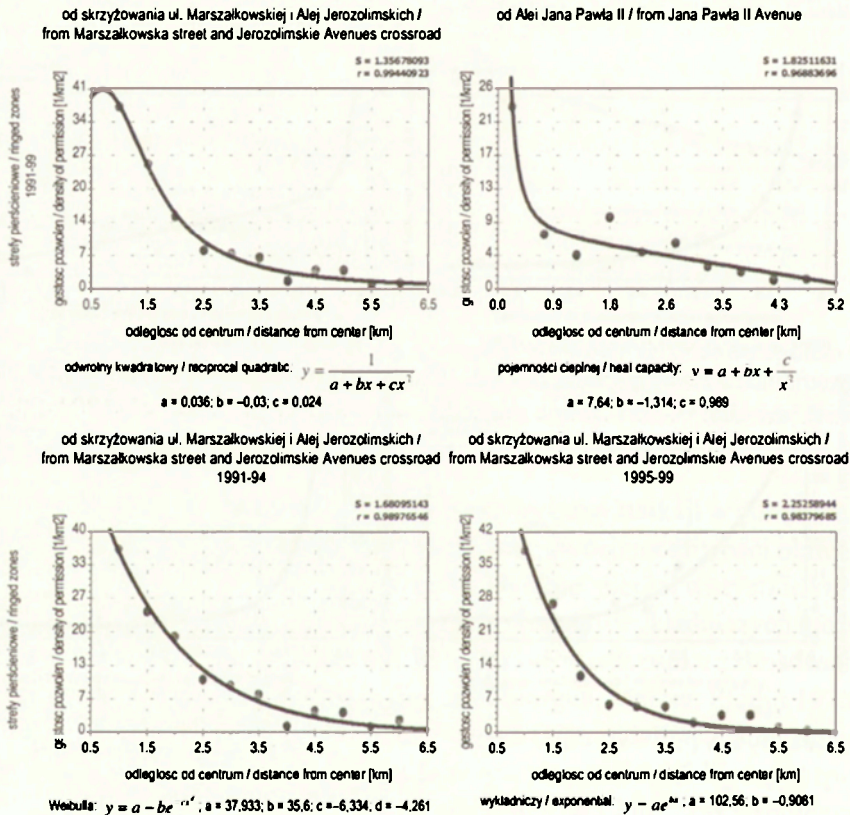
W dalszej kolejności podobne analizy regresji przedstawiono dla dwóch okresów: 1991-94 i 1995-99 (ryc. 39-40). Okazuje się, że wykresy funkcji są bardzo zbliżone, zaś różnice występują jedynie w przypadku wartości bezwzględnych wskaźnika gęstości (jego średnioroczne wartości były mniejsze w latach 1991-94). Co interesujące, niemal wszystkie analizy regresji dla poszczególnych par w danych okresach wskazują na najlepsze dopasowanie tym samym rodzajem funkcji. Podobny przebieg krzywych, objaśnianych tym samym modelem funkcji świadczy zatem, że w analizowanym okresie nie było istotnych różnic w rozkładzie inwestycji. Można zatem sądzić, że istniała duża trwałość zachowań inwestycyjnych.



Ryc. 41. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z nowymi inwestycjami na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)

The regressions of building permissions (new investments) in the Wola district, 1991-99 (mid-year density index value)

Analizę regresji w odniesieniu do pozwoleń na budowę wydanych w związku z nowymi budynkami (obiektami prawa budowlanego podlegającymi obowiązkowemu uzyskaniu pozwolenia na budowę) przedstawiono na rycinie 41. W pierwszym okresie (1991-94) obraz szczegółowy rozkładu pozwoleń był dużo bardziej zróżnicowany, niż w latach 1995-99. Przed wszystkim rozpiętość wskaźnika była znacznie większa w latach 1995-99 (średniorocznie do 151,1 pozwoleń na 1 km²), niż w latach 1991-94 (średniorocznie do 45,0 pozwoleń na 1 km²). Natomiast — co interesujące, zasięg wyższych wartości wskaźnika sięgał w jednym i drugim przypadku do około 3,5 km, licząc od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej z Alejami Jerozolimskimi. Dodatkowe analizy wykonane dla obszarów, liczonych od Alei Jana Pawła II, wykazały znacznie mniej wyraźne zależności.



Ryc. 42. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z przebudowami i remontami na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-94, 1995-99 i 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)

The regressions of building permissions (remakings) in the Wola district, 1991-94, 1995-99, 1991-99 (mid-year density index value)

W dalszej kolejności przeprowadzono analizę regresji w odniesieniu do pozwoleń na budowę wydanych w związku z różnego rodzaju remontami, przebudowami, itp. (ryc. 42). Podobnie jak w przypadku poprzednich analiz, współczynniki dopasowania i odchylenia standardowe przemawiają za użyciem odległości liczonej od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich. Ponadto, w przypadku tego rozwiązania, większa jest rozpiętość wartości wskaźnika gęstości (do 87,8 pozwoleń na 1 km² w przypadku wartości średniorocznej z lat 1991-99).

W przypadku porównania dwóch okresów okazuje się, że w latach 1991-94 zróżnicowanie wartości wskaźnika gęstości było większe, niż w latach 1995-99. Dotyczy to niemal wszystkich wydzielonych stref koncentrycznych (poza 4,0 km). W latach 1991-95 rozpiętość wartości wskaźnika była większa, lecz dotyczyło to mniejszej ilości stref.

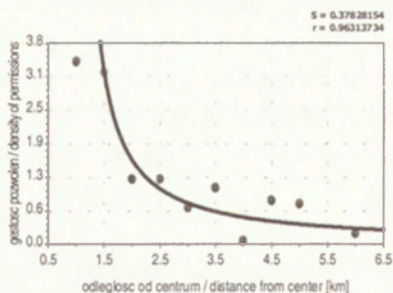
Ponadto warto także zwrócić uwagę na zbieżność wykresów funkcji w okresie 1995-99. W przypadku stref sektorowo-koncentrycznych, jak i w przypadku stref pierścieniowych, najwyższe współczynniki dopasowania i najmniejsze odchylenia standardowe dotyczyły modelu Weibulla, opartego na funkcji wykładniczej.

Ostatnią podstawową grupą wpisów w rejestrze pozwoleń na budowę były decyzje określone jako usunięcia (ryc. 43). Zawierały się tutaj m.in. wycięcia drzew (do 1994 r.), nakazy opróżnienia lokali oraz nakazy usunąć obiektów budowlanych, w tym samowoli budowlanych. Ze względu na stosunkowo niedużą liczbę wpisów w analizowanym okresie (136, czyli niecałe 5% wszystkich decyzji), usunięcia przedstawiono zbiorczo w latach 1991-99.

Analiza rozkładu usunięć wskazuje, że pomimo najlepszego dopasowania funkcjami wywodzącymi się z rozkładu wykładniczego, wartości poszczególnych współczynników są gorsze (mniejsze wartości współczynnika dopasowania i większe odchylenia standardowe w stosunku do amplitudy wskaźnika gęstości pozwoleń na 1 km²). Jeśli pominąć decyzje dotyczące wycięcia drzew (1991 i 1993) okazuje się, że rozkład usunięć był w mniejszym stopniu związany z przedstawionymi modelami.

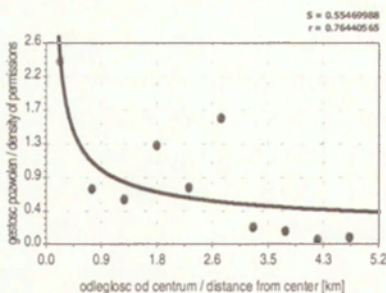
Analiza rozkładów w grupie „instalacje” została przedstawiona na rycinie 44. Z obserwacji przebiegów rozkładu można wywnioskować, że w latach 1991-94 stosunkowo dużą aktywnością charakteryzowały się obszary położone w zewnętrznej strefie dzielnicy Wola, jednak warto zauważyć, że w tym okresie wskaźniki gęstości pozwoleń były przeciętnie 2-3-krotnie niższe, niż w latach 1995-99. Ponadto przebiegi krzywych są dość podobne do obserwowanych na przykładzie poprzednich grup wydzielonych z rejestru pozwoleń na budowę.

od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jeruzolimskich /
from Marszałkowska street and Jeruzolimskie Avenues crossroad



wymierny / rational: $y = \frac{a + bx}{1 + cx + dx^2}$
 $a = -1,546; b = 1,545; c = -1,988; d = 0,988$

od Alei Jana Pawła II / from Jana Pawła II Avenue

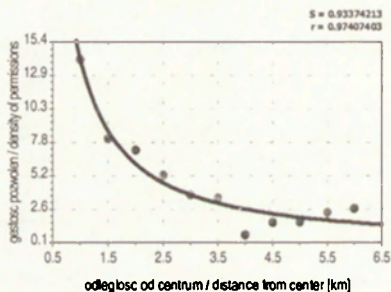


Hansa: $y = \frac{1}{a + bx^c}$; $a = -0,938; b = 2,04; c = 0,289$

Ryc. 43. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z usunięciami na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne, w strefach pierścieniowych)

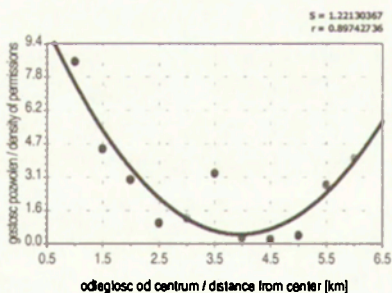
The regressions of building permissions (deletions) in the Wola district, 1991-99 (mid-year density index value, in ringed zones)

1991-99



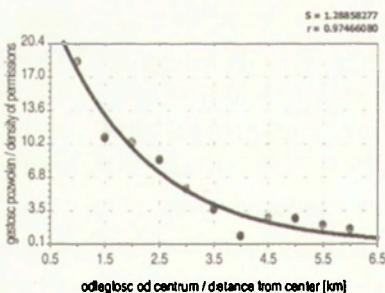
potęgowy / power: $y = ax^b$; $a = 14,11; b = -1,21$

1991-94



kwadratowy / quadratic: $y = a + bx + cx^2$; $a = 13,055; b = -6,38; c = 0,808$

1995-99



zmodyfikowany potęgowy / modified power: $y = ab^x$
 $a = 31,53; b = 0,56$

Ryc. 44. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z instalacjami technicznymi (kanalizacja, elektryczność, gaz, itd.) na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 oraz 1991-94 i 1991-95 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne, obliczenia od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jeruzolimskich)

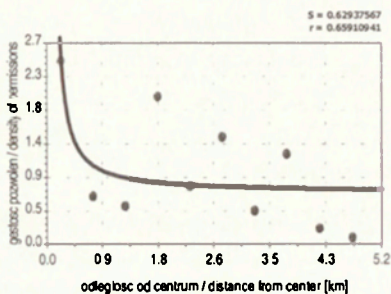
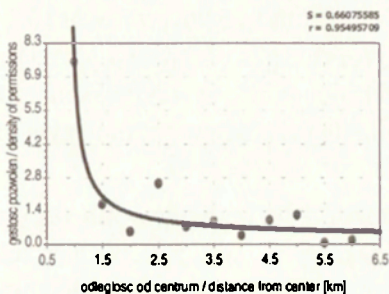
The regressions of building permissions (technical installations – canalization, electricity, gas etc.) in the Wola district, 1991-99 (mid-year density index value)

Oprócz analizy rozkładów głównych grup, na które podzielono decyzje zawarte w rejestrze pozwoleń na budowę, wybrano kilka przykładowych podgrup pozwoleń. Były one związane z budową nowych obiektów: budynków handlowo-usługowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i reklam oraz z usunięciami, gdzie wybrano drzewa (jako najliczniejszą podgrupę).

od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich /
from Marszałkowska street and Jerozolimskie Avenues crossroad

od Alei Jana Pawła II / from Jana Pawła II Avenue

1991-99



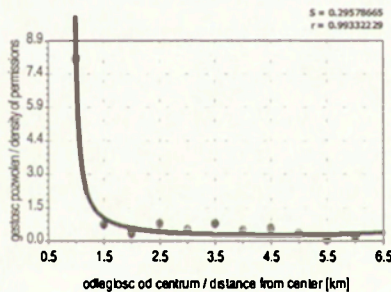
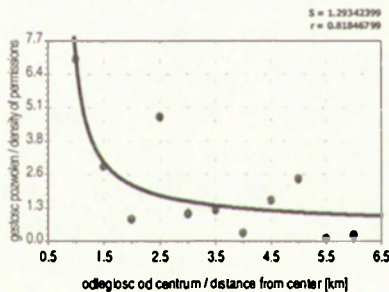
odwrotny logarymiczny / reciprocal logarithm: $y = \frac{1}{a + b \ln x}$
a = 0,132; b = 0,89

zmodyfikowany wykładniczy / modified exponential: $y = a e^{-bx}$
a = 0,71; b = 0,31

od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich /
from Marszałkowska street and Jerozolimskie Avenues crossroad

1991-94

1995-99



odwrotny kwadratowy / reciprocal quadratic: $y = \frac{1}{a + bx + cx^2}$
a = 0,144; b = 0,463

odwrotny kwadratowy / reciprocal quadratic: $y = \frac{1}{a + bx + cx^2}$
a = 0,124; b = 2,082

Ryc. 45. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z budową budynków o funkcjach handlowo-usługowych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99, 1991-94 i 1995-99 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne)
The regressions of building permissions (retail) in the Wola district, 1991-99, 1991-94, 1995-99 (mid-year density index value)

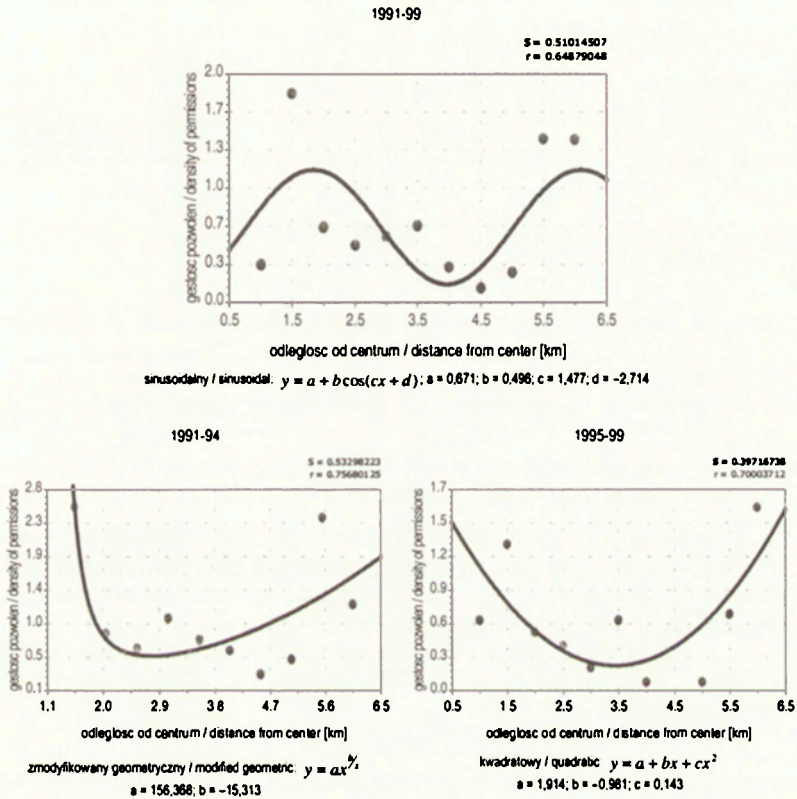
W przypadku rozkładu budynków handlowo-usługowych okazało się, że znacznie wyższe współczynniki dopasowania oraz mniejsze odchylenia standardowe uzyskują rozkłady obliczane przy uwzględnieniu odległości począwszy od skrzyżowania Alej Jeruzolimskich z ul. Marszałkowską (ryc. 45). Warto też zauważyć, że wskaźniki gęstości pozwoleń były tutaj około 2-3 razy wyższe, niż w przypadku odległości mierzonej od Alei Jana Pawła II. Ponadto ten ostatni rozkład był dużo bardziej zróżnicowany.

Interesujące wnioski nasuwają się przy okazji analizy rozkładu pozwoleń na budowę obiektów handlowo-usługowych w latach 1995-99 w strefach pierścieniowych, liczonych od skrzyżowania Alej Jeruzolimskich z ul. Marszałkowską. Okazuje się, że jeśli wziąć pod uwagę dzielnicę Wola bez pierwszego leżącego na jej obszarze pierścienia o promieniu 1,25 km (szerokość 0,5 km, środek ciężkości o promieniu 1,0 km), to rozkład gęstości pozwoleń na budowę przybiera postać krzywej Gaussa lub fragmentu krzywej Poissona. Może to świadczyć o wyraźnej jakościowo zmianie rozkładu w późniejszym okresie transformacji.

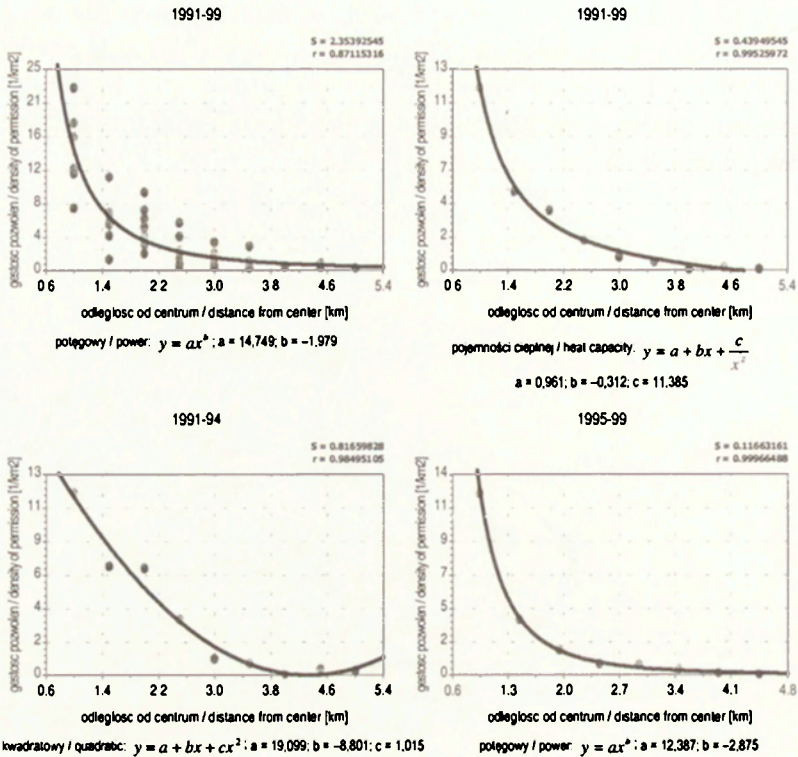
Kolejną analizę rozkładu przeprowadzono dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla stref liczonych od skrzyżowania wymienionych wcześniej ulic oraz okresów 1991-99 (strefy sektorowo-koncentryczne i pierścieniowe) oraz 1991-94 i 1995-99 (tylko strefy pierścieniowe; ryc. 46). Przebieg krzywych jest zupełnie odmienny, niż w przypadku poprzednich zmiennych. Przede wszystkim wysokie wartości wskaźnika gęstości pozwoleń na budowę dotyczą obszarów zewnętrznych, choć wyższe wartości spotyka się także w obszarach centralnych (bliżej granicy Woli ze Śródmieściem). Kształt krzywej jest dość podobny w dwóch analizowanych okresach.

Kolejną analizowaną zmienną były pozwolenia na budowę reklam (reklamy wolnostojące oraz duże reklamy na budynkach, tzw. billboardy). W przypadku wszystkich prezentowanych na ryc. 47 rozkładów uzyskano bardzo wysokie współczynniki dopasowania do modelu wykładniczego (najwięcej w przypadku okresu 1995-99 — 0,9997). Ogólnie, w analizie rozkładów pozwoleń na budowę reklam na jednostkę powierzchni w strefach pierścieniowych uzyskano najwyższe współczynniki dopasowania oraz odchylenia standardowe. Przeprowadzona dodatkowa analiza tego zjawiska w odniesieniu do stref pierścieniowych liczonych od Alei Jana Pawła II wykazała dużo gorsze wyniki (np. dla okresu 1995-99 współczynnik dopasowania do funkcji wykładniczej wyniósł 0,918; tabela 39).

Spośród niedużego zbioru wpisów w rejestrze pozwoleń na budowę dotyczących usunięć, najliczniejszą grupę stanowiły wpisy dotyczące wycięcia drzew. Przebieg krzywej jest tutaj bardziej zróżnicowany, dość podobny do obserwowanego w przypadku pozwoleń na budowę związanych z budową domów jednorodzinnych.



Ryc. 46. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 oraz 1991-94 i 1991-95 (wartości wskaźnika obejmują gęstości średnioroczne, obliczenia od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich)
The regressions of building permissions (one-family buildings) in the Wola district, 1991-99, 1991-94, 1995-99 (mid-year density index value, calculated from Marszałkowska street and Jerozolimskie Avenues crossroad)

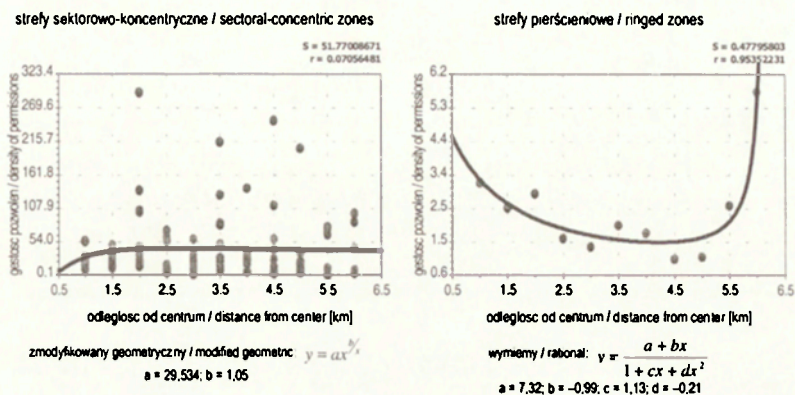


Ryc. 47. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w związku z budową obiektów reklamowych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 oraz 1991-94 i 1991-95 (wartości wskaźnika gęstości średnioroczne, obliczenia od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jeruzolimskich)

The regressions of building permissions (advertisement objects) in the Wola district, 1991-99, 1991-94, 1995-99 (mid-year density index value, calculated from Marszałkowska street and Jeruzolimskie Avenues crossroad)

Oprócz zależności z odległością i powierzchnią, przedstawiono analizę regresji, w której zamiast powierzchni danej strefy sektorowo-koncentrycznej lub pierścieniowej przyporządkowano proporcjonalną liczbę ludności w 1988 r. Wykonane wstępnie obliczenia wykazały, że w większości analizowanych zjawisk niemożliwe jest doszukanie się wyraźnego rozkładu nawiązującego do poszczególnych funkcji (modelów). Przykładowy rozkład w odniesieniu do wszystkich pozwoleń na budowę przedstawiono na rycinie 48. Wskaźniki gęstości pozwoleń na budowę generalnie spadają od centrum, wzrastając znacznie na zachodnich obrzeżach dzielnicy, co jest związane zapewne z budownictwem jednorodzinym. Warto zauważyć, że na odcinku,

gdzie wskaźnik gęstości spada (od 1 do około 5 km od wymienionego wcześniej skrzyżowania), spadek przybiera postać funkcji dającej się opisać przy najwyższych współczynnikach dopasowania i najmniejszych odchyleniach standardowych jako liniowa lub wykładnicza (słabo wygięta w kierunku osi x).



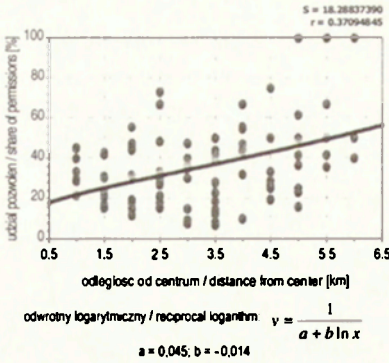
Ryc. 48. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę ogółem w stosunku do gęstości zaludnienia w strefach sektorowo-koncentrycznych i strefach pierścieniowych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 (wartości wskaźnika gęstości zsumowane ze wszystkich lat). Odległość liczona od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jeruzolimskich

The regressions of total building permissions for population density of sectoral-concentric zones and ringed zones in the Wola district, 1991-94, 1995-99 (mid-year density index value, calculated from Marszałkowska street and Jeruzolimskie Avenues crossroad)

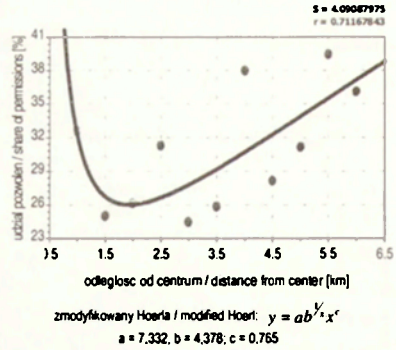
Kolejnym zagadnieniem, które badano, były udziały poszczególnych rodzajów i podrodzajów pozwoleń na budowę w stosunku do wszystkich wpisów w rejestrze pozwoleń na budowę. Przeanalizowano następujące rodzaje: nowe wpisy (ryc. 49), tzw. przeróbki (przebudowy, remonty itp., instalacje techniczne oraz obiekty reklamowe i budynki handlowo-usługowe). Nie analizowano udziałów wydzielonego rodzaju „usunięcia”, ze względu na niewielką ilość pozwoleń. Rodzaje i podrodzaje pozwoleń na budowę zestawiono w trzech przedziałach czasowych: 1991-99 oraz 1991-94 i 1995-99.

Analiza udziałów trzech głównych rodzajów (nowe, przeróbki, instalacje techniczne) pozwala najogólniej stwierdzić, że rozkłady w zależności od odległości od centrum były bardzo zróżnicowane. Biorąc pod uwagę strefy sektorowo-koncentryczne, udział inwestycji związanych z budową nowych obiektów największe wartości przybiera na obszarach najbardziej oddalonych.

od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerolimskich /
from Marszałkowska street and Jerolimskie Avenues crossroad
1991-99

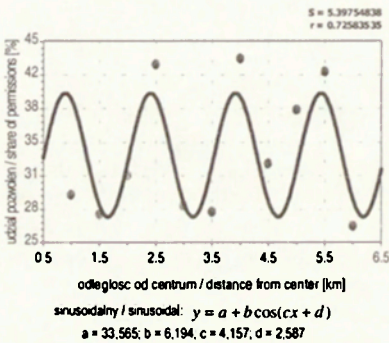


od Alei Jana Pawła II / from Jana Pawła II Avenue
1991-99

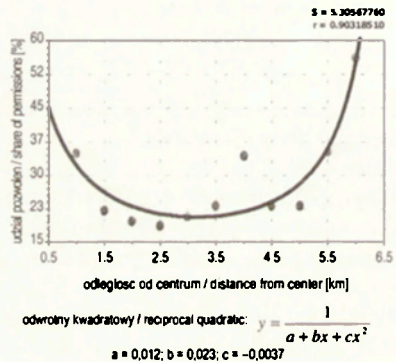


od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerolimskich / from Marszałkowska street and Jerolimskie Avenues crossroad

1991-94



1995-99



Ryc. 49. Analiza regresji opracowana dla udziałów wydanych pozwoleń na budowę związanych z nowymi inwestycjami w stosunku do wszystkich wydanych pozwoleń w zależności od odległości od centrum na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-99 oraz 1991-94 i 1995-99 (wartości wskaźnika udziału średnioroczne)

The regressions of shares of building permissions (new investments) and distance from city center in the Wola district, 1991-99, 1991-94, 1995-99 (mid-year share index value)

Gdy jednak dane te uogólni się do stref pierścieniowych, nieco korzystniej wypadają obszary położone najbliżej centrum.

Dla inwestycji nowych niejednoznaczna jest analiza w zależności od okresu (1991-94 i 1995-99). W pierwszym okresie rozkład inwestycji jest wyraźnie zróżnicowany (funkcja sinusoidalna), w drugim — największe udziały charakteryzują obszary położone najbliżej i najdalej centrum. Analiza udziału inwestycji nowych wskazuje natomiast, że w drugim analizowanym okresie (1995-99) rozkład był bardziej uporządkowany.

W przypadku przeróbek również nie ma wyraźnych zależności, choć uogólnione rozkłady opracowane dla stref pierścieniowych wskazują na ogół na spadek udziału tego rodzaju pozwoleń na budowę w zależności od odległości od centrum, przy małych jednak współczynnikach dopasowania i wysokich odchyleniach standardowych. Przy bliższej analizie okazuje się, że na przebieg krzywej opadającej pod ostrym kątem w końcowej części (powyżej 5 km) wpłynęły obszary najdalej oddalone. W pozostałej części rozkład jest bardzo zróżnicowany.

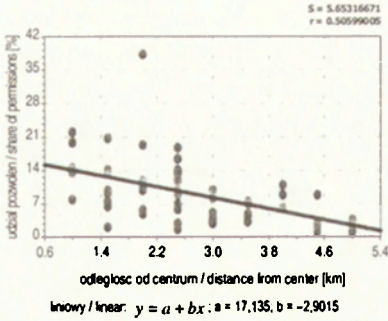
Rozkład udziału pozwoleń związanych z instalacjami wskazuje na wzrost ich udziału w dalszej odległości od centrum (okres 1991-99 w strefach sektorowo-koncentrycznych i 1991-94 w strefach pierścieniowych). Współczynniki dopasowania są tu jednak stosunkowo nieduże, zaś odchylenia standardowe wysokie. w pozostałych przypadkach (okresy 1991-99 i 1995-99 w strefach pierścieniowych) nie wykazują wyraźnych zależności, poza rozkładem sinusoidalnym o 4 punktach ekstremalnych na analizowanym obszarze.

Interesujących obserwacji dostarcza analiza udziału reklam (ryc. 50). Ogólnie, we wszystkich przypadkach stwierdzono bardzo wysokie współczynniki dopasowania (w strefach pierścieniowych powyżej 0,9) i niskie wartości odchylen standardowych. Charakterystyczne jest, że o ile w pierwszym okresie rozkład na obszarze centralnym (lub położonym najbliżej centrum) był dość zróżnicowany, co wpłynęło na rozkład krzywej, w której punkt ekstremalny przy najwyższych wartościach udziału był położony wcale nie najbliżej, w okresie 1995-99 przebieg krzywej jest już wyraźnie wklęsły, zaś najwyższe wartości y funkcja osiąga na obszarze najbliżej położonym.

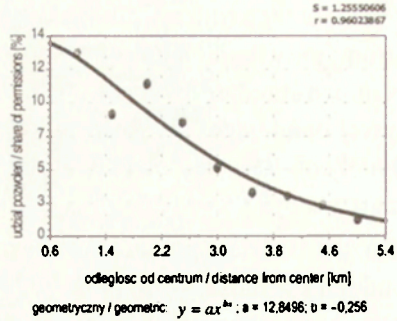
Zupełnie odmienny jest obraz zróżnicowania rozkładów udziału budynków o funkcjach handlowo-usługowych. Rozmieszczenie poszczególnych punktów na wykresie jest chaotyczne, zaś przebieg krzywej wyjaśniają zazwyczaj modele sinusoidalne o dużej liczbie punktów ekstremalnych.

W dalszej kolejności przeanalizowano rozkłady w zależności od roku uzyskania pozwolenia na budowę (ryc. 51). Do celów analizy istniejące strefy pierścieniowe, liczone od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich, połączono w trzy: do 1,75 km (A — centralna), 1,75-4,25 km (B — przejściowa) oraz powyżej 4,25 km (C — zewnętrzna). Przyjęte odległości wynikały z ogólnej analizy struktury przestrzennej obszaru badań, gdzie można zauważyć obszary mniej intensywnego zagospodarowania. Ogólnie, rozkłady wskaźnika gęstości pozwoleń na budowę na jednostkę powierzchni nie są tak dopasowane do funkcji, jak w poprzednich analizach. Można zatem przyjąć, że odległość od centrum jest ważniejszym czynnikiem natężenia działalności inwestycyjnej, niż czas w obrębie analizowanych 9 lat (lata 1991-99).

od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerolimskich /
from Marszałkowska street and Jerolimskie Avenues crossroad
1991-99

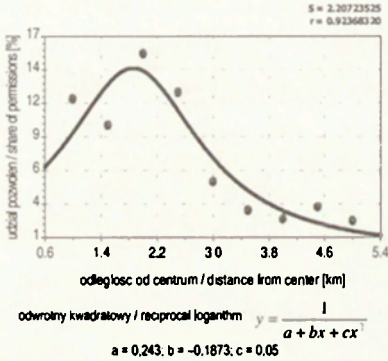


od Alei Jana Pawła II / from Jana Pawła II Avenue

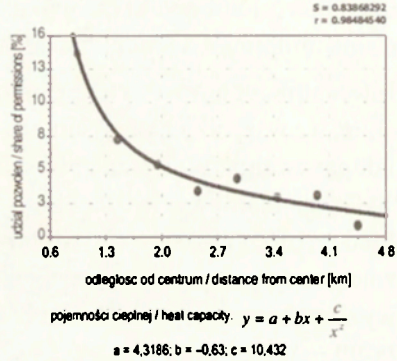


od skrzyżowania ul. Marszałkowskiej i Alej Jerolimskich / from Marszałkowska street and Jerolimskie Avenues crossroad

1991-94



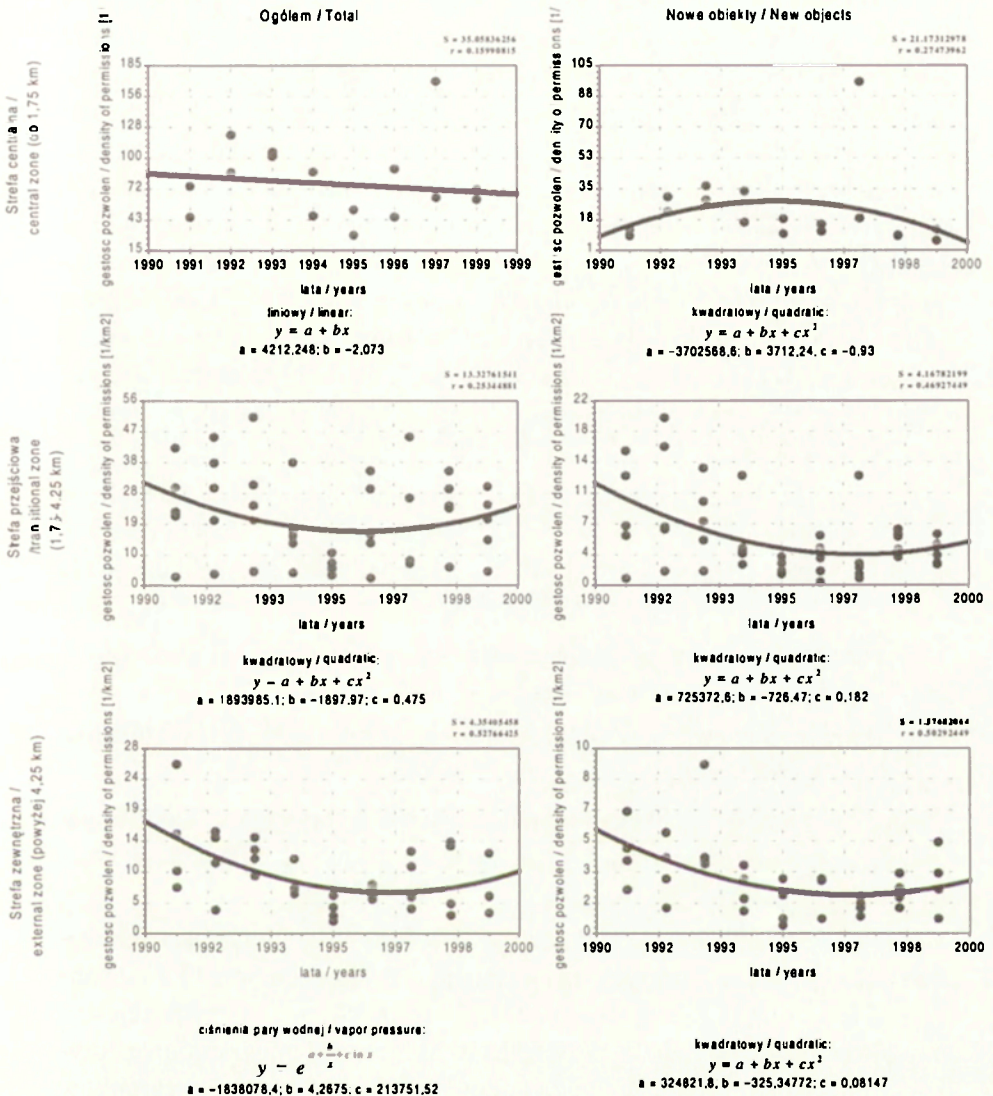
1995-99



Ryc. 50. Analiza regresji opracowana dla udziałów wydanych pozwoleń na budowę związanych z obiektami reklamowymi w stosunku do wszystkich wydanych pozwoleń w zależności od odległości od centrum na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-94 i 1995-99 (wartości wskaźnika udziału średnioroczne)

The regressions of shares of building permissions (advertisement objects) and distance from city center in the Wola district, 1991-99, 1991-94, 1995-99 (mid-year share index value)

Pomimo braku wyraźnych zależności warto porównać przebiegi przygotowanych rozkładów w trzech wymienionych strefach (centralna, przejściowa, zewnętrzna). Przede wszystkim układ krzywych sugeruje, że niemal we wszystkich badanych strefach i cechach nastąpiło spowolnienie działalności inwestycyjnej, opisywane w poprzednim podrozdziale. Największym zróżnicowaniem charakteryzowała się natomiast wyróżniona strefa przejściowa (1,75-4,25 km).



Ryc. 51. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę w zależności od czasu w trzech strefach pierścieniowych na obszarze dzielnicy Wola w latach 1991-1999

The regressions of building permissions and time in the 3 ringed zones in the Wola district, 1991-99

8.5. REJESTR POZWOLEŃ NA BUDOWĘ A STRUKTURA SPOŁECZNO-PRZESTRZENNA W 1988 R.

W dalszej kolejności postanowiono zbadać, czy istnieją związki pomiędzy rodzajami wydanych pozwoleń na budowę, a strukturą społeczno-przestrzenną w 1988 r. W tym celu wykorzystano dane z Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r. opracowane w rozdziale 3. Zastosowano proste wskaźniki statystyczne (głównie udział procentowy), a także przeprowadzono analizę korelacji i regresji. Obliczenia wykonano dla rejonów statystycznych, których na obszarze Woli było 139, zaś rejonów, w których w latach 1991-99 było co najmniej 1 pozwolenie — 134. W celu ogólnego porównania udziałów procentowych wykorzystano ponadto podział na rejony urbanistyczne. Łącznie przeanalizowano ponad 100 cech uzyskanych z Narodowego Spisu Powszechnego oraz 6 rodzajów i podrodzajów pozwoleń na budowę. Spośród wymienionych ponad 100 cech wybrano 21 charakterystycznych (pozostałe były wzajemnie blisko skorelowane).

W przypadku analizy korelacji badania przeprowadzono tylko dla tych par zjawisk, w których liczba rejonów statystycznych z co najmniej jednym pozwoleniem na budowę była większa niż 50. Współczynniki korelacji obliczono dla liczb:

- a) w przypadku cech pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego — udziały procentowe danej cechy;
- b) w przypadku rodzajów i podrodzajów wskaźniki natężenia w stosunku do powierzchni lub udziały procentowe.

Analizy regresji przedstawiono natomiast dla wybranych kilkunastu par zjawisk. Przeanalizowano tylko te pary zjawisk, w których była odpowiednio duża próba (powyżej 30).

Analizę korelacji przeprowadzono dla 21 cech społeczno- i mieszkaniowo-przestrzennych opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r. oraz łącznie 24 cech opracowanych na podstawie rejestru pozwoleń na budowę (tabele 40-42). Cechy społeczne i mieszkaniowe dotyczyły m.in. struktury społeczno-zawodowej mieszkańców oraz warunków życia. Cechy przygotowane na podstawie rejestru pozwoleń dotyczyły rodzajów i podrodzajów pozwoleń wykorzystanych wcześniej w analizie regresji.

Już wstępna analiza korelacji wskazuje, że na badanym obszarze nie zachodziły istotne współwystępowania. Na przykład współczynniki korelacji obliczone dla cech pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r. i cech obliczonych na podstawie wskaźnika gęstości poszczególnych

rodzajów i podrodzajów pozwoleń na budowę nie przekraczają wielkości określanych jako słabe (+/-0,2-0,4). Zauważyć tutaj warto 7 wartości współczynników korelacji odnoszących się do przeciętnej powierzchni mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca oraz także 7 wartości odnoszących się do udziału pozwoleń na budowę związanych z budową nowych budynków handlowo-usługowych.

Zależność umiarkowana (+/-0,4-0,7) została stwierdzona dopiero przy porównaniu cech wynikających z Narodowego Spisu Powszechnego z liczbą poszczególnych rodzajów i podrodzajów pozwoleń na budowę odniesionych do liczby ludności (tabela 42). Warto zwrócić uwagę na:

1) Ujemne umiarkowane wartości współczynników odnoszące się do analizy korelacji pomiędzy udziałem mieszkań wyposażonych w łazienkę, gaz i wodociąg, a wskaźnikami opracowanymi na podstawie liczby pozwoleń na budowę odniesionych do liczby ludności. Współwystępowanie to nie dotyczy pozwoleń na budowę związanych z budową nowych obiektów.

2) Dodatnie umiarkowane wartości współczynników odnoszące się do analizy korelacji pomiędzy udziałem mieszkań wybudowanych przed 1944 r., a liczbą pozwoleń na budowę odniesioną do liczby ludności, podobnie jak poprzednio, oprócz pozwoleń wydanych w związku z budową nowych obiektów.

3) Dodatnia umiarkowana wartość współczynnika korelacji pomiędzy udziałem mieszkań prywatnych, a pozwoleń na budowę wydanych w związku z budową domów jednorodzinnych.

Powyższe spostrzeżenia pozwalają przypuszczać, że istnieje związek pomiędzy wydanymi decyzjami zapisanymi w rejestrze pozwoleń na budowę, a wiekiem budynków i mieszkań, to znaczy im więcej udziału starszych mieszkań i budynków, tym więcej decyzji związanych z przeróbkami, remontami, itp. Są to jednak stwierdzenia zbyt oczywiste, aby mogły służyć do dalszej analizy.

Podsumowując analizę korelacji, trzeba przyjąć, że niestety nie okazała się ona nadzwyczaj pomocna. Dlatego też, w celu wykrycia bardziej złożonych zależności przeprowadzono analizę regresji. Obliczenia przeprowadzono dla wybranych par cech, które analizowano za pomocą współczynnika korelacji.

Tabela 40. Analiza współzależności dotycząca 9 cech opracowanych na podstawie rejestru pozwoleń na budowę odniesionych do powierzchni i 21 cech opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r.

Cechy struktury społeczno-mieszkaniowej (wartości w odsetkach)	Decyzje ogółem			Nowe	Prze-róbki	Instalacje	Rek-lamy	Domy jedno-rodzinne	Budynki handlowo-usługowe
	1991-99	1991-94	1995-99						
	w stosunku do powierzchni								
Liczba jednostek	134	127	130	115	125	117	63	43	67
Ludność w wieku 60 i więcej lat	0,197	0,157	0,201	0,063	0,170	0,284	0,192	-0,173	0,039
Ludność zatrudniona w gospodarce uspołecznionej	-0,081	-0,016	-0,138	-0,084	-0,079	-0,085	-0,124	0,016	0,088
Zatrudnieni na stanowiskach robotniczych	-0,137	-0,037	-0,222	-0,105	-0,179	-0,139	-0,151	0,082	0,018
Zatrudnieni w przemyśle i budownictwie	-0,092	-0,044	-0,128	-0,034	-0,129	-0,093	-0,128	0,081	0,046
Zatrudnieni w handlu	0,030	0,010	0,046	0,006	0,014	0,057	0,074	0,004	-0,032
Zatrudnieni w nauce	0,142	0,102	0,158	0,079	0,194	0,115	0,126	-0,039	-0,022
Ludność z wykształceniem wyższym	0,185	0,103	0,240	0,133	0,223	0,182	0,144	-0,089	0,021
Ludność z wykształceniem podstawowym	-0,076	-0,014	-0,131	-0,072	-0,094	-0,098	-0,087	0,055	0,003
Emeryci i renciści	0,200	0,177	0,185	0,102	0,175	0,244	0,226	-0,084	0,015
Mieszkania w budynkach komunalnych	0,047	0,079	0,001	-0,030	-0,001	0,096	0,060	-0,130	0,018
Mieszkania w budynkach spółdzielczych	-0,036	-0,075	0,016	0,040	0,013	-0,090	-0,058	0,038	0,024
Mieszkania w budynkach prywatnych	-0,126	-0,094	-0,136	-0,084	-0,114	-0,096	-0,140	0,178	-0,080
Przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 mieszkańca	0,273	0,220	0,278	0,209	0,284	0,241	0,240	-0,029	0,044
Przeciętna powierzchnia mieszkania	0,003	0,038	-0,037	-0,013	0,011	0,020	-0,050	0,102	0,011
Mieszkania w budynkach postawionych do 1945 r.	0,092	0,125	0,037	0,150	0,062	-0,009	0,187	0,092	-0,070
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1945-70	0,045	-0,006	0,094	-0,066	0,060	0,129	-0,041	-0,116	0,070
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1971-78	-0,142	-0,108	-0,152	-0,057	-0,133	-0,154	-0,115	0,061	-0,037
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1979-88	-0,059	-0,040	-0,068	-0,001	-0,054	-0,071	-0,064	0,040	0,041
Mieszkania wyposażone w wodociąg	0,030	-0,009	0,068	-0,047	0,061	0,044	-0,068	-0,143	0,119
Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy	0,054	0,016	0,086	-0,007	0,062	0,088	-0,020	0,001	0,102
Mieszkania wyposażone w łazienkę	0,018	-0,035	0,074	-0,036	0,032	0,102	-0,064	-0,061	0,093

Ogółem przebadano wszystkie pary zjawisk (10 cech dotyczących pozwoleń na budowę i 19 dotyczących cech społeczno-przestrzennych opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r.). Uwzględniając różne kombinacje daje to łącznie ponad 600 regresji: tak duża liczba analiz była możliwa dzięki zastosowaniu metod komputerowych. Ze względu na obszerność materiału i niestwierdzenie wyraźnych zależności, nie przedstawiono szczegółowej ilustracji.

Tabela 41. Analiza współzależności dotycząca 6 cech opracowanych na podstawie rejestru pozwoleń na budowę odniesionych do powierzchni i 21 cech opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r.

Cechy struktury społeczno-mieszkaniowej (wartości w odsetkach)	Nowe	Prze-róbki	Insta-lacje	Reklamy	Domy jedno-rodzinne	Budynki handlowo-usługowe
	1991-99, udziały wśród decyzji ogółem					
<i>Liczba jednostek</i>	115	125	61	117	63	43
Ludność w wieku 60 i więcej lat	-0,240	0,042	0,031	0,179	0,118	-0,362
Ludność zatrudniona w gospodarce uspołecznionej	-0,003	0,021	0,020	0,018	-0,053	0,065
Zatrudnieni na stanowiskach robotniczych	0,088	-0,168	0,212	-0,023	-0,089	0,130
Zatrudnieni w przemyśle i budownictwie	0,149	-0,098	0,149	-0,093	0,008	0,068
Zatrudnieni w handlu	-0,002	-0,039	0,072	0,059	-0,048	0,049
Zatrudnieni w nauce	-0,127	0,164	-0,160	-0,007	0,047	-0,064
Ludność z wykształceniem wyższym	-0,074	0,164	-0,211	0,058	0,088	-0,138
Ludność z wykształceniem podstawowym	-0,015	-0,101	0,237	-0,039	-0,071	0,045
Emeryci i renciści	-0,208	0,076	0,098	0,103	0,154	-0,317
Mieszkania w budynkach komunalnych	-0,180	-0,076	0,152	0,096	0,052	-0,208
Mieszkania w budynkach spółdzielczych	0,134	0,095	-0,111	-0,094	-0,120	0,125
Mieszkania w budynkach prywatnych	0,029	-0,022	0,032	0,022	-0,102	0,244
Przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 mieszkańca	-0,082	0,129	-0,064	0,027	0,134	-0,179
Przeciętna powierzchnia mieszkania	0,049	-0,040	0,037	0,073	0,047	0,073
Mieszkania w budynkach postawionych do 1945 r.	0,139	-0,048	-0,140	-0,227	0,102	0,066
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1945-70	-0,253	0,139	0,121	0,179	-0,046	-0,246
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1971-78	0,187	-0,137	-0,017	-0,007	-0,028	0,264
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1979-88	0,146	-0,061	-0,045	-0,039	-0,065	0,110
Mieszkania wyposażone w wodociąg	-0,165	0,080	0,002	0,043	-0,033	-0,203
Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy	-0,229	0,036	0,069	0,133	-0,062	-0,091
Mieszkania wyposażone w łazienkę	-0,110	0,067	0,103	0,223	-0,055	-0,094

Tabela 42. Analiza współzależności dotycząca 9 cech opracowanych na podstawie rejestru pozwoleń na budowę odniesionych do ludności i 21 cech opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r.

Cechy struktury społeczno-mieszkaniowej (wartości w odsetkach)	Decyzje ogółem			Nowe	Prze-róbki	Insta-lacje	Re-klamy	Domy jedno-rodzinne	Budynki handlowo-usługowe
	1991-99	1991-94	1995-99						
	w stosunku do liczby ludności								
<i>Liczba jednostek</i>	<i>134</i>	<i>127</i>	<i>130</i>	<i>115</i>	<i>125</i>	<i>117</i>	<i>63</i>	<i>43</i>	<i>67</i>
Ludność w wieku 60 i więcej lat	-0,081	-0,096	-0,058	-0,092	-0,060	-0,010	0,022	-0,240	-0,047
Ludność zatrudniona w gospodarce społecznej	-0,092	-0,086	-0,093	0,019	-0,082	-0,100	-0,077	-0,030	-0,061
Zatrudnieni na stanowiskach robotniczych	0,190	0,236	0,121	0,022	0,114	0,103	0,128	0,144	0,109
Zatrudnieni w przemyśle i budownictwie	0,123	0,131	0,105	0,017	0,049	0,079	0,000	0,107	0,168
Zatrudnieni w handlu	0,040	0,023	0,056	0,061	0,030	-0,014	0,026	0,088	-0,023
Zatrudnieni w nauce	-0,188	-0,192	-0,171	-0,080	-0,120	-0,108	-0,102	-0,121	-0,089
Ludność z wykształceniem wyższym	-0,127	-0,162	-0,076	-0,047	-0,053	-0,090	-0,072	-0,162	-0,047
Ludność z wykształceniem podstawowym	0,215	0,252	0,154	-0,018	0,178	0,177	0,115	0,156	0,093
Emeryci i renciści	-0,042	-0,051	-0,028	-0,115	-0,016	-0,026	0,075	-0,231	-0,034
Mieszkania w budynkach komunalnych	0,003	0,018	-0,015	-0,068	0,018	-0,041	0,032	-0,136	-0,048
Mieszkania w budynkach spółdzielczych	-0,086	-0,103	-0,060	0,093	-0,098	-0,049	-0,107	0,046	0,060
Mieszkania w budynkach prywatnych	0,209	0,228	0,171	-0,053	0,157	0,363	-0,009	0,454	0,018
Przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 mieszkańca	0,077	0,050	0,103	-0,118	0,147	0,095	0,108	-0,103	0,031
Przeciętna powierzchnia mieszkania	0,054	0,063	0,040	-0,034	0,077	0,132	-0,046	0,124	0,001
Mieszkania w budynkach postawionych do 1945 r.	0,498	0,500	0,458	0,018	0,476	0,291	0,485	0,179	0,149
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1945-70	-0,303	-0,319	-0,261	-0,063	-0,266	-0,217	-0,247	-0,243	-0,069
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1971-78	-0,077	-0,057	-0,095	0,067	-0,099	0,009	-0,126	0,140	-0,063
Mieszkania w budynkach postawionych w latach 1979-88	0,011	0,014	0,007	0,023	-0,025	0,013	-0,064	0,086	0,051
Mieszkania wyposażone w wodociąg	-0,503	-0,518	-0,448	-0,017	-0,435	-0,443	-0,432	-0,376	-0,099
Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy	-0,626	-0,620	-0,588	-0,039	-0,602	-0,383	-0,573	-0,293	-0,124
Mieszkania wyposażone w łazienkę	-0,456	-0,469	-0,407	0,017	-0,434	-0,243	-0,413	-0,183	-0,130

Najogólniej, nieco lepsze wyniki dopasowania dały regresje dla cech ludnościowych związanych z wiekiem i zatrudnieniem. Charakterystyczne jest, że kierunek nachylenia linii w rozkładzie regresji był w przypadku poszczególnych kategorii wyjątkowo zbieżny i mało zróżnicowany (w zasadzie zarówno „pionowo”, jak i „poziomo”). Jeśli wziąć pod uwagę, że rozkład cech społeczno-przestrzennych jest także funkcją odległości od centrum (np. odsetek ludności starszej, zatrudnienie w niektórych działach gospodarki narodowej), to należy przyjąć, że brak jest istotnych zależności regresyjnych pomiędzy strukturą pozwoleń na budowę, a cechami struktury społeczno-przestrzennej.

Niewiele lepsze wyniki dała analiza regresji przeprowadzona dla rejonów urbanistycznych, czyli dla obszarów zagregowanych z rejonów statystycznych (ryc. 52). Trzeba jednak pamiętać że jest to obraz bardzo uogólniony, zaś rozkład cech społeczno- i mieszkaniowo-przestrzennych ukształtowany w 1988 r. wynika także pośrednio z położenia względem centrum. Dlatego też przy takim uogólnieniu otrzymane rozkłady są także częściowo pochodną odległości od centrum. Tym należy tłumaczyć stosunkowo wysokie współczynniki dopasowania i małe odchylenia standardowe w przypadku jednych rozkładów, zaś małe współczynniki dopasowania i wysokie odchylenia standardowe w przypadku innych.

Między innymi dobre dopasowanie charakteryzuje takie pary zjawisk jak gęstość pozwoleń na budowę ogółem w latach 1991-99 i udział zatrudnionych w gospodarce uspołecznionej, udział robotników (pozytywne zależności regresyjne opisane krzywą wykładniczą), zatrudnienie w dziale „nauka” oraz udział ludności z wykształceniem wyższym (negatywne zależności regresyjne opisane również funkcją wykładniczą). Gdy jednak weźmie się pod uwagę rozkład cech przestrzennych (por. Węclawowicz, Książak 1993, Węclawowicz, Jarosz 1995), to okaże się, że ich rozkład ma związek z odległością od centrum, m.in. w sektorze rozmieszczenia ludności określanym jako wolsko-bemowski (Śleszyński 2002a).

Krytyka metody nie oznacza, że nie należy jej stosować. Lepsze efekty powinny być widoczne w przypadku większej próby (np. wszystkich rejonów urbanistycznych w Warszawie) w podziale na 3 podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne (centralną, wewnętrzną i zewnętrzną). Generalnie jednak na obecnym etapie badań brak jest solidnych argumentów za potwierdzeniem tezy o związku struktury społeczno-przestrzennej z natężeniem działalności inwestycyjnej w zachodniej części centrum. Funkcje centrum związane z zarządzaniem lokują się bowiem zwykle na obszarach o wyższym statusie społecznym (tak było np. w przedwojennej Warszawie). Stąd jest to zatem

empiryczne potwierdzenie istniejących obserwacji odnośnie działalności inwestorów, którzy wykazali „słabą znajomość geografii społecznej Warszawy” (Korcelli 1997).

8.6. WNIOSKI

Szczegółowe wnioski opracowane na podstawie przeprowadzonych analiz można przedstawić następująco:

1) Analiza rejestru pozwoleń na budowę okazała się przydatna w wyjaśnieniu procesów zachodzących na badanym obszarze w okresie transformacji. Zastosowanie rozkładu zależnego od odległości od centrum pozwoliło na identyfikację intensywności podstawowych elementów i zależności zachodzących w obrębie obszaru badań.

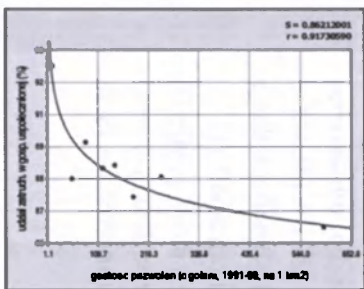
2) Na obszarze badań istniało silne zróżnicowanie działalności inwestycyjnej. Zróżnicowanie to było różne dla poszczególnych rodzajów działalności. Największym zróżnicowaniem cechowały się inwestycje związane z nowymi obiektami, stosunkowo najmniejszym — różnego rodzaju przebudowy, remonty, itp.

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

4) W analizowanym okresie nie stwierdzono zasadniczych zmian w czasie, odnośnie przebiegu rozkładu i krzywych regresji. Można jedynie przyjąć, że w późniejszym analizowanym okresie (1995-99) rozkład zjawisk był bardziej uporządkowany, tzn. dla poszczególnych funkcji znaleźć można było wyższe wskaźniki dopasowania oraz mniejsze odchylenia standardowe.

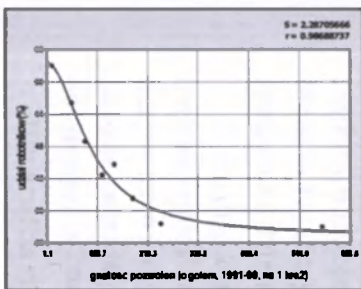
5) Rozkład działalności inwestycyjnej był przede wszystkim funkcją odległości od centrum, w dużo mniejszym stopniu zależał od gęstości zaludnienia i liczby ludności. Świadczyć to może o nadrzędnej roli lokalizacji (działanie renty gruntowej) w zmianach zachodzących na obszarze badań, co może stanowić kolejny punkt wyjścia do konstrukcji modelu transformacji centrum Warszawy.

6) Lepsze efekty dała analiza rozkładów liczonych od centrum zdefiniowanego na skrzyżowaniu Alej Jeruzolimskich i ul. Marszałkowskiej, niż od Alei Jana Pawła II na odcinku granicznym dzielnic Wola i Śródmieście. W wymiarze



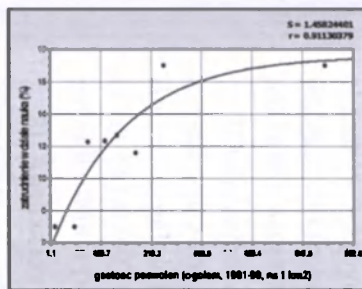
odwrotny logarytmiczny / reciprocal logarithm:

$$y = \frac{1}{a + b \ln x} \quad a = 0.01; b = 0.0002$$



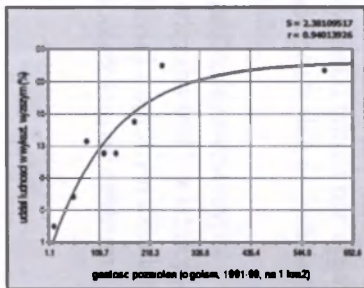
MMF: $y = \frac{ab + cx^d}{b + x^c}$

$$a = 31.21; b = 0.00016; c = 63.87; d = -1.92$$

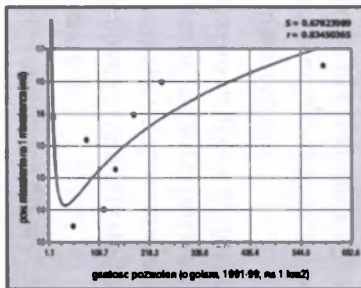


wykładniczy / exponential: $y = ae^{bx}$

$$a = 9.46; b = 1.729; c = 0.0062$$

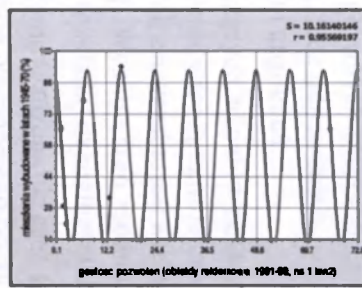


wykładniczy / exponential: $y = ae^{bx}$; $a = 22.24; b = 0.0073$



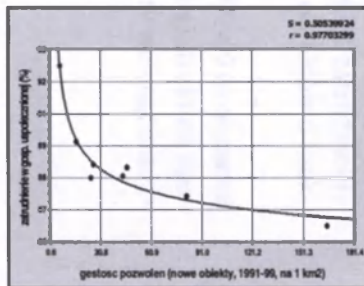
ciśnienia pary wodnej / vapor pressure: $y = e^{a + \frac{b}{x} + c \ln x}$

$$a = 2.199; b = 35; c = 0.0985$$



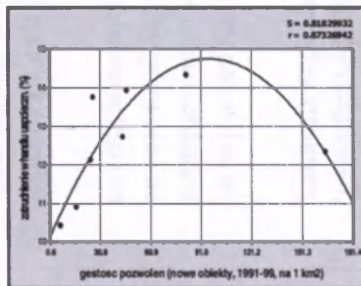
sinusoidalny / sinusoidal: $y = a + b \cos(cx + d)$

$$a = 51.99; b = 41.93; c = 0.77; d = 0.4$$



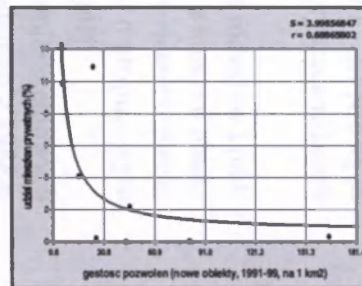
zmodyfikowany Hoeria / modified Hoerl: $y = ab^{1/x} x^c$

$$a = 90.5; b = 1.3; c = -0.0097$$

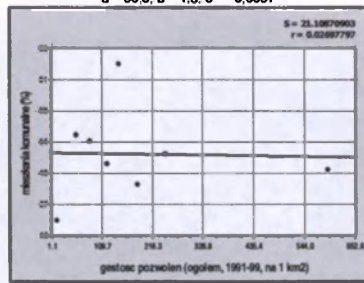


kwadratowy / quadratic: $y = a + bx + cx^2$

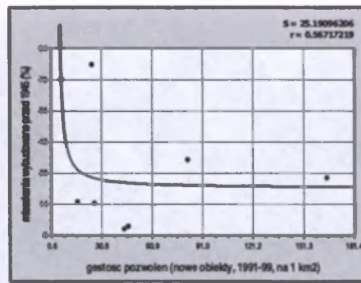
$$a = 10.116; b = 0.097; c = -0.0005$$



hiperboliczny / hyperbolic: $y = a + \frac{b}{x}$; $a = 0.669; b = 72.42$

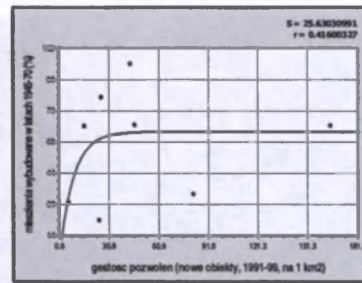


liniowy / linear: $y = a + bx$; $a = 49.34; b = -0.0029$

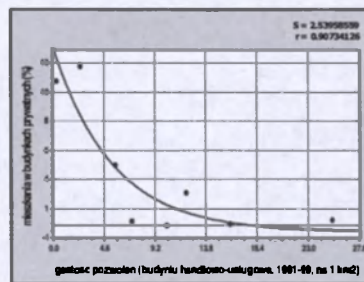


wzrostu stopnia nasycenia / saturation growth rate: $y = \frac{aX}{b + X}$

$$a = 21.57; b = -4.41$$

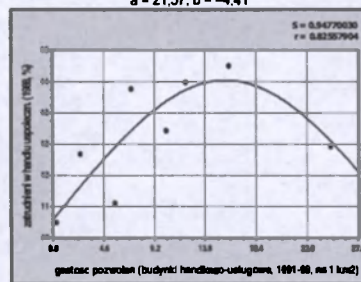


wykładniczy / exponential: $y = ae^{-bx}$; $a = 63.249; b = 0.117$



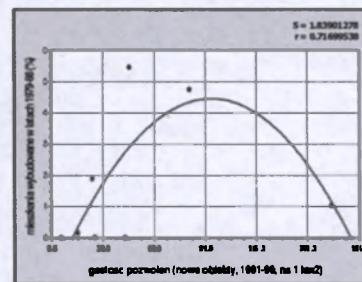
wykładniczy / exponential: $y = ae^{bx}$

$$a = -14.4; b = 0.0368; c = 0.188$$



odwrotny kwadratowy / reciprocal quadratic: $y = \frac{1}{a + bx + cx^2}$

$$a = 0.095; b = -0.003; c = 9.7185$$



kwadratowy / quadratic: $y = a + bx + cx^2$

$$a = -1.49; b = 0.126; c = -0.00066$$

Ryc. 52. Analiza regresji opracowana dla wydanych pozwoleń na budowę i cech opracowanych na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. na obszarze dzielnicy Wola w rejonach urbanistycznych w latach 1991-99 (objaśnienia zmiennych x i y na rysunkach)

The regressions of building permissions and census features in the Wola district (by urban district), 1991-99

ogólnym świadczyć to może o nadrzędności struktury przestrzennej nad strukturą dostępności komunikacyjnej (por. poprzedni punkt), choć analiza szczegółowa (lokalna) wykazała, że większość pozwoleń na budowę dotyczyła obszarów leżących przy głównych szlakach komunikacyjnych. Nie są to wnioski wykluczające się, lecz odpowiadają na pytania dotyczące różnych poziomów szczegółowości i uogólnień.

7) W rozkładach dotyczących udziałów poszczególnych rodzajów i podrodzajów pozwoleń na budowę wśród pozwoleń związanych z nowymi obiektami, szczególnie reklamami, zauważalne jest większe zróżnicowanie w pierwszym okresie (1991-94). Wysnuć stąd można wniosek o stopniowym porządkowaniu (w sensie rozkładu) działalności inwestycyjnej.

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

9) Analiza korelacji przeprowadzona w stosunku do liczby pozwoleń na budowę odniesionych do liczby ludności pozwoliła jedynie na stwierdzenie oczywistego i logicznego współwystępowania większej liczby pozwoleń na budowę związanych z przeróbkami (remonty itp.) wraz z odsetkiem mieszkań położonych w budynkach starych.

10) Analiza regresji przeprowadzona dla wybranych par zjawisk również nie wykazała szczególnie wyraźnych zależności. Istotniejsze zależności zaobserwowano jedynie w przypadku takich par zjawisk jak m.in. zatrudnienie w handlu w 1988 r. i gęstość pozwoleń na budowę nowych obiektów o funkcjach handlowo-usługowych.

11) Podsumowując, działalność inwestycyjna w latach 1991-99 na obszarze dzielnicy Wola nie była związana ściśle z istniejącą (zastaną) strukturą społeczno-przestrzenną, a bardziej z ogólnym układem struktury wewnątrzmijskiej zdeterminowanym odległością od centrum.

9. KIERUNKI PRZEMIAN STRUKTURY PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA PRZYKŁADZIE ULICY ŻELAZNEJ

9.1. REJESTR PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH KRUPGN-REGON JAKO ŹRÓDŁO INFORMACJI

Najogólniej, przez podmioty gospodarki narodowej rozumie się jednostki prawne (osoby prawne), samodzielne jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Rejestrację podmiotów prowadzą Urzędy Statystyczne w rejestrze KRUPGN-REGON. Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (KRUPGN) funkcjonuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 lipca 1999 r. w sprawie sposobu i metodologii prowadzenia i aktualizacji rejestru podmiotów gospodarki narodowej. Rejestr REGON zawiera takie elementy jak (*Krajowy rejestr...*, 2002):

1) nazwa, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą — nazwisko i imiona (pierwsze i drugie) oraz identyfikator systemu ewidencji ludności PESEL;

2) adres: siedziby, miejsca zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, miejsca, do którego należy kierować korespondencję oraz dodatkowo numer telefonu i faksu siedziby podmiotu;

3) rejestracja prawna (organ rejestrowy / ewidencyjny, rodzaj rejestru / ewidencji, numer nadany przez organ rejestrowy / ewidencyjny);

4) forma własności;

5) daty: powstania podmiotu, rozpoczęcia działalności, zawieszenia i wznowienia działalności, zakończenia działalności, skreślenia z rejestru lub ewidencji, wpisu oraz skreślenia z rejestru podmiotów;

6) wykonywana działalność, w tym wykaz rodzajów działalności oraz rodzaj przeważającej działalności;

7) liczba pracujących, w tym zatrudnionych.

Informacje są zakodowane według obowiązujących standardów klasyfikacyjnych GUS. Informacje powyższe są jawne, z wyjątkiem numeru ewidencyjnego PESEL, liczby pracujących i zatrudnionych oraz adresu zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą zapisywanego w rejestrze oddzielnie od adresu miejsca prowadzenia działalności przez osobę fizyczną.

Od roku 2000 w systemie informatycznym obsługującym rejestr REGON następuje m.in. integracja rejestru REGON z Krajowym Rejestrem Sądowym, powołanym ustawą z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym. Wskutek wejścia nowych przepisów konieczne stała się także aktualizacja systemu REGON. Według informacji uzyskanych w GUS, ze względu na konieczność uzyskania nowego wpisu przez działające podmioty, dane z systemu REGON częściowo za 2000 i w całości 2001 r. są już obarczone znacznie mniejszym błędem, niż dane starsze.

W roku 2000 w Polsce w systemie REGON zarejestrowanych było 3 186 704 podmiotów gospodarczych, z czego 248 545 w Warszawie (7,8%). Przyrost liczby podmiotów w Polsce i w Warszawie w latach 1995-2000 był podobny: liczba podmiotów w Polsce zwiększyła się o 50,8%, zaś w Warszawie o 49,2%. Z danych tych wynika, że na 1 podmiot w 2000 r. w Polsce przypadało średnio około 12 mieszkańców, zaś w Warszawie — około 6.

Dla badań geograficznych wartość danych zawartych w systemie REGON polega przede wszystkim na jego szczegółowości w zakresie możliwości badania związków pomiędzy lokalizacją, rodzajem prowadzonej działalności i wielkością. Szczegółowość ta jest różna dla różnych rodzajów działalności i form własności.

W przypadku lokalizacji różny może być adres zarejestrowanego podmiotu, zaś inne rzeczywiste miejsce działalności. Dotyczy to w szczególności osób fizycznych, prowadzących działalność pozaprodukcyjną (np. handel). Istotną jest wielkość podmiotu pod względem liczby pracujących — przedsiębiorstwa większe muszą prowadzić sprawy administracyjno-finansowe w sposób bardziej staranny, co czyni dane uzyskane od tych podmiotów bardziej wiarygodnymi.

Dane zamieszczone w rejestrze REGON powinny być aktualne, ze względu na obowiązek dostarczania informacji o zmianach przez poszczególne podmioty. Przede wszystkim dotyczy to zamknięcia lub zawieszenia działalności. Ze względu na niezbyt dotkliwe konsekwencje prawne, niestety nie zawsze podmioty gospodarcze informują GUS natychmiast o takich zmianach lub nie informują w ogóle. Z opisanych powodów rejestr REGON nie jest w pełni wiarygodny, zaś skala przeszacowania według informacji ustnych uzyskanych w urzędach statystycznych może sięgać nawet 20-30%, szczególnie w segmencie przedsiębiorstw małych zajmujących się usługami (głównie zakłady osób fizycznych).

Z powyższych uwag wynika, że dane z rejestru REGON należy traktować z ostrożnością. Najbardziej wiarygodną informacją są dane o nowopowsta-

łych firmach, stosunkowo dobra jest także jakość danych odnoszących się do firm w których pracuje ponad 5 osób.

Oprócz opisanych danych, możliwe jest uzyskanie w urzędach statystycznym informacji na temat przychodów przedsiębiorstw. Jest to możliwe tylko wtedy, gdy w obrębie danego obszaru działają co najmniej 3 firmy z danej branży, zaś udział żadnego z nich nie przewyższa 2/3. Dane te ponadto dotyczą podmiotów, w których pracuje co najmniej 5 lub 10 osób. Z opisanych powodów dane te są w praktyce nieprzydatne.

Ze względu na fakt, że bardzo znaczna część podmiotów zarejestrowanych w rejestrze REGON (ponad 90%) to tzw. małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP), z czego największy udział stanowią firmy jednoosobowe, rejestr należy traktować także jako źródło informacji w aspekcie społecznym. Względnie większa liczba podmiotów na danym obszarze świadczy o większej aktywności ekonomicznej ludności. W literaturze ekonomicznej powszechnie podkreśla się takie aspekty społeczno-gospodarcze działalności MŚP jak m.in. elastyczność działania i mobilność, odporność na zjawiska kryzysowe, a także większą efektywność i kreowanie lokalnego rynku pracy.

Rozwój działalności MŚP wiąże się z przemianami społeczno-gospodarczymi w okresie transformacji, a ściślej po wprowadzeniu ustawy o działalności gospodarczej z 23 grudnia 1988 r., obowiązującej od 1 stycznia 1989 r. Dzięki ustawie, fundamentalnej dla rozwoju przedsiębiorczości, wprowadzono m.in. uproszczone procedury ewidencyjne w zakresie rejestracji administracyjno-statystycznej.

9.2. METODY BADAŃ

Do badań przemian struktury gospodarczej wybrano ulicę Żelazną, która przebiega na długości 1,9 km pomiędzy Alejami Jerozolimskimi (na południu), do ulicy Nowolipki (na północy). Ulicę Żelazną jako obszar badań wybrano z kilku powodów. Po pierwsze, obszar przez który biegnie ulica, jest bardzo zróżnicowany pod względem struktury przestrzennej (zróżnicowane warunki mieszkaniowe, zainwestowanie techniczne, okresy zabudowy, itp.). Drugim ważnym czynnikiem była dostępność danych — selekcja z bazy podmiotów gospodarczych była możliwa tylko na podstawie ulic, zaś ulica Żelazna jest najdłuższą w obrębie Śródmieścia Zachodniego (przecina go z południa na północ, kończąc na Muranowie Zachodnim). Uzyskany w ten sposób materiał badawczy charakteryzował się najkorzystniejszym stosunkiem reprezentatywności i kosztochłonności.

Ulica Żelazna przebiega przez Śródmieście Zachodnie i południową część Muranowa Zachodniego, granicząc z 22 rejonami spisowymi (14 od strony Śródmieścia i 8 od strony przeciwległej). Żaden z rejonów nie posiada w całości numeracji domów o adresach pochodzących wyłącznie od ulicy Żelaznej. Dlatego też niemożliwa była do przeprowadzenia analiza struktury podmiotów gospodarczych w powiązaniu z cechami struktury społeczno-mieszkaniowej.

Z GUS uzyskano dane rejestru REGON z lat 1992-99, w których było od 233 do 759 wpisów rocznie. Po zsumowaniu wszystkich lat daje to liczbę 4076 wpisów dotyczących 1077 różnych podmiotów o adresie zlokalizowanym przy ul. Żelaznej. Gdyby wziąć pod uwagę okres 1992-99 jako zamknięty, średnia długość wpisu wyniesie 3,8 lat.

Cennym materiałem porównawczym było opracowanie dotyczące stanu zachowania zabudowy przedwojennej (Marcinkowski 2001, 2003). W opracowaniu tym przedstawiono mapę obszarów centralnych Warszawy z naniesionymi budynkami wzniesionymi przed II wojną światową, zróżnicowanymi według stanu zachowania. Legenda objęła trzy główne grupy zabudowy:

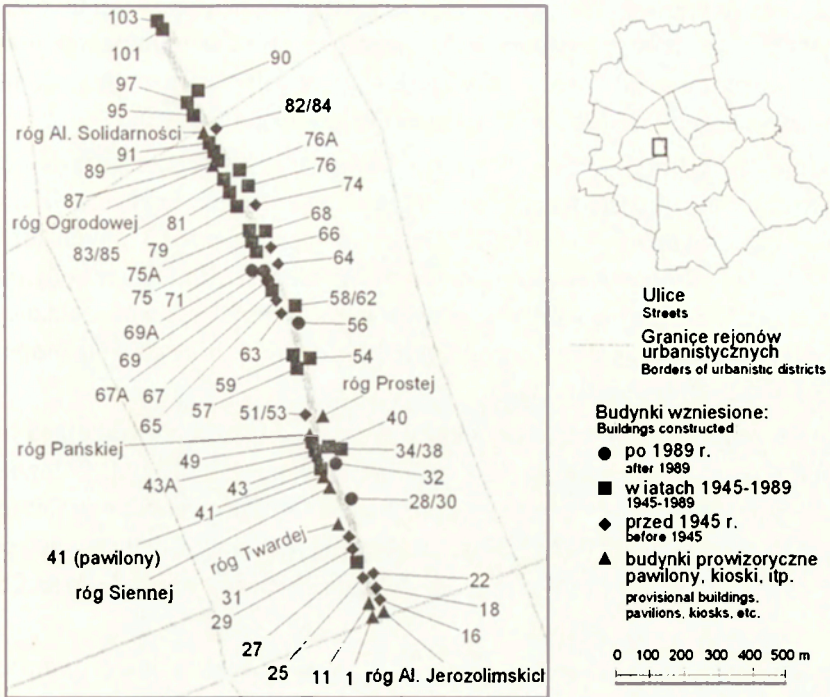
- 1) sprzed 1939 r. istniejącą obecnie,
- 2) zabudowę murowaną z około 1900 r. nie istniejącą obecnie,
- 3) nie istniejącą zabudowę wznoszoną w latach 1900-39.

Do celów niniejszego opracowania najbardziej przydatne okazało się zlokalizowanie na mapie zabudowy sprzed 1939 r. istniejącej obecnie. W tej grupie na mapie R. Marcinkowski wyróżnił budynki stuletnie i starsze, budynki powstałe w latach 1900-39 oraz budynki odtwarzane po 1945 r.

Dzięki opisanej mapie oraz własnym badaniom terenowym, możliwe było stosunkowo łatwe (choć czasochłonne) ustalenie dla ulicy Żelaznej trzech podstawowych grup budynków:

- 1) powstałych przed II wojną światową;
- 2) powstałych po II wojnie światowej, przed 1989 r.
- 3) powstałych po 1989 r.

Ponadto część adresów dotyczyła budynków prowizorycznych, pawilonów, kiosków oraz lokalizacji niestałych (np. róg Pańskiej, róg Twardej). Szczegółową lokalizację w zależności od okresu powstania poszczególnych budynków przedstawiono na rycinie 53.



Ryc. 53. Struktura wiekowa budynków przy ul. Żelaznej, w których w latach 1992-1999 były zarejestrowane podmioty gospodarcze

The age structure of buildings in Żelazna street, in which economical entities were registered in 1992-99

W latach 1992-99 przy ulicy Żelaznej było 58 adresów, pod którymi zlokalizowane były zarejestrowane firmy (tabela 43). Ponadto przy ulicy było jeszcze tylko 2 budynki, dla których w posiadanej bazie nie było rekordów. Dotyczy to budynku przy ul. Żelaznej 24 (własność spółki STOEN SA) oraz Żelaznej 23 (placówka Poczty Polskiej, budynek wybudowany po II wojnie światowej).

Tabela 43. Zróznicowanie budynków (adresów) przy ul. Żelaznej, w których w latach 1992-99 istniały zarejestrowane podmioty, według okresu powstania budynków

Okres	Liczba	%
Do 1945	14	24,1
1945-89	6	10,3
Po 1989	28	48,3
Budynki prowizoryczne	10	17,2
Razem	58	100,0

Przyjęcie kryterium starości zabudowy było jedynym możliwym do przeprowadzenia ściślejszych badań porównawczych. Tym samym postawiono hipotezę o związku pomiędzy wiekiem i stanem zabudowy, a kierunkami i intensywnością przemian struktury podmiotów gospodarczych.

Podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej nie należy ściśle utożsamiać ze strukturą gospodarczą ulicy Żelaznej. Przy ulicy Żelaznej funkcjonowało bowiem w kilku miejscach wiele sklepów o innych adresach. Dotyczy to kilku sklepów na rogu ulicy Chmielnej i Żelaznej oraz budynku o adresie Aleja Solidarności 62, którego front zwrócony jest do ul. Żelaznej. Szczegółowych danych dotyczących tych dwóch miejsc nie udało się jednak uzyskać w urzędzie statystycznym.

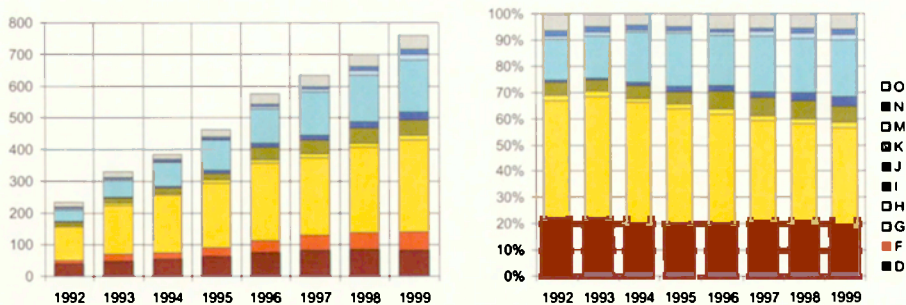
Interesujące jest, że część budynków miała numerację nawiązującą do różnych ulic. Dotyczy to m.in. wspomnianych kamienic przy ul. Żelaznej i Chmielnej. Najbardziej osobliwy jest tu przypadek biurowca Sienna Center (oddanego do użytku w 1997 r.). Miał on potrójną numerację, nawiązującą do wejść od poszczególnych ulic (Sienna, Żelazna, Twarda), m.in. Żelazna 28/30.

Nie udało się przeanalizować przemian struktury własnościowej podmiotów zarejestrowanych w latach 1992-99 ze względu na nie otrzymanie tych danych z urzędu statystycznego.

9.3. DYNAMIKA LICZBY PRZEDSIĘBIORSTW

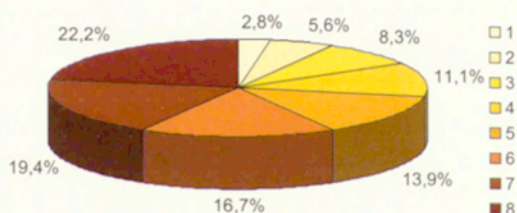
W latach 1992-99 liczba podmiotów gospodarczych wzrosła z 233 do 762 (tabela 44, ryc. 54), czyli 3,26 raza. Tymczasem w całej Warszawie wzrost ten był odpowiednio większy 3,73 raza. Ponadto wzrost liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej (1,65 raza) był najwyższy spośród wszystkich analizowanych jednostek, najbardziej w stosunku do dzielnicy Śródmieście (1,26), najmniej — w stosunku do byłego województwa warszawskiego (1,50) i dzielnicy Wola (1,61).

Niski przyrost podmiotów gospodarczych w dzielnicy Śródmieście może być tłumaczony względnie szybkim wzrostem liczby podmiotów przed 1995 r. i nasyceniem się tego obszaru. Natomiast rejon ulicy Żelaznej w porównaniu z całą Warszawą był mniej aktywny pod względem społeczno-ekonomicznym, gdyż przyrost był dużo niższy (w latach 1992-99 odpowiednio 3,26 i 3,73).



Ryc. 54. Liczba i struktura podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej według sekcji EKD w latach 1992-99

Number and structure of economical entities registered in Żelazna street by NACE sections, 1992-99



Ryc. 56. Udział podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993-99 działających określoną liczbę lat

Uwagi: Wartość „7” dotyczy w części podmiotów, które nie ukończyły działalności. Wartość „8” dotyczy podmiotów istniejących przez cały analizowany okres

The share of economical entities registered in Żelazna street, in the years 1993-99 which were active for a definite period of time

Attention: Value „7” is a share of entities, which have incomplete processes. Value „8” concerns entities, which were active during the whole period under analysis

Tabela 44. Liczba podmiotów zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej na tle gmin i dzielnic Warszawy oraz innych jednostek administracyjnych w latach 1992-99

Jednostka	1992	1995	1999	1992-95 (1992=100)	1995-99 (1995=100)	1992=99 (1992=100)
Ul. Żelazna	233	462	760	198	165	326
Dzielnica Wola (w granicach z 1999)	x	13 560	21 774	x	161	x
Dzielnica Śródmieście	x	28 380	35 850	x	126	x
Dzielnica Ochota (w granicach z 1999)	x	8 650	12 553	x	145	x
Gmina Warszawa- Centrum	x	107 731	148 643	x	138	x
Warszawa	64 889	168 218	242 268	259	144	373
województwo warszawskie (w granicach z 1992 r.)	146 902	222 264	333 078	151	150	227
województwo mazowieckie	x	337 754	502 212	x	149	x

Źródła: Przegląd Statystyczny Warszawa, 1992, 1995, 1999; Urząd Statystyczny w Warszawie; Panorama gmin Warszawy 1995, 1999, Urząd Statystyczny w Warszawie; Bank Danych Lokalnych 1995-2001, GUS; Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej KRUPGN-REGON, 1992-1999, dane dla ulicy Żelaznej, Urząd Statystyczny w Warszawie (niepublikowane).

Zmiany liczby podmiotów gospodarczych wynikały z rejestracji nowych firm i wyrejestrowywania nie prowadzących działalności (jak wspomniano, nie wszystkie faktycznie nie działające podmioty były wyrejestrowywane, odnosi się to do całej Warszawy). W latach 1993-99 powstało 841 i ubyło 312 podmiotów gospodarczych (tabela 45). Saldo było zatem dodatnie (+431) — ryc. 55.

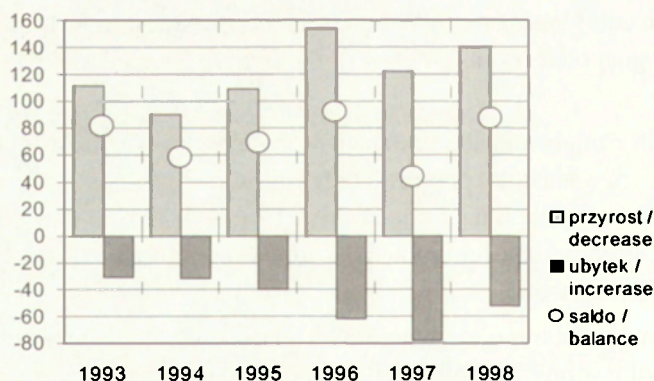
Ogólnie miała miejsce tendencja do zwiększania się liczby podmiotów przy spadającym wskaźniku przyrostu (zdefiniowanego jako iloraz nowych podmiotów do stanu ogółem na koniec roku $\times 100\%$). Wzrastał natomiast wskaźnik ubytku. Przeciętą efektywność w pierwszym okresie (lata 1993-95) była znacznie większa.

Na uwagę zasługuje szczegółowa analiza wartości i wskaźników przyrostu i ubytku w poszczególnych latach. Charakterystyczny jest pierwszy okres, kiedy przyrastało bezwzględnie mniej podmiotów, ale wskaźnik był wysoki (23,3-34,0%). W drugim okresie wskaźnik ten spadł nawet do 15,0% (w 1999 r.), co było najniższą wartością w całym analizowanym okresie.

Najwyższe wartości wskaźnika ubytku cechowały lata 1995-96 (powyżej 10%). Natomiast najwyższe dodatnie saldo miało miejsce w 1993 r. (24,6%). Wskaźnik obrotu najwyższe wartości osiągnął również w 1993 r. (43,5%), podobnie wskaźnik efektywności (56,6%).

Tabela 45. Podstawowe wartości i wskaźniki charakteryzujące dynamikę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-99

Okres	Stan na koniec roku	Przyrost		Ubytek		Saldo		Obrót		Efektywność
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	
1992	233			16	6,9					
1993	329	112	34,0	31	9,4	81	24,6	143	43,5	56,6
1994	386	90	23,3	32	8,3	58	15,0	122	31,6	47,5
1995	462	109	23,6	40	8,7	69	14,9	149	32,3	46,3
1996	577	154	26,7	62	10,7	92	15,9	216	37,4	42,6
1997	634	122	19,2	78	12,3	44	6,9	200	31,5	22,0
1998	700	140	20,0	53	7,6	87	12,4	193	27,6	45,1
1999	760	114	15,0							
Razem		841		312		431		1023		
1993-95 (3 lata)	392	104	26,4	34	8,8	69	17,7	138	35,2	50,2
1996-99 (4 lata)	668	133	19,8	48	7,2	56	8,3	152	22,8	36,6
1993-99 (7 lat)	550	120	21,9	42	7,7	62	11,2	146	26,6	42,1



Ryc. 55. Wartości przyrostu, ubytku i salda podmiotów gospodarczych rejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993-98

The values of increase, decrease and balance of economical entities registered in Żelazna street by NACE sections, 1993-98

W rezultacie przedstawionych danych zwiększała się rola zarówno ul. Żelaznej w stosunku do Woli, jak i dzielnicy Wola w gminie Centrum (tabela 46). Tymczasem w dzielnicy Śródmieście następowała dekoncentracja liczby podmiotów gospodarczych.

Tabela 46. Udziały jednostek obszarowych w liczbie podmiotów gospodarczych w latach 1992-99

Udziały	1992	1995	1999
Udział ul. Żelaznej w dzielnicy Wola		5,3	6,1
Udział dzielnicy Wola w gminie Warszawa-Centrum		8,0	8,4
Udział dzielnicy Śródmieście w gminie Warszawa-Centrum		26,3	24,1
Udział dzielnicy Wola w gminie Warszawa-Centrum		12,6	14,6
Udział gminy Warszawa-Centrum w Warszawie		64,0	61,4
Udział Warszawy w województwie warszawskim	44,2	75,7	72,7
Udział województwa warszawskiego w województwie mazowieckim		65,8	66,3

Na początku niniejszego rozdziału zauważono, że liczba podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej i faktycznie działających jest różna na niekorzyść tej drugiej grupy. Przyczyną takiego stanu jest nie wyrejestrowywanie się podmiotów nie działających. Dlatego w dalszej części analizy wyodrębniono tylko te podmioty, które rozpoczęły swoją działalność.

Wydzielenie podmiotów nowych możliwe było od 1993 r. W tym celu zestawiono bazę wszystkich podmiotów ze wszystkich lat (łącznie ponad 4000 rekordów). Po żmudnym porównaniu nazw i adresów wszystkich podmiotów wydzielono grupę 727 nowych i 296 wyrejestrowanych podmiotów. Wyrejestrowanie podmiotów nie dotyczyło przewidzianego prawnie zawieszenia działalności, jednak według urzędu statystycznego takich przypadków było stosunkowo niewiele (poniżej 3%).

Najogólniej, w latach 1992-99 następowało zwiększanie się liczby rejestrowanych i wyrejestrowywanych podmiotów. Wśród nowo powstałych podmio-

tów rekordowy było rok 1996 (zarejestrowano 156 podmiotów), zaś wśród zlikwidowanych — rok 1997 (ubyło 78).

Wśród wszystkich firm najczęściej było takich, które działały zaledwie rok (21,1%). Firmy które istniały przez cały okres, stanowiły tylko 13,5% (tabele 47-48). Ogólnie, 29% wszystkich istniejących w badanym okresie firm zakończyło działalność. Najwięcej podmiotów wyrejestrowywało się już po 1 roku działalności. Firmy, które przetrwały 2 lata stanowiły 20,5%, 3 lata — 14,1%, 4 lata — 18,3%, 5 lat — 4,8%, 6 lat — 5,1% i 7 lat — 1,0%. Ponadto odnosząc liczby zlikwidowanych przedsiębiorstw według długości działalności (lata) do wszystkich zlikwidowanych firm, okazuje się, że niemal połowa wyrejestrowała się zaledwie po roku istnienia. Zaobserwowano zatem wyraźną tendencję, że podmioty działające dłużej są bardziej odporne na likwidację.

Tabela 47. Struktura podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej według okresu działalności

Liczba lat	Podmioty				
	liczba	%	w tym zakończyły działalność		
			liczba	% (wśród wszystkich podmiotów)	% (wśród tych, które zakończyły działalność)
1	227	21,1	113	49,8	36,2
2	191	17,8	64	33,5	20,5
3	129	12,0	44	34,1	14,1
4	170	15,8	57	33,5	18,3
5	84	7,8	15	17,9	4,8
6	73	6,8	16	21,9	5,1
7	56	5,2	3	5,4	1,0
8 (cały okres)	145	13,5	x		
Razem	1075	100,0	312	29,0	100,0

Z dodatkowych obliczeń wynika, że w latach 1993-98 było łącznie 97 firm, które rozpoczęły i zakończyły działalność jeszcze w tym samym roku. Z kolei podmiotów, które rozpoczęły działalność w jednym, by zakończyć w następnym, było 169. Również 500 przedsiębiorstw na początku roku 1999 było takimi, które powstały po 1992 r. i istniały przez cały okres czasu. Zgodnie z tym, co napisano na wstępie rozdziału, część z nich jednak (trudno oszacować jaka, prawdopodobnie do 20-30%) istniała tylko „na papierze”, nie prowadząc faktycznej działalności.

Tabela 48. Struktura podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej
w zależności od lat działalności

Lata		do roku								razem
		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
od roku	1992	16	20	14	12	6	14	3	151	236
	1993		11	7	10	29	4	1	50	112
	1994			11	4	3	8	5	59	90
	1995				14	8	9	9	69	109
	1996					16	16	8	114	154
	1997						27	9	86	122
	1998							18	122	140
	1999								114	114
	razem	16	31	32	40	62	78	53	765	1077

Rozkład struktury podmiotów według długości okresu działalności przedstawiono na rycinie 56. Rysunek ten potwierdza uwagi dotyczące związku okresu działania z udziałem wśród wszystkich firm. Trzon wszystkich podmiotów stanowią te, które działają najdłużej. Im krótszy okres działalności, tym mniejszy ich udział wśród wszystkich działających podmiotów.

9.4. PRZEMIANY STRUKTURY WEDŁUG SEKCJI EKD

Pierwszym wymiarem zróżnicowania, za pomocą którego analizowano zmiany struktury podmiotów gospodarczych był podział na rodzaje działalności. Wykorzystano w tym celu Europejską Klasyfikację Działalności (EKD). Najogólniej, podmioty gospodarcze zarejestrowane przy ul. Żelaznej występowały w 10 sekcjach EKD (tabela 49). Najliczniej reprezentowana była sekcja G (Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego), w której było w 1999 r. 288 podmiotów (w 1992 r. — 106), zaś najmniej licznie sekcje H (Hotele i restauracje) i N (Ochrona zdrowia i opieka społeczna), choć w 1992 r. była to sekcja J (pośrednictwo finansowe) — tylko 2 podmioty.

Struktura gospodarcza podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej odbiegała nieco od obserwowanej w okolicznych dzielnicach, gminie Warszawa-Centrum oraz Warszawie (tabela 50). Ze względu na dostępność materiałów statystycznych możliwe było porównanie tylko po roku 1995. Ulica Żelazna wyróżniała się wyższym udziałem podmiotów sektora produkcyjnego oraz

najwyższym udziałem firm sektora pośrednictwa finansowego, przy czym ta ostatnia cecha była charakterystyczna tylko dla roku 1999. Oznacza to, że przy ul. Żelaznej w analizowanych pięciu latach następował względnie szybszy przyrost wzmiankowanych podmiotów.

Tabela 49. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej według sekcji EKD w latach 1992-97

Sekcje EKD	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Dynamika			
									1995		1999	
									1992= 100	1992= 100	1992= 100	1992= 100
D	39	49	55	64	75	83	86	82	164,1	210,3	128,1	
F	11	21	20	26	37	49	53	59	236,4	536,4	226,9	
G	106	155	181	205	244	243	268	288	193,4	271,7	140,5	
H	5	7	6	9	12	12	13	16	180,0	320,0	177,8	
I	11	14	18	21	39	44	48	48	190,9	436,4	228,6	
J	2	2	5	9	13	15	21	26	450,0	1300,0	288,9	
K	36	53	74	95	109	134	146	164	263,9	455,6	172,6	
M	3	5	4	4	8	11	14	17	133,3	566,7	425,0	
N	5	7	6	7	6	8	12	16	140,0	320,0	228,6	
O	15	16	17	22	34	35	39	44	146,7	293,3	200,0	
razem DF	50	70	75	90	112	132	139	141	198,3	326,2	164,5	
razem GHIO	137	192	222	257	329	334	368	396	180,0	282,0	156,7	
razem JKMN	46	67	89	115	136	168	193	223	187,6	289,1	154,1	
Razem	233	329	386	462	577	634	700	760	250,0	484,8	193,9	

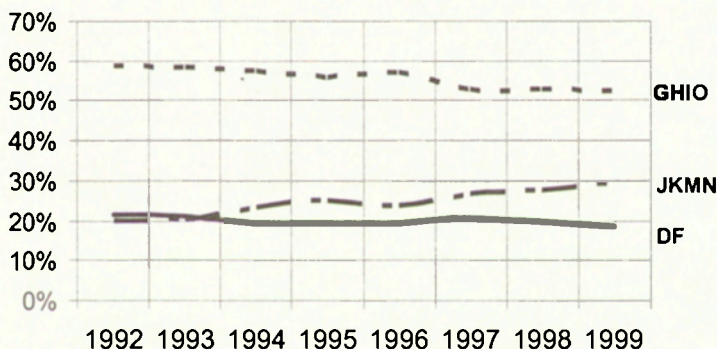
Tabela 50. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej na tle innych jednostek administracyjnych

Jednostka	Rok	D	F	G	H	I	J	K	M	N	O	Inne	Razem
Ul. Żelazna	1995	13,9	5,6	44,4	1,9	4,5	1,9	20,6	0,9	1,5	4,8		100,0
	1999	10,8	7,8	37,9	2,1	6,3	3,4	21,6	2,2	2,1	5,8		100,0
Dzielnica Wola	1995	12,7	9,1	44,6	1,4	5,8	1,4	16,4	1,4	1,8	4,9	0,4	100,0
	1999	10,7	9,6	37,3	1,7	9,8	3,0	17,4	1,7	2,6	5,7	0,4	100,0
Dzielnica Śródmieście	1995	11,7	6,0	35,5	2,8	5,1	2,1	20,9	1,2	3,1	10,9	0,9	100,0
	1999	9,6	6,1	31,5	2,6	5,2	3,1	23,7	1,7	3,6	11,8	1,1	100,0
Dzielnica Ochota	1995	10,5	8,3	43,3	2,0	4,7	1,5	19,0	1,4	2,2	6,4	0,8	100,0
	1999	8,5	8,4	33,8	2,0	7,7	3,0	23,8	1,8	3,5	7,0	0,7	100,0
Gmina Warszawa-Centrum	1995	12,2	8,1	40,9	1,8	6,7	1,5	17,6	1,2	2,7	6,6	0,6	100,0
	1999	10,1	8,5	34,8	1,9	7,8	3,2	20,6	1,7	3,3	7,5	0,6	100,0
Warszawa	1995	13,0	9,0	41,2	1,6	7,4	1,4	16,3	1,2	2,5	5,7	0,8	100,0
	1999	10,8	9,4	35,2	1,7	8,9	3,1	19,0	1,7	3,2	6,5	0,6	100,0

Interesujących obserwacji dostarcza analiza udziałów podmiotów gospodarczych w poszczególnych sekcjach EKD. Bardzo charakterystyczny jest spadek udziału sekcji handlowo-usługowej G oraz produkcyjnej D. W 1992 r. podmioty zarejestrowane w sekcji G stanowiły blisko połowę wszystkich jednostek, w 1999 r. udział spadł poniżej 40%. Z kolei spadek udziału sekcji produkcyjnej nastąpił z poziomu 17% do 11%. Tendencję spadkową wykazywała również sekcja O, choć jej znaczenie wśród ogółu podmiotów nie było bardzo istotne.

Bardzo charakterystyczny był wzrost w pierwszych dwóch latach (1992-1993) udziału podmiotów sekcji handlowo-usługowej H (handel i usługi niższego rzędu). Ciekawe, że w tym okresie następował spadek udziałów sekcji usługowych wyższego rzędu (J). Nie potwierdza tego obserwacja udziałów „wyższej” sekcji K (wzrost) oraz „niższej” O (wzrost). Jak wspomniano jednak, sekcje te nie reprezentują dużych udziałów.

Wzrost udziału usług niższego rzędu potwierdza natomiast uogólnienie, w którym zsumowano udziały poszczególnych sekcji do trzech grup: produkcyjnej (sekcje DF), usług niższego rzędu (GHIO) oraz wyższego rzędu (JKMN). Na załączonym wykresie (ryc. 57) obserwować można „przecięcie się” udziałów sekcji usługowych w 1993 r. i ich oddalanie się oraz ciągły spadek udziału podmiotów z grupy produkcyjnej.



Ryc. 57. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej według sekcji EKD w latach 1992-99

The structure of economical entities registered in Żelazna street by NACE sections, 1992-99

Interesujący jest w powyższym kontekście przypadek sekcji J (pośrednictwo finansowe). O ile w 1992 r. przy ul. Żelaznej były zarejestrowane tylko 2 firmy, to w 1999 było ich już 26 (wzrost 13-krotny). Relatywnie mniejszą dynamikę charakteryzowała się sekcja F i M (wzrost ponad pięciokrotny).

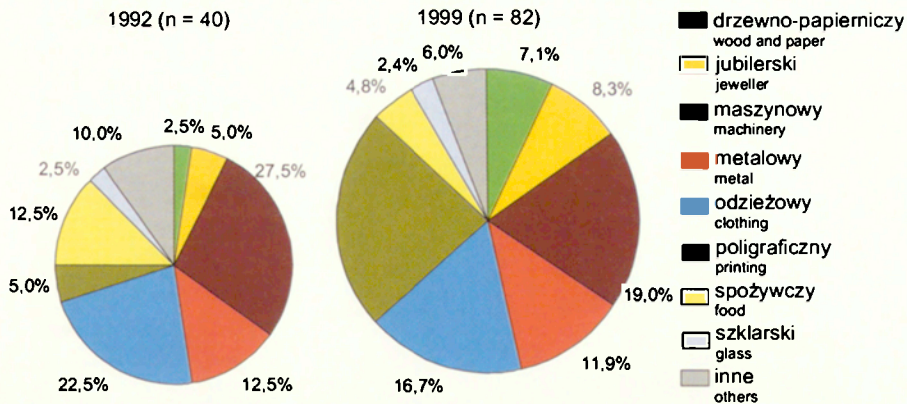
Zsumowane liczby podmiotów zarejestrowanych w sekcjach obejmujących usługi wyższe wykazały niewiele mniejszy wzrost.

Dynamika przemian wśród nowo powstających podmiotów miała inny charakter niż w przypadku wszystkich podmiotów. Przede wszystkim charakterystyczny jest bardzo duży spadek rejestracji podmiotów w sektorze produkcyjnym, szczególnie w sekcji przemysłowej D. Udział nowo rejestrowanych podmiotów spadł w tym przypadku z 11,6% w 1993 r. do zaledwie 1,8% w 1999 r., podczas gdy jeszcze w 1998 r. było to 8,6% (tabela 51). Udział podmiotów w sekcji G również zmieniał się, wahając się w granicach 34,4-50,9%. Wysoką dynamikę obserwowano w przypadku sekcji J (pośrednictwo finansowe), którą w 1999 r. reprezentowało 7,0% rejestrowanych firm (w 1992 r. — 0,8%). Bardzo zróżnicowane udziały w czasie miała sekcja K (Obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Tabela 51. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej według sekcji EKD w latach 1992-97

Sekcje EKD	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
D	16,7	14,9	14,2	13,9	13,0	13,1	12,3	10,8
F	4,7	6,4	5,2	5,6	6,4	7,7	7,6	7,8
G	45,5	47,1	46,9	44,4	42,3	38,3	38,3	37,9
H	2,1	2,1	1,6	1,9	2,1	1,9	1,9	2,1
I	4,7	4,3	4,7	4,5	6,8	6,9	6,9	6,3
J	0,9	0,6	1,3	1,9	2,3	2,4	3,0	3,4
K	15,5	16,1	19,2	20,6	18,9	21,1	20,9	21,6
M	1,3	1,5	1,0	0,9	1,4	1,7	2,0	2,2
N	2,1	2,1	1,6	1,5	1,0	1,3	1,7	2,1
O	6,4	4,9	4,4	4,8	5,9	5,5	5,6	5,8
Razem DF	21,5	21,3	19,4	19,5	19,4	20,8	19,9	18,6
Razem GHIO	58,8	58,4	57,5	55,6	57,0	52,7	52,6	52,1
Razem JKMN	19,7	20,4	23,1	24,9	23,6	26,5	27,6	29,3
Razem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wśród nowo rejestrowanych podmiotów prześledzono pokrótce główne branże działalności (tabela 52, ryc. 58). W przypadku coraz mniej licznie powstających firm sekcji D (produkcja przemysłowa), gdzie od 1993 r. zarejestrowano tylko 81 przedsiębiorstw, aż 27 dotyczyło działalności poligraficzno-wydawniczej, 12 — przemysłu maszynowego (znaczną część stanowiły



Ryc. 58. Struktura podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w 1992 i 1999 r. według specjalizacji gałęziowej

The structure of economical entities registered in Żelazna street by branches' specialization, 1992, 1999

zakłady elektroniczne i optyczne), po 9 — odzieżowego i metalowego, 8 — jubilerskiego. Widać więc wyraźnie, że w obrębie sektora przemysłowego również zachodziły istotne zmiany jakościowe. Przede wszystkim nastąpiło wykształcenie się tych gałęzi, które są związane z wysokimi kwalifikacjami, a także wymagają pewnych nakładów (działalność wydawniczo-poligraficzna, jubilerstwo).

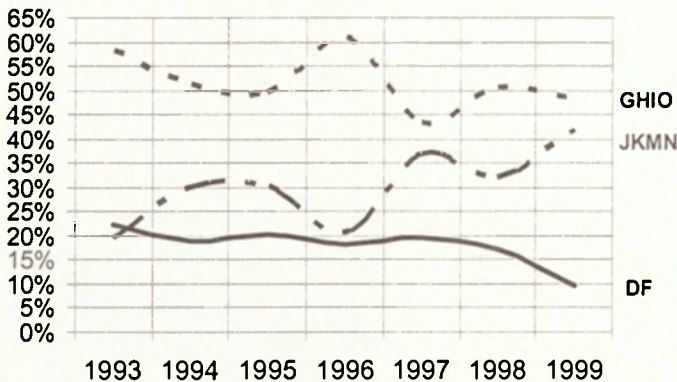
Tabela 52. Struktura podmiotów zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej według okresu powstania i rodzajów działalności (sekcji EKD)

Lata	Razem	D	F	G	H	I	J	K	M	N	O	Razem
		%										
1992 i wcześniej	236	16,9	4,2	44,5	2,1	4,7	0,8	16,1	1,3	2,1	7,2	100,0
1993	112	11,6	10,7	50,9	2,7	2,7	0,0	16,1	1,8	1,8	1,8	100,0
1994	90	15,6	3,3	43,3	0,0	4,4	3,3	26,7	0,0	0,0	3,3	100,0
1995	109	14,7	5,5	37,6	2,8	3,7	3,7	23,9	0,0	2,8	5,5	100,0
1996	154	9,1	9,1	37,0	2,6	12,3	2,6	14,3	3,2	0,6	9,1	100,0
1997	122	9,0	10,7	34,4	1,6	5,7	4,9	28,7	2,5	0,8	1,6	100,0
1998	140	8,6	8,6	35,7	3,6	5,7	7,9	17,9	3,6	2,9	5,7	100,0
1999	114	1,8	7,9	37,7	3,5	2,6	7,0	28,1	3,5	3,5	4,4	100,0
Razem	1077	11,3	7,3	40,3	2,4	5,5	3,5	20,4	2,0	1,9	5,3	100,0

Warto odnotować wysoką ruchliwość rozumianą jako rejestrowanie i wyrejestrowywanie podmiotów w obrębie niektórych gałęzi. W sekcji przemysłowej D dotyczy to przede wszystkim firm wydawniczo-poligraficznych (na 27 firm 8 zlikwidowano). Ogólnie, na 81 założonych firm zlikwidowano w całej sekcji 21.

Uogólnienie tendencji dotyczących przemian struktury nowopowstających podmiotów przedstawiono na ryc. 59, gdzie zagregowano wartości z poszczególnych sekcji do 3 grup (produkcyjnej, usługi niższego rzędu, usługi wyższego rzędu). Okazuje się, że wśród sektora przemysłowego (produkcja przemysłowa i budownictwo) do 1997 r. udział przedsiębiorstw z tej grupy pozostawał na podobnym poziomie (około 20%), by w 1999 r. spaść do 10%. Dokładniejsze badania wykazały, że w tej grupie spadek udziału podmiotów w sekcji D był kompensowany wzrostem udziału przedsiębiorstw branży budowlanej. Z kolei bardzo charakterystyczny jest układ linii obrazujących udziały dwóch grup sekcji usługowych. Układ ten był symetryczny: wzrost udziału pierwszej z grup powodował spadek udziału drugiej, przy ogólnej tendencji do spadku udziału procentowego usług niższego rzędu. Znamienne jest, że w 1999 r. udział usług

wyższego rzędu stanowił ponad 40% w liczbie nowo zakładanych przedsiębiorstw, czyli dwukrotnie więcej, niż w 1993 r.



Ryc. 59. Zmiany w strukturze noworejestrowanych podmiotów gospodarczych przy ul. Żelaznej według grup sekcji EKD w latach 1992-99

The structure of new-registered economical entities in Żelazna street by group of NACE sections, 1992-99

9.5. PRZEMIANY STRUKTURY WIELKOŚCIOWEJ

Analiza przemian struktury wielkościowej była uzależniona od posiadanych danych. Urząd Statystyczny w Warszawie udostępnił dane o strukturze zatrudnienia według klas wielkości: 0-5, 6-20, 21-100, 101-250 i powyżej 250 pracujących. Ponieważ dwie ostatnie klasy były nielicznie reprezentowane, połączono je.

Zdecydowaną większość podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w całym badanym okresie stanowiły firmy najmniejsze, w których pracowało najwyżej 5 osób (tabele 53-55). Rozkład liczby podmiotów był odwrotnie proporcjonalny do liczby pracujących: im mniej pracujących, tym było więcej firm. Wyjątek stanowiły lata 1992-94, kiedy liczba podmiotów, w których pracowało 21-100 osób była większa, niż w następnej klasie (więcej niż 100 osób). W latach 1992-99 przy ul. Żelaznej było zarejestrowanych 4-12 podmiotów o liczbie pracujących mieszczącej się w przedziale 21-100 osób i 5-7 o liczbie pracujących powyżej 100 osób.

Odsetek podmiotów o najmniejszej liczbie pracujących (0-5 osób) wzrósł z 88,0% w 1992 r. do 93,2% w 1999 r. (tabela 56). Wśród jednostek największych zmiany były stosunkowo niewielkie, gdyż dotyczyły kilku lub kilkunastu przedsiębiorstw.

Tabela 53. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-1999 według liczby pracujących

Liczba pracujących	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Dynamika (1999)	
									1992= 100	1995= 100
Do 5	205	295	357	433	544	599	658	708	345,4	163,5
6-20	18	22	18	18	20	20	26	33	183,3	183,3
21-100	4	5	5	6	8	10	10	12	300,0	200,0
101 i więcej	6	7	6	5	5	5	6	7	116,7	140,0
Razem	233	329	386	462	577	634	700	760	326,2	164,5

Tabela 54. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-1999 według liczby pracujących

Liczba pracujących	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Do 5	88,0	89,7	92,5	93,7	94,3	94,5	94,0	93,2
6-20	7,7	6,7	4,7	3,9	3,5	3,2	3,7	4,3
21-100	1,7	1,5	1,3	1,3	1,4	1,6	1,4	1,6
101 i więcej	2,6	2,1	1,6	1,1	0,9	0,8	0,9	0,9
Razem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabela 55. Liczba podmiotów nowozarejestrowanych w latach 1993-99 przy ul. Żelaznej według liczby pracujących

Liczba pracujących	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Razem
Do 5	105	88	98	145	118	128	101	783
6-20	6	1	9	5	0	10	8	39
21-100	1	1	2	3	4	1	4	16
101 i więcej	0	0	0	1	0	1	1	3
Razem	112	90	109	154	122	140	114	841

Tabela 56. Zmiany i dynamika liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-99 według grup powstania budynków

Lata	Okres postawienia budynków								RAZEM	
	przed 1945		1945-89		po 1989		budynki prowizoryczne			
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
<i>liczba budynków</i>	14	24,1	28	48,3	6	10,3	10	17,2	58	100,0
1992	54	23,2	170	73,0	5	2,1	4	1,7	233	100,0
1993	76	23,2	235	71,6	5	1,5	12	3,7	328	100,0
1994	86	22,3	276	71,5	7	1,8	17	4,4	386	100,0
1995	94	20,3	337	72,9	14	3,0	17	3,7	462	100,0
1996	119	20,7	414	71,9	20	3,5	23	4,0	576	100,0
1997	134	21,2	452	71,4	22	3,5	25	3,9	633	100,0
1998	144	20,6	498	71,2	28	4,0	29	4,1	699	100,0
1999	160	21,1	530	69,8	38	5,0	31	4,1	759	100,0
1992-95	174		198		280		425		198	
1995-99	170		157		271		182		164	
1992-99	296		312		760		775		326	

Bezwzględnie rosła liczba przedsiębiorstw we wszystkich klasach, przy czym najmniejsze zmiany dotyczyły przedsiębiorstw największych pod względem liczby zatrudnionych. Dynamika zmian w największym stopniu dotyczyła zakładów, w których pracowało do 5 osób: w 1999 r. było ich 345,4% stanu z 1992 r. i 163,5% stanu z 1995 r. Na drugim miejscu pod względem dynamiki znalazły się zakłady zatrudniające 21-100 osób, zaś dopiero na trzecim — 6-20 osób. Oznacza to, że ulica Żelazna stała się bardziej atrakcyjna dla większych przedsiębiorstw mających dotychczasowe lub zakładających nowe siedziby.

Z bazy podmiotów istniejących przy ul. Żelaznej w latach 1993-99 wyselekcjonowano nowo zarejestrowane firmy. Ogółem takich jednostek było 841. Przeważająca większość dotyczyła podmiotów najmniejszych, w których pracowało do 5 osób. Ogólnie, odsetek podmiotów najmniejszych wahał się w granicach 89,9-97,8% i brak było tutaj związku z okresem, w którym firmy były rejestrowane, choć w 1999 r. nowo rejestrowane podmioty o liczbie pracujących powyżej 20 osób przekroczyły 10% wszystkich. Potwierdza to wcześniejsze uwagi o większej roli podmiotów dużych i kształtowaniu się przestrzeni zarządzania zawarte w rozdziale 7.

9.6. DYNAMIKA LICZBY I ZMIANY STRUKTURY PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH A WIEK BUDYNKÓW

9.6.1. OGÓLNE PRAWIDŁOWOŚCI W ROZMIESZCZENIU

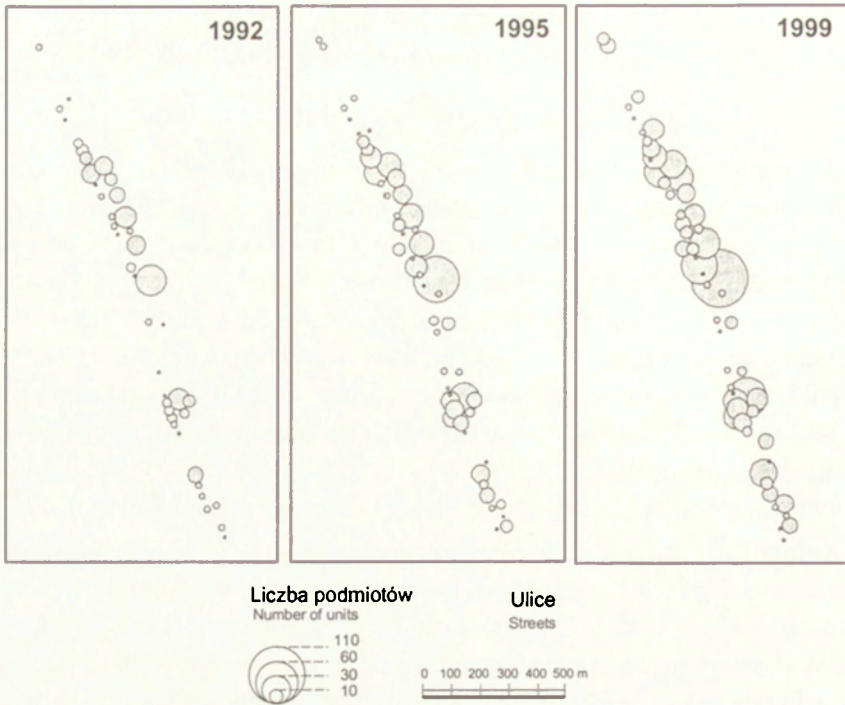
W rozmieszczeniu podmiotów zarejestrowanych w latach 1992-99 istniały duże dysproporcje. Przede wszystkim bardzo duża jest liczba firm mieszczących się w poszczególnych budynkach. Wyniosła ona od 1 zarejestrowanego przedsiębiorstwa (ul. Żelazna 49 i 95) do 108 (budynek przy ul. Żelaznej 58/62 w 1999 r.). Tak duża rozpiętość wynikała z charakteru budynków: budynki o małej liczbie firm reprezentowały zazwyczaj podmioty użyteczności publicznej (szkoły, organizacje wyznaniowe) oraz duże przedsiębiorstwa (m.in. Mennica Państwowa). Duża liczba podmiotów pod danym adresem wskazuje, że mamy na ogół do czynienia z wielopiętrowymi blokami mieszkalnymi (wspomniany dziesięciopiętrowy budynek o adresie Żelazna 58/62).

Najogólniej, na początku analizowanego okresu (1992), w budynkach wzniesionych przed II wojną światową mieściły się 54 podmioty (23,2%), w latach 1945-89 — 170 (73,0%), zaś po 1989 r. — tylko 2,1% (tabela 56, ryc. 60). W 1999 r. struktura rozmieszczenia wskazuje na mniejszy udział podmiotów w budownictwie najstarszym (21,1%), powojennym (69,8%), zaś największy w najnowszym (5,0%) i prowizorycznym (4,1%).

Najwyższą dynamiką cechowało się właśnie budownictwo najnowsze. Jeśli liczbę podmiotów w 1992 r. przyjąć za 100, to w 1999 r. w nowo wybudowanych obiektach było 760 jednostek, w powojennych — 312, zaś w najstarszych — 296. Przeciętna dynamika dla całego obszaru wyniosła 326 i była wyższa w pierwszym okresie (1992-95) — 198, niż w latach 1995-99 — 164.

Zmiany rozmieszczenia podmiotów wzdłuż ulicy Żelaznej wskazują, że najwyższą dynamiką liczby firm charakteryzował się budynek o adresie Żelazna 67. W latach 1992-99 liczba podmiotów wzrosła tam 10-krotnie (ze względu na oczywiste pominięcie tutaj budynki wybudowane po 1989 r., gdzie liczba firm w sposób naturalny rośnie bardzo szybko przez pierwszy okres działalności, dotyczy to m.in. biurowca zlokalizowanego przy ul. Żelaznej, Siennej i Twardej).

Analiza przyrostów liczby podmiotów wskazuje, że wysoka dynamika cechowała początkowe lata (1992-93), kiedy przyrosty były największe w całym okresie. Większa dynamika liczby firm cechowała północną część ul. Żelaznej, pomiędzy ulicami Grzybowską i Alejami Solidarności. Mało przedsiębiorstw było rejestrowanych z kolei pomiędzy ulicami Twardą a Alejami Jeruzolimskimi, a także Proszą i Grzybowską.



Ryc. 60. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej według stanów na koniec roku

The number of economical entities registered in Żelazna street by end-year positions

O ile wytłumaczenie drugiego przypadku nie jest trudne (pomiędzy ulicami Prosta a Twardą znajdują się zakłady Mennicy Państwowej, zaś po przeciwległej stronie Muzeum Techniki, co w oczywisty sposób nie wpływa pozytywnie na lokalizację podmiotów), to wyjaśnienie różnej liczby jednostek na obszarach dość zaludnionych jest trudniejsze. Objaśnienia należy szukać najprawdopodobniej w strukturze wieku budynków i mieszkającej tam ludności. Budynek postawiony w niedalekiej odległości od Alej Jerozolimskich (ul. Żelazna 16 i 18) został zbudowany przed II wojną światową. Jest zamieszkały przez większy odsetek ludności starej, a przez to w sposób naturalny mniej przedsiębiorczej. Podobne uwagi odnieść można do budynku o adresie Żelazna 22. Okazuje się, że w prostokącie wyznaczonym ulicami Żelazną, Chmielną, Alejami Jerozolimskimi i Aleją Jana Pawła II w 1988 r. aż 40,4% ludności miało 60 i więcej lat. Choć dane te odnoszą się do znacznie większego obszaru, to jednak ze względu na podobną strukturę budynków pomiędzy tymi ulicami można je przyjąć za pomocne w wyjaśnieniu zjawiska mniejszej aktywności gospodarczej.

Drugim przykładem wskazującym na związek struktury wiekowej i aktywności gospodarczej jest obszar na północ od Alei Solidarności. W prostokącie wyznaczonym ulicami Żelazną, Nowolipie, Aleje Solidarności oraz linią równoległą do Alei Jana Pawła II w 1988 r. 32,5% ludności miało 60 i więcej lat. Pomimo względnie dużej liczby ludności (do ul. Żelaznej przylega w tym rejonie kilka wielopiętrowych budynków mieszkalnych), na tym obszarze również występowała zarówno mała dynamika, jak i ogólna liczba zarejestrowanych podmiotów.

Jeśli odsetek ludności starszej przyczynia się do mniejszej w porównaniu z innymi obszarami liczby podmiotów i ich dynamiki, to można zastanowić się, czy odsetek ludności młodszej sprzyja tym zjawiskom. Szczegółowa analiza niestety nie wskazuje jednak na taki związek. Na przykład pomiędzy ulicami Grzybowską i Chłodną na obszarach o względnie niewysokim (jak na obszarach centralnych) i podobnym odsetku ludności starszej (20-25%), a także dość zbliżonej liczbie ludności występuje bardzo duże zróżnicowanie liczby firm.

Teza o związku liczby podmiotów ze strukturą wiekową (a szerzej z całą strukturą społeczno-mieszkaniową) okazała się zatem niemożliwa do udowodnienia. Wpłynął na to przede wszystkim stan posiadanych danych szczegółowych, których nie udało się zebrać na porównywalnych poziomach agregacji. Udowodniono jednak związek pomiędzy okresem powstania budynków, a liczbą i dynamiką zarejestrowanych i nowo rejestrowanych podmiotów.

9.6.2. RODZAJ DZIAŁALNOŚCI

W dalszej kolejności przebadano strukturę zarejestrowanych podmiotów w zależności od okresu powstania budynków. Ze względu na stosunkowo niedużą liczbę podmiotów w poszczególnych sekcjach EKD zagregowano je w trzy podstawowe grupy: 1) przemysł i budownictwo (sekcje D i F; w tekście używano także wymiennego terminu sektor przemysłowy), 2) usługi niższe (czyli usługi niższego rzędu, sekcje G, H, I, O) oraz 3) usługi wyższe (sekcje J, K, M, N).

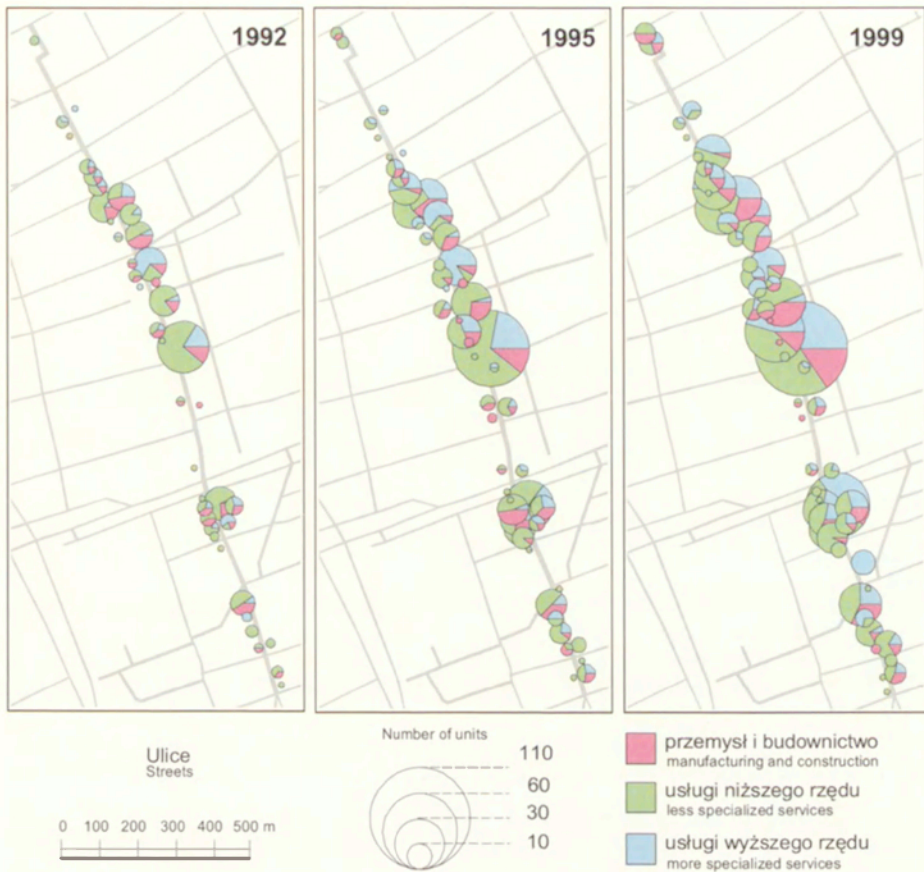
Już pobieżna analiza kartograficzna rozmieszczenia podmiotów według rodzajów działalności wskazuje na duże różnice (ryc. 61). Zauważalna jest przede wszystkim koncentracja poszczególnych rodzajów działalności. Na przykład od 1992 r. dużym udziałem podmiotów z grupy usług wyższego rzędu charakteryzował się budynek zlokalizowany w rogu ulic Chłodnej i Żelaznej. W 1995 r. na północ od tego rejonu niemal w każdym z budynków położonych po prawej stronie ulicy Żelaznej udział tego sektora był wysoki. Stan

ten został utrzymany w 1999 r., zaś do obszarów o koncentracji usług wyższych dołączył również leżący po prawej stronie ulicy Żelaznej rejon pomiędzy ulicami Sienną i Proszą.

Analiza przyrostów liczby podmiotów wskazuje na dużą dynamikę w północnej części obszaru, niezależnie od wyróżnionych trzech grup rodzajów działalności (tabela 57, ryc. 62). Generalnie, bardzo wysoką dynamikę miały podmioty zaliczone do usług wyższego rzędu, zwłaszcza jeśli porówna się lata 1995 i 1999.

Tabela 57. Zmiany i dynamika liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-99 według grup EKD

Wiek budynków	Rodzaje działalności	1992		1995		1999		1995		1999
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	1992= 100	1995= 100	1999= 100
przed 1945	przemysł i budownictwo	17	31,5	29	30,9	46	28,8	171	159	271
	usługi niższe	32	59,3	54	57,4	78	48,8	169	144	244
	usługi wyższe	5	9,3	11	11,7	36	22,5	220	327	720
	razem	54	100,0	94	100,0	160	100,0	174	170	296
1945-89	przemysł i budownictwo	32	18,8	56	16,6	86	16,2	175	154	269
	usługi niższe	100	58,8	182	54,0	273	51,5	182	150	273
	usługi wyższe	38	22,4	99	29,4	171	32,3	261	173	450
	razem	170	100,0	337	100,0	530	100,0	198	157	312
po 1989	przemysł i budownictwo	1	20,0	4	28,6	8	21,1	400	200	800
	usługi niższe	1	20,0	6	42,9	15	39,5	600	250	1500
	usługi wyższe	3	60,0	4	28,6	15	39,5	133	375	500
	razem	5	100,0	14	100,0	38	100,0	280	271	760
Pro-wizo-rycz-ne	przemysł i budownictwo	0	0,0	1	5,9	1	3,2	x	100	x
	usługi niższe	4	100,0	15	88,2	29	93,5	375	193	725
	usługi wyższe	0	0,0	1	5,9	1	3,2	x	100	x
	razem	4	100,0	17	100,0	31	100,0	425	182	775
Ogółem		233		462		759		198	164	326



Ryc. 61. Struktura rodzajowa podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999
 The structure of economical entities registered in Żelazna street by group of activities, 1992, 1995, 1999



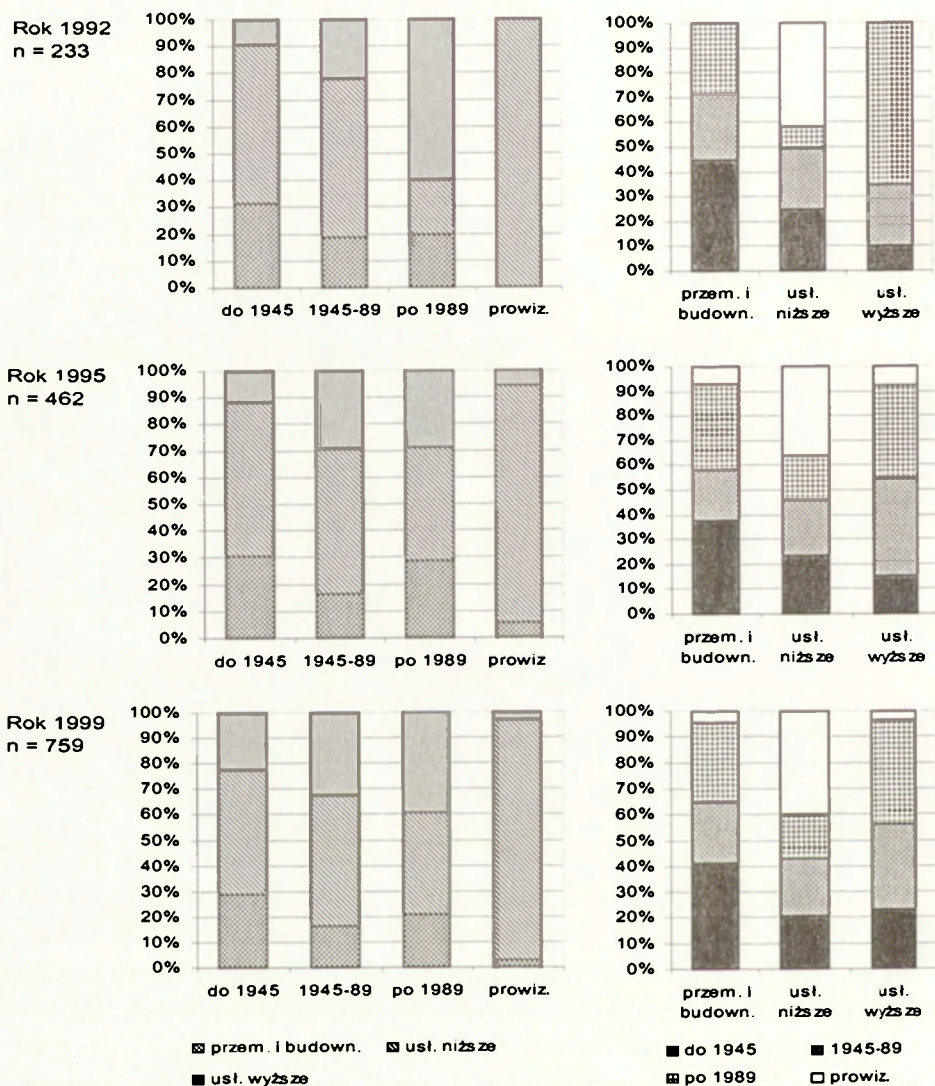
Ryc. 62. Przyrost liczby podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-99 według 3 głównych grup działalności

The increase in the number of economical entities registered in Żelazna street by the 3 main groups of activities, 1992-99

Porównanie struktury działalności podmiotów i okresu postawienia budynków dostarcza interesujących spostrzeżeń. W budynkach starych w 1992 r. sektor przemysłowy stanowił 31,5% wszystkich podmiotów, w 1995 r. — 30,9%, a w 1999 r. — 28,8%. W budynkach postawionych w latach 1945-89 udziały te wynosiły odpowiednio 18,8, 16,6 i 16,2%. W budynkach wybudowanych po 1999 r. takich podmiotów było analogicznie 20,0, 28,6 i 21,1%.

Udział usług wyższego rzędu był w 1999 r. najwyższy w budynkach nowych (39,5%), następnie w wybudowanych w latach 1945-89 (32,3%) oraz w budynkach najstarszych (22,5%). W obiektach prowizorycznych w 1999 r. była zarejestrowana tylko 1 firma. W 1992 r. w budynkach powojennych pod-

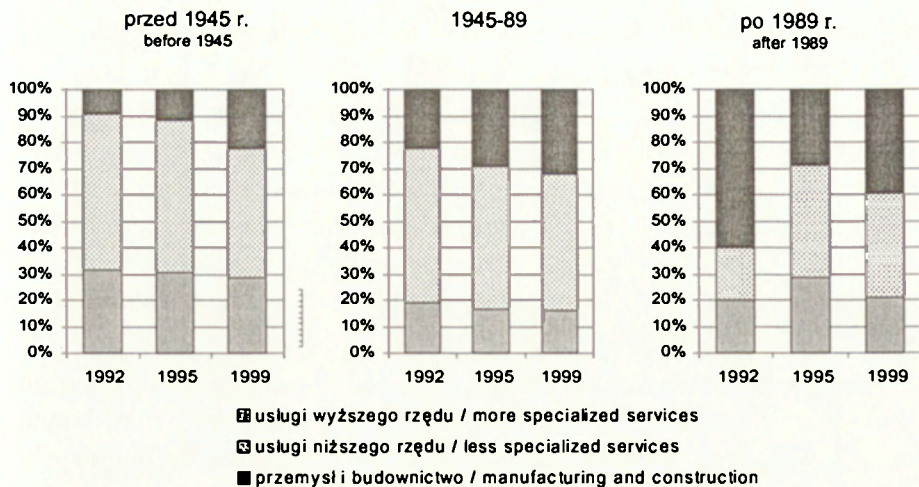
mioty zaliczone do sektora usług wyższych stanowiły 22,4%, zaś w przedwojennych — tylko 9,3%. Odnoszenie tych wartości do budynków najnowszych nie jest celowe, ze względu na niewielką liczbę firm. Ogólnie, związek rodzaju działalności w poszczególnych latach z wiekiem budynków przedstawiono szczegółowo na wykresach (ryc. 63-64).



Ryc. 63. Struktura rozmieszczenia podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 według grup sekcji EKD oraz wieku postawienia budynków

The distribution structure of economical entities registered in Żelazna street by groups of NACE sections and period of building construction, 1992, 1995, 1999

Budynki wybudowane Building constructed



Ryc. 64. Struktura rozmieszczenia podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 według 3 grup sekcji EKD oraz wieku postawienia budynków

The distribution structure of economical entities registered in Żelazna street by groups of NACE sections and period of building construction, 1992, 1995, 1999

Na podstawie powyższych danych można przyjąć, że istniał związek pomiędzy wiekiem budynków, a strukturą działalności zarejestrowanych w nich podmiotów: im starszy budynek, tym więcej podmiotów sektora produkcyjnego (przemysł i budownictwo), a mniej podmiotów sektora usługowego (szczególnie w zakresie usług wyższego rzędu).

Związek ten ma wytłumaczenie dwojakie. Po pierwsze, rejestracja działalności gospodarczej w sektorze usług wyższych w przypadku firm małych, często jednoosobowych, wiąże się posiadaniem odpowiednich kwalifikacji. Prowadzenie kancelarii prawniczej, usług pośrednictwa finansowego, obrotu nieruchomości, itp. wymaga odpowiednich studiów, a także często aplikacji w danym zawodzie (np. prawniczej). Zajęcia związane z usługami wyższymi są także na ogół wysokodochodowe. To sprawia, że osoby zajmujące się zawodami wchodzącymi w skład usług wyższych mieszkają (czyli rejestrują firmy) i pracują m.in. w lepszych warunkach mieszkaniowych, a więc w budynkach o wyższym standardzie, czyli — w przypadku ul. Żelaznej — w budynkach nowych.

Szczegółowe potwierdzenie tej tezy znajduje się także w analizie poszczególnych budynków. Na przykład w stosunkowo nowym wieżowcu (zbudowanym przed 1989 r.) przy ulicy Żelaznej 58/62, w 1999 r. w sektorze przemysłowym zarejestrowanych było 17 firm (15,7%), w usługach niższych — 63 (58,3%, zaś w usługach wyższych — 28 (25,9%).

Powyższych porównań niestety nie potwierdza obserwacja struktury budynków mieszkalnych zbudowanych po 1989 r., względnie gruntownie wyremontowanych (np. Żelazna 69A). Ponieważ budynki te były oddane do użytku w drugiej połowie lat 90., w tych przypadkach najprawdopodobniej czas jest zbyt krótki, aby wyciągać daleko idące wnioski. Potwierdza to liczba podmiotów ogółem: w przypadku wspomnianego budynku o adresie Żelazna 69A w 1999 r. było to tylko 7 firm.

Znacznie bardziej widoczna zależność występuje w odniesieniu do drugiego rodzaju wytłumaczenia związku zarejestrowania podmiotów o określonym rodzaju działalności z wiekiem budynków. Dotyczy to budynków biurowych, względnie handlowo-biurowych. Na przykład w oddanym do użytku w 1996 r. budynku biurowym Sienna Center wszystkie 10 zarejestrowanych tam podmiotów należało do wydzielonych usług wyższych. Z kolei w budynku pod numerem 32 (gruntownie odremontowany i przebudowany były dom towarowy „Dom Handlowy Feniks”), tylko 1 firma należała do sektora przemysłowego, 5 — do usług niższych, zaś 2 — do usług wyższych.

Przedstawione zależności są jeszcze bardziej wyraźne w przypadku firm nowo rejestrowanych. Zostanie to opisane w podrozdziale 9.8.

Szczególnie intensywne i charakterystyczne zmiany zachodziły w obrębie firm przetwórstwa przemysłowego. W latach 1992-99 liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w sekcji D wzrosła z 39 do 82 (tabela 58).

Tabela 58. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej w latach 1992-99 w sekcji D (produkcja przemysłowa)

Branża	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1995	1999	
									1992=100	1995=100	1992=100
maszynowo-metalowa	15	19	17	20	25	25	24	24	133	120	160
odzieżowa	9	10	11	11	12	12	14	14	122	127	156
poligraficzna	2	4	5	10	14	17	22	21	500	210	1 050
drzewna	1	2	3	6	6	8	5	5	600	83	500
spożywcza	5	6	7	5	5	5	5	4	100	80	80
jubilerska	3	2	6	6	8	9	9	7	200	117	233
inna	4	6	6	6	5	7	7	7	150	117	175
RAZEM	39	49	55	64	75	83	86	82	164	128	210

Największy przyrost dotyczył działalności poligraficzno-wydawniczej (wzrost ponad dziesięciokrotny), najmniejszy — branży maszynowo-metalowej i odzieżowej. W przypadku branży spożywczej odnotowano nawet spadek liczby firm.

Konsekwencją zmian liczby zarejestrowanych podmiotów była odmienna struktura podmiotów gospodarczych. Najlichnieszą grupą były firmy związane z wytwarzaniem wyrobów maszynowo-metalowych, lecz udział tej grupy spadł z 38,5% w 1992 r. do 29,3% w 1999 r. Wzrost udziału nastąpił przede wszystkim w grupie działalności poligraficzno-wydawniczej (z 5,1% do 25,6%).

Analiza struktury i rozmieszczenia podmiotów gospodarczych w latach 1992, 1995 i 1999, wskazuje na duże zróżnicowanie w zakresie struktury i rozmieszczenia podmiotów przemysłowych przy ul. Żelaznej (ryc. 65). Natomiast analiza struktury podmiotów według okresu postawienia budynków przedstawiona na rycinie 66 wykazuje niewielkie różnice. W przypadku budynków najstarszych utrzymywała się dość podobna struktura branżowa, zaś w budynkach młodszych zmiany strukturalne były szybsze.

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

9.6.3. LICZBA PRACUJĄCYCH

Związki pomiędzy wiekiem budynków a strukturą wielkościową zarejestrowanych podmiotów przeprowadzono w stosunku do dwóch grup firm. Wydzielono podmioty o liczbie pracujących do 5 osób i pozostałe (6 i więcej pracujących). Podział na dwie grupy był uwarunkowany stosunkowo niedużą liczbą przedsiębiorstw o większej liczbie pracujących.

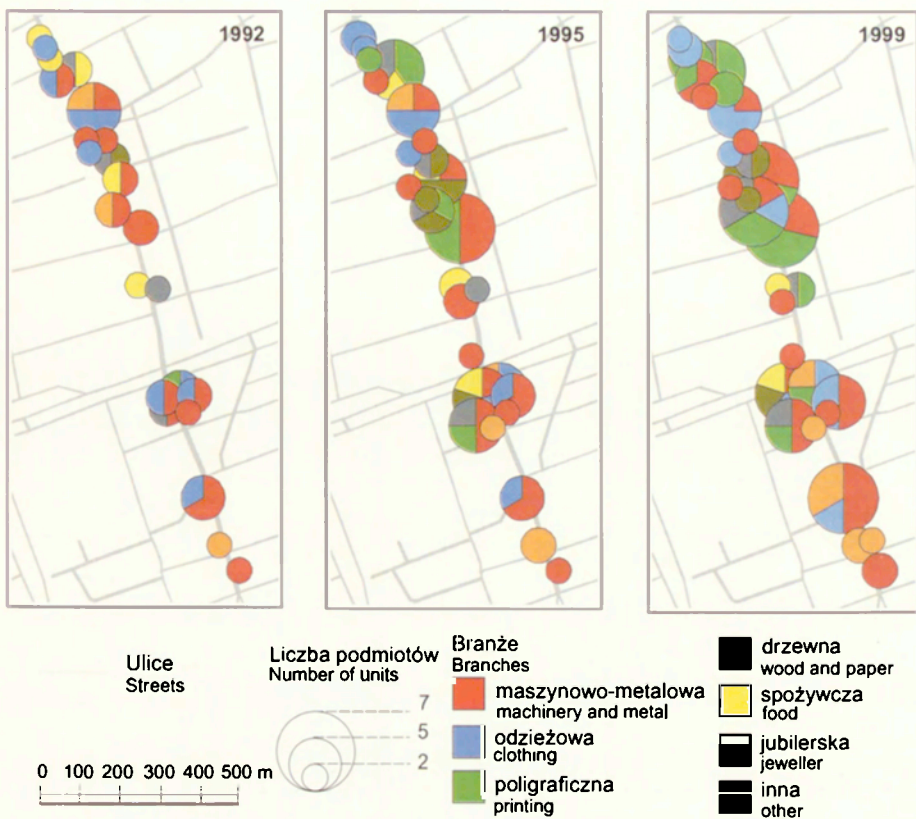
W rozmieszczeniu podmiotów w zależności od ich struktury wielkościowej mierzonej liczbą pracujących nie widać wyraźnych koncentracji (ryc. 67). Można jedynie zauważyć, że budynki, w których w 1992 r. były tylko duże firmy, w 1999 r. „obrosły” mniejszymi firmami. Dotyczy to m.in. tak dużego przedsiębiorstwa jak Mennica Państwowa. Podobnie było w przypadku podmiotów zlokalizowanych w północnej części ul. Żelaznej. Jednocześnie w kilku przypadkach zaobserwowano tendencję przeciwną, kiedy wśród budyn-

ków zajmowanych przez małe firmy, pojawiały się przedsiębiorstwa z większą liczbą pracujących. Szczegółowa analiza rekordów w bazie danych wykazała, że nie był to rozrost istniejących przedsiębiorstw, lecz na ogół rejestracje nowych podmiotów (nowych pod względem lokalizacji przy ul. Żelaznej).

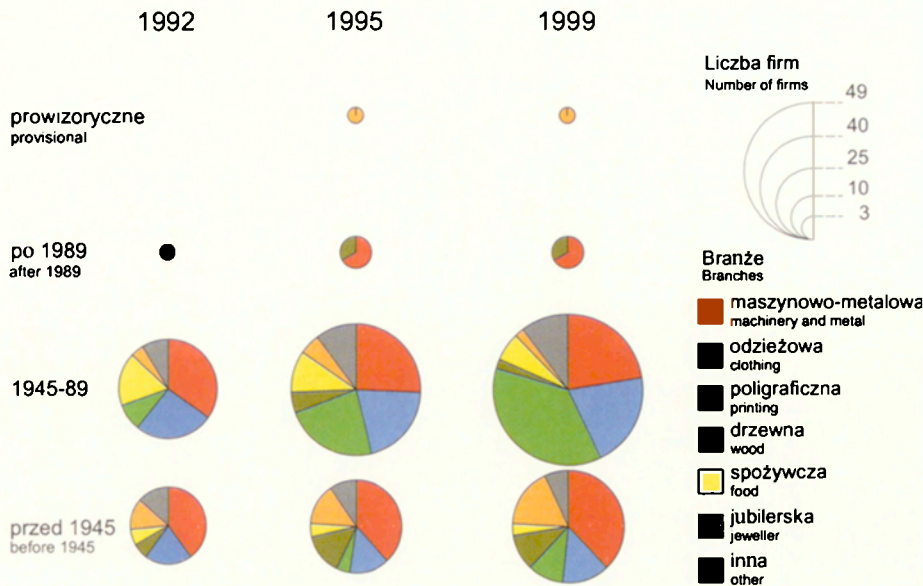
Małe firmy w budynkach wybudowanych przed II wojną światową stanowiły w 1992 r. 96,3%, w 1995 r. — 97,9%, zaś w 1999 r. — 96,9% (tabela 59). Istotniejszy jest wzrost udziału małych podmiotów, który nastąpił w latach 1992-99 w budynkach wybudowanych w latach 1945-89 (z 84,7% do 92,7%). Tymczasem w budynkach nowych w 1995 r. udział ten wyniósł 85,7%, zaś w 1999 r. — 78,9%. Z przedstawionych wartości jednoznacznie wynika, że w nowych budynkach następowała koncentracja przedsiębiorstw większych. Zjawisko to potwierdza też analiza struktury wszystkich podmiotów odniesiona do poszczególnych grup budynków (ryc. 68). Szczególnie dużo podmiotów większych przyrastało na obszarze mieszczącym się pomiędzy ulicami Grzybowska i Chłodną. Przyrost małych podmiotów był stosunkowo równomierny.

Tabela 59. Zmiany i dynamika liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992-99 według liczby pracujących

Okres postawienia budynku	liczba pracujących	1992		1995		1999		1992-95	1995-99	1992-99
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	1992=100	1995=100	1992=100
Przed 1989	do 5	52	96,3	92	97,9	155	96,9	177	168	298
	6 i więcej	2	3,7	2	2,1	5	3,1	100	250	250
	razem	54	100,0	94	100,0	160	100,0	174	170	296
1945-89	do 5	144	84,7	312	92,6	491	92,6	217	157	341
	6 i więcej	26	15,3	25	7,4	39	7,4	96	156	150
	razem	170	100,0	337	100,0	530	100,0	198	157	312
po 1989	do 5	5	100,0	12	85,7	30	78,9	240	250	600
	6 i więcej	0	0,0	2	14,3	8	21,1	x	400	x
	razem	5	100,0	14	100,0	38	100,0	280	271	760
Budynki prowizoryczne	do 5	4	100,0	17	100,0	31	100,0	425	182	775
	6 i więcej	0	0,0	0	0,0	0	0,0	x	x	x
	razem	4	100,0	17	100,0	31	100,0	425	182	775
Razem	do 5	205	88,0	433	93,7	707	93,1	211	163	345
	6 i więcej	28	12,0	29	6,3	52	6,9	104	179	186
	razem	233	100,0	462	100,0	759	100,0	198	164	326



Ryc. 65. Liczba i struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 w sekcji D (działalność produkcyjna)
 The number and structure of: economical entities registered in Żelazna street in section D (manufacturing), 1992, 1995, 1999



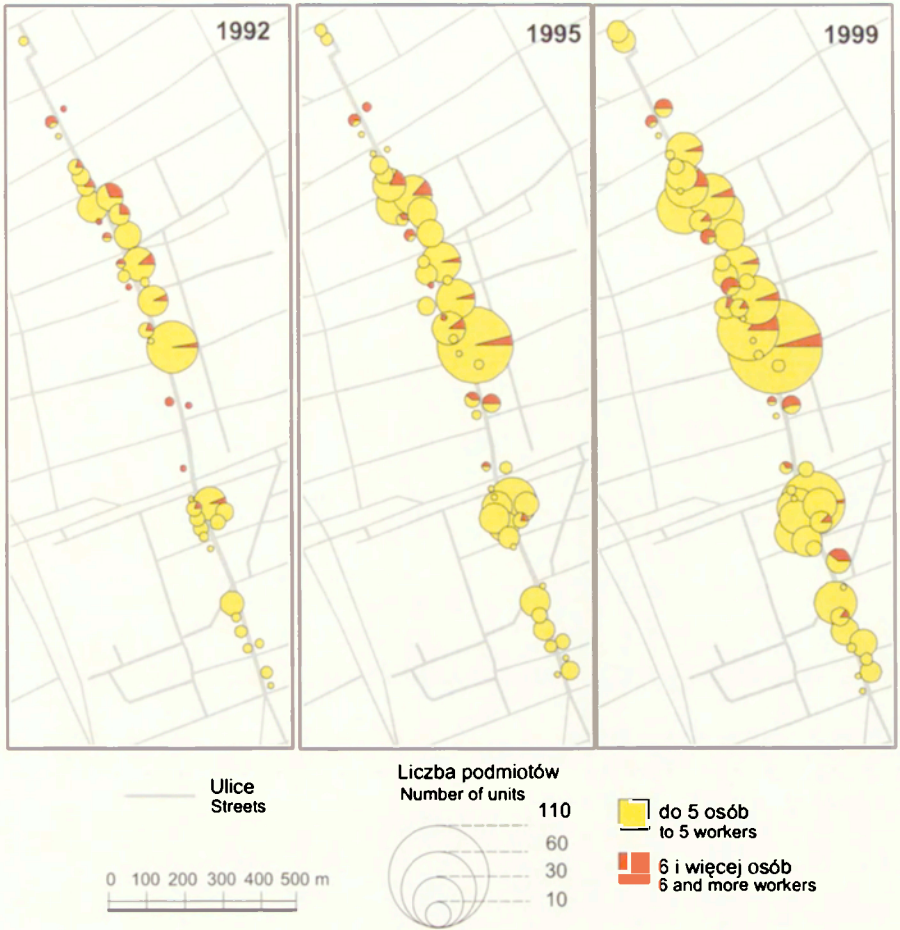
Ryc. 66. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 w sekcji przemysłowej D według okresu postawienia budynków
The structure of economical entities registered in Żelazna street in section D (manufacturing) by period of building construction, 1992, 1995, 1999



Figure 2. Percentage distribution of respondents by gender and age group. *Note:* 18-24 years old, 25-34 years old, 35-44 years old, 45-54 years old, 55-64 years old, 65-74 years old. *Source:* Authors' calculations based on data from the survey.

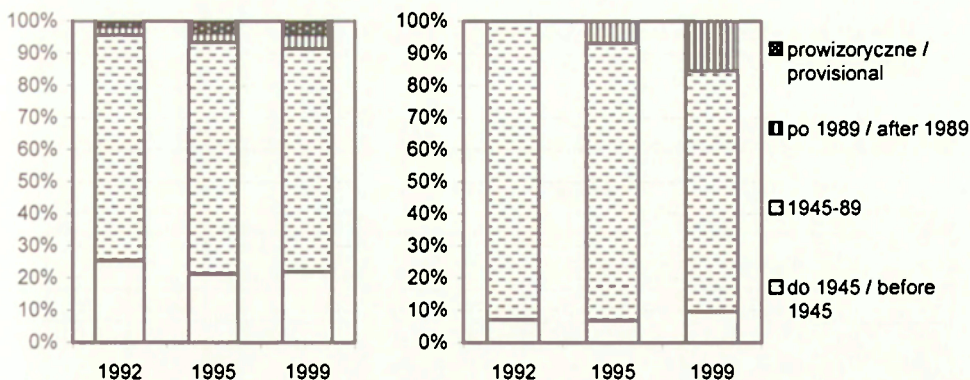


Figure 3. Percentage distribution of respondents by gender and age group. *Note:* 18-24 years old, 25-34 years old, 35-44 years old, 45-54 years old, 55-64 years old, 65-74 years old. *Source:* Authors' calculations based on data from the survey.



Ryc. 67. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 według liczby pracujących

The structure of economical entities registered in Żelazna street by the number of workers, 1992, 1995, 1999



Ryc. 68. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1992, 1995 i 1999 według liczby pracujących

The structure of economical entities registered in Żelazna street by the number of workers, 1992, 1995, 1999

Wyjaśnienie związku rejestracji większych przedsiębiorstw w budynkach nowych jest w oczywisty sposób związane z charakterem działalności. Duże przedsiębiorstwo potrzebuje zapewnienia odpowiedniej bazy lokalowej związanej z administracją, stąd też większy udział tej grupy przedsiębiorstw w budynkach nowych. Przykładowo, w biurowcu Sienna Center (ul. Żelazna 28/32), w 1999 r. spośród 10, 4 firmy liczyły 6 i więcej pracujących.

Z kolei spadek udziału dużych firm w budynkach wybudowanych w latach 1945-89 tłumaczyć należy dwoma przyczynami. Po pierwsze, firmy tam zarejestrowane wskutek rozwoju mogły się przenieść do lepiej wyposażonych siedzib w budynkach biurowych. Po drugie, spadek udziału wynikać może z przyrostu liczby zarejestrowanych małych firm, a te, jak wspomniano na wstępie, wyrejestrowywały się w stosunkowo mniejszym stopniu, niż wynikałoby to z faktycznie prowadzonej działalności.

9.7. ROZMIESZCZENIE NOWO REJESTROWANYCH PODMIOTÓW

Rozmieszczenie noworejestrowanych podmiotów na analizowanym obszarze w latach 1993-99 było bardzo zróżnicowane. W rekordowym pod względem liczby nowych wpisów w rejestrze podmiotów gospodarczych budynku przy ul. Żelaznej 58/62 odnotowano 127 wpisów, czyli prawie 1/6 wszystkich (tabela 60). Ogólnie, około połowy nowych rejestracji było związanych z 10 adresami. Wszystkich budynków, w których miały miejsce nowe rejestracje,

było 55 (o 3 mniej, niż wszystkich adresów z zarejestrowanymi w całym okresie podmiotami przy ul. Żelaznej).

Tabela 60. Liczba i struktura podmiotów nowo zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993-99 według lat postawienia budynków

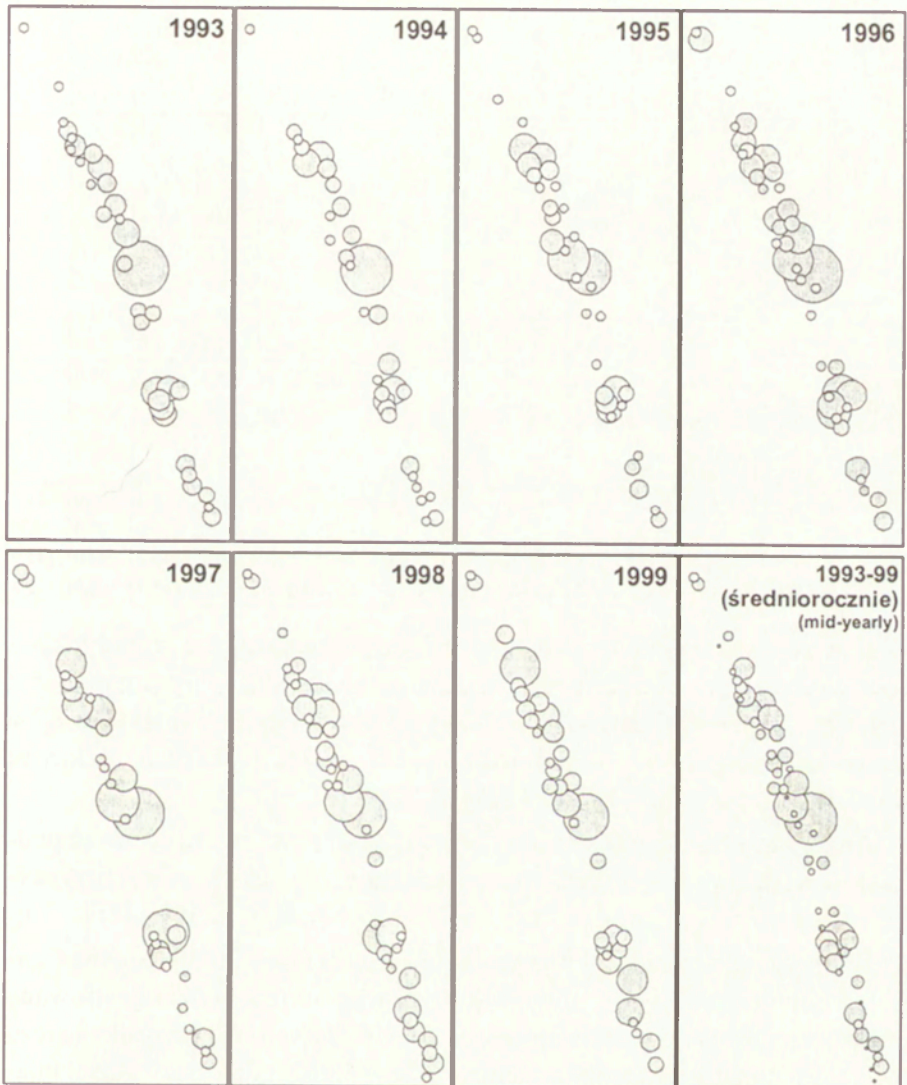
Rok	Do 1945		1945-89		Po 1989		Budynki prowizoryczne		Razem	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
1993	27	24,8	75	68,8	0	0,0	7	6,4	109	100,0
1994	18	20,0	63	70,0	1	1,1	8	8,9	90	100,0
1995	14	12,8	85	78,0	8	7,3	2	1,8	109	100,0
1996	35	22,9	106	69,3	5	3,3	7	4,6	153	100,0
1997	25	21,0	87	73,1	2	1,7	5	4,2	119	100,0
1998	28	19,9	100	70,9	8	5,7	5	3,5	141	100,0
1999	34	29,8	62	54,4	13	11,4	5	4,4	114	100,0
Razem	181	21,7	578	69,2	37	4,4	39	4,7	835	100,0

Udział nowych rejestracji w przypadku budynków postawionych przed 1945 r. nie miał wyraźnego związku z czasem. Na przykład w latach 1993-95 udział podmiotów rejestrowanych w tej grupie budynków spadł z 24,8% do 12,8%, by w kolejnych trzech latach wahać się w granicach 20% i wzrosnąć w 1999 r. aż do 29,8%. Podobnie zróżnicowany był udział nowo rejestrowanych podmiotów w budynkach wzniesionych po II wojnie światowej. Rosnącą tendencję wykazywały natomiast udziały analizowanych podmiotów w budynkach najnowszych (w 1999 r. 11,4%, przy przeciętnej z lat 1993-95 — 4,4%).

W świetle analizy kartograficznej, w pierwszych dwóch latach dużą koncentrację wykazywały podmioty rejestrowane pod adresem Żelazna 58/62 (ryc. 69). Z biegiem czasu rozkład nowych wpisów w rejestrze stawał się bardziej równomierny.

Analiza struktury podmiotów nowo zarejestrowanych przy ul. Żelaznej według lat postawienia budynków i rodzajów działalności w latach 1993-99 potwierdza jeszcze w większym stopniu wnioski opracowane na podstawie materiału dotyczącego wszystkich podmiotów (por. podrozdział 7.6.2). Bardzo charakterystyczny jest spadek udziału rejestracji podmiotów o działalności w sektorze przemysłu i budownictwa (w latach 1993-95 — 20,5%, 1996-98 — 18,4%, 1999 — zaledwie 9,6%), przy wzroście firm rejestrowanych w sektorze usług wyższego rzędu (analogicznie 26,6, 29,3 i aż 42,1%). Tendencja ta była związana ze wszystkimi podstawowymi grupami budynków, także z obiektami wzniesionymi przed II wojną światową, choć odsetek rejestro-

wanych podmiotów sektora przemysłowego był tam nieco wyższy (w latach 1993-95 — 32,2%, 1996-98 — 26,1%, 1999 — tylko 5,9%) — tabela 61.



Ryc. 69. Rozmieszczenie podmiotów nowo zarejestrowanych w latach 1993-99 przy ul. Żelaznej

The location of newly-registered economical entities in Żelazna street, 1993-99

Tabela 61. Liczba i struktura podmiotów nowozarejestrowanych przy ulicy Żelaznej według okresów postawienia budynków i rodzajów działalności w latach 1993-99

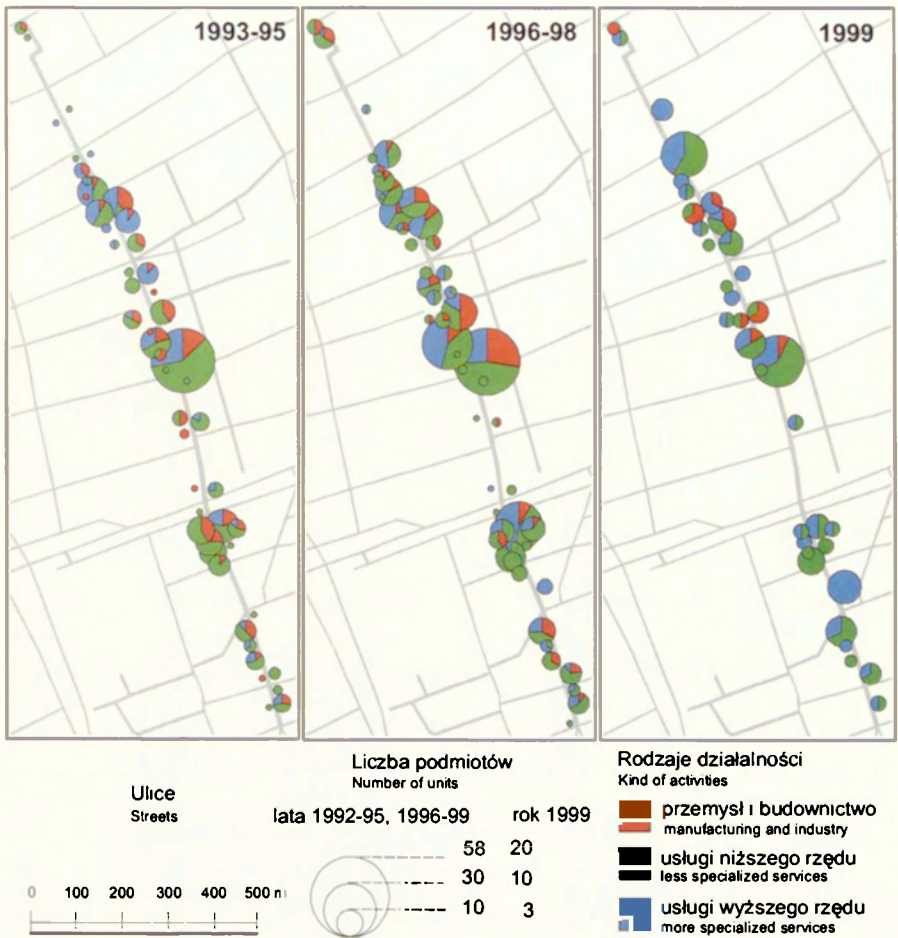
Okres postawienia budynków	Rodzaje działalności	1993-95		1996-98		1999		Razem		Średniorocznie			
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	1993-95	1996-98	1999	1993-99
Przed 1945	1	19	32,2	23	26,1	2	5,9	44	24,3	6,3	7,7	2,0	6,3
	2	33	55,9	42	47,7	19	55,9	94	51,9	11,0	14,0	19,0	13,4
	3	7	11,9	23	26,1	13	38,2	43	23,8	2,3	7,7	13,0	6,1
	razem	59	100,0	88	100,0	34	100,0	181	100,0	19,7	29,3	34,0	25,9
1945-89	1	39	17,5	51	17,4	8	12,9	98	17,0	13,0	17,0	8,0	14,0
	2	111	49,8	149	50,9	27	43,5	287	49,7	37,0	49,7	27,0	41,0
	3	73	32,7	93	31,7	27	43,5	193	33,4	24,3	31,0	27,0	27,6
	razem	223	100,0	293	100,0	62	100,0	578	100,0	74,3	97,7	62,0	82,6
Po 1989	1	3	33,3	2	13,3	1	7,7	6	16,2	1,0	0,7	1,0	0,9
	2	5	55,6	8	53,3	4	30,8	17	45,9	1,7	2,7	4,0	2,4
	3	1	11,1	5	33,3	8	61,5	14	37,8	0,3	1,7	8,0	2,0
	razem	9	100,0	15	100,0	13	100,0	37	100,0	3,0	5,0	13,0	5,3
Budynki przewoźnicze	1	2	11,8	0	0,0	0	0,0	2	5,1	0,7	0,0	0,0	0,3
	2	14	82,4	17	100,0	5	14,7	36	92,3	4,7	5,7	5,0	5,1
	3	1	5,9	0	0,0	0	0,0	1	2,6	0,3	0,0	0,0	0,1
	razem	17	100,0	17	100,0	5	14,7	39	100,0	5,7	5,7	5,0	5,6
Ogółem	1	63	20,5	76	18,4	11	9,6	150	18,0	18,0	25,3	11,0	21,4
	2	163	52,9	216	52,3	55	48,2	434	52,0	52,0	72,0	55,0	62,0
	3	82	26,6	121	29,3	48	42,1	251	30,1	30,1	40,3	48,0	35,9
	razem	308	100,0	413	100,0	114	100,0	835	100,0	100,0	137,7	114,0	119,3

Bardzo duże zmiany cechowały podmioty rejestrowane w budynkach nowych. Przykładowo: firmy sektora przemysłowego stanowiły tam w latach: 1993-95 — 33,3%, w latach 1996-98 — 13,3%, a w 1999 r. — już tylko 7,7% wszystkich podmiotów. W przypadku sektora usług wyższych udziały te wynosiły odpowiednio 11,1, 33,3 oraz 61,5%.

Analiza kartograficzna struktury przestrzennej nowo rejestrowanych podmiotów według rodzajów działalności wskazuje, że większy udział firm sektora usług wyższych związany był z północną częścią ul. Żelaznej (ryc. 70).

W przypadku roku 1999 wyróżnia się adres Żelazna 28/30 (Sienna Center) w południowej części ulicy, w którym wszystkie nowozarejestrowane przedsiębiorstwa reprezentowały sektor usług wyższych. W przypadku okresu 1996-98 wyróżnia się natomiast adres Żelazna 58/62, gdzie duży udział miały podmioty sektora przemysłowego.

W budynkach pochodzących sprzed II wojny światowej udział nowo rejestrowanych podmiotów o większej liczbie pracujących zmalał z 5,1% (1993-95) do 2,9% (1999; tabela 62). Z kolei w budynkach z lat 1945-89 udział ten



Ryc. 70. Struktura podmiotów nowo zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993-1999 według rodzajów działalności

The location of new-registered economical entities in Żelazna street by kinds of activities, 1993-1999

wzrósł (odpowiednio 7,2% i 12,9%, ale w latach 1996-98 — 5,5%), zaś w budynkach najnowszych zmalał (63,2 i 30,8%).

Tabela 62. Liczba i struktura podmiotów nowozarejestrowanych przy ulicy Żelaznej według lat postawienia budynków i liczby pracujących w latach 1993, 1996 i 1999

Okres postawienia budynków	Liczba pracujących	1993-95		1996-98		1999		Razem		Średniorocznie			
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	1993-95	1996-98	1999	1993-99
Przed 1945	do 5	56	94,9	85	96,6	33	97,1	174	96,1	18,7	28,3	33,0	24,9
	6 i więcej	3	5,1	3	3,4	1	2,9	7	3,9	1,0	1,0	1,0	1,0
	razem	59	100,0	88	100,0	34	100,0	181	100,0	19,7	29,3	34,0	25,9
1945-89	do 5	207	92,8	277	94,5	54	87,1	538	93,1	69,0	92,3	54,0	76,9
	6 i więcej	16	7,2	16	5,5	8	12,9	40	6,9	5,3	5,3	8,0	5,7
	razem	223	100,0	293	100,0	62	100,0	578	100,0	74,3	97,7	62,0	82,6
Po 1989	do 5	7	36,8	9	60,0	9	69,2	25	67,6	2,3	3,0	9,0	3,6
	6 i więcej	12	63,2	6	40,0	4	30,8	22	59,5	4,0	2,0	4,0	3,1
	razem	19	100,0	15	100,0	13	100,0	47	127,0	6,3	5,0	13,0	6,7
Budynki przewidywane	do 5	17	100,0	17	100,0	5	14,7	39	100,0	5,7	5,7	5,0	5,6
	6 i więcej	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	razem	17	100,0	17	100,0	5	14,7	39	100,0	5,7	5,7	5,0	5,6
Ogółem	do 5	287	93,2	388	93,9	101	88,6	776	92,9	92,9	129,3	101,0	110,9
	6 i więcej	31	10,1	25	6,1	13	11,4	69	8,3	8,3	8,3	13,0	9,9
	razem	318	103,2	413	100,0	114	100,0	845	101,2	101,2	137,7	114,0	120,7

Interpretacja trendów zachodzących w poszczególnych grupach nowo rejestrowanych podmiotów jest bardzo trudna, przede wszystkim ze względu na niewielką liczebność podmiotów z większą liczbą pracujących. Na przykład w budynkach wybudowanych przed II wojną światową w ciągu 7 lat zarejestrowano zaledwie 7 podmiotów. Dlatego też analiza nie może być tak szczegółowa, jak w przypadku struktury rodzajów działalności.

Najbardziej charakterystyczne i kartograficznie uchwytne jest skoncentrowane rozmieszczenie noworejestrowanych przedsiębiorstw zatrudniających 6 i więcej pracowników (ryc. 71). Obszar koncentracji był zlokalizowany pomiędzy ul. Grzybowską i Chłodną. Było to związane ze wspomnianym w jednym ze wcześniejszych podrozdziałów, remontem i przebudową budynków, gdzie wprowadziły się (a dokładniej przeprowadziły się z innych miejsc w Warszawie) firmy.

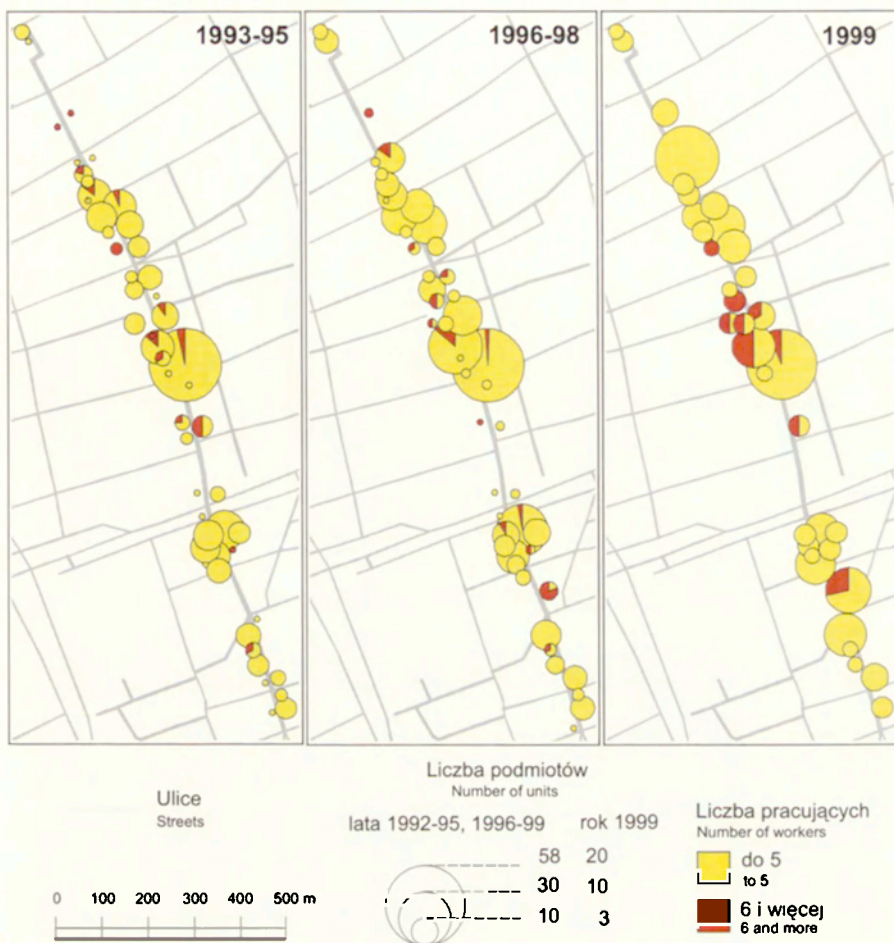
W tabeli 63 zestawiono udział nowo zarejestrowanych podmiotów w stosunku do wszystkich zarejestrowanych w latach 1993-99. Najogólniej, udział ten zmniejszał się, co wynika z faktu, że wraz z każdym nowym rokiem liczba zarejestrowanych podmiotów zwiększała się, zaś udziały wyrejestrowań były na podobnym poziomie. Na przykład w przypadku budynków sprzed 1945 r. i powojennych, iloraz liczby wyrejestrowań do liczby wszystkich zarejestrowanych podmiotów w latach 1993-99 był identyczny (z dokładnością do trzech miejsc po przecinku) i wyniósł 0,342.

Tabela 63. Liczba i struktura podmiotów nowozarejestrowanych przy ul. Żelaznej według lat postawienia budynków i udziału wśród wszystkich podmiotów w latach 1993, 1996 i 1999

Okres postawienia budynków		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993-95	1996-99	1993-99
Przed 1945	liczba	27	18	14	35	25	28	34	59	122	181
	%	35,5	20,9	14,9	29,4	18,7	19,4	21,3	23,0	21,9	22,3
1945-89	liczba	75	63	85	106	87	100	62	223	355	578
	%	31,9	22,8	25,2	25,6	19,2	20,1	11,7	26,3	18,7	21,1
Po 1989	liczba	0	1	8	5	2	8	13	9	28	37
	%	0,0	14,3	57,1	25,0	9,1	28,6	34,2	34,6	25,9	27,6
Obiekty przewizoryczne	liczba	7	8	2	7	5	5	5	17	22	39
	%	58,3	47,1	11,8	30,4	20,0	17,2	16,1	37,0	20,4	25,3
Razem	liczba	109	90	109	153	119	141	114	308	527	835
	%	33,2	23,3	23,6	26,6	18,8	20,2	15,0	26,2	19,8	21,7

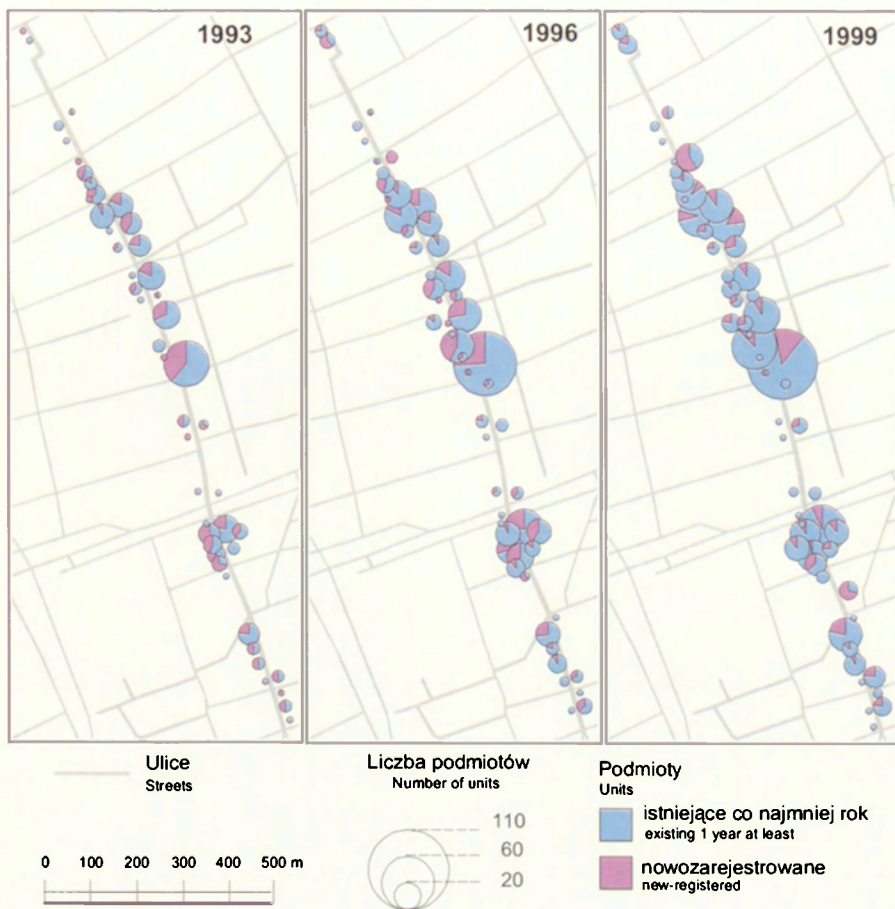
W budynkach najstarszych udział nowo zarejestrowanych podmiotów spadł z 35,5% do 21,3% (o 14,4 punkta procentowego), w budynkach wybudowanych w latach 1945-89 — z 31,9% do 11,7% (o 20,2 punkta procentowego), zaś w najnowszych — wahał się od 0 do 57,1%. Wynika z tego, że w budynkach najstarszych mniejsze tempo spadku wiązało się z bezwzględnym zmniejszeniem liczby noworejestrowanych firm.

Analiza kartograficzna rozmieszczenia nowo rejestrowanych firm względem wszystkich podmiotów jest konsekwencją powyższych obserwacji. Natomiast widoczne na mapie obiekty z większym udziałem podmiotów nowych w ogólnej liczbie, szczególnie w przypadku roku 1999 wskazują na budynki wybudowane po 1989 r. (ryc. 72).



Ryc. 71. Struktura podmiotów nowo zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993-1999 według liczby pracujących

The structure of new-registered economical entities in Żelazna street by the number of workers, 1993-99



Ryc. 72. Udział podmiotów nowo zarejestrowanych przy ul. Żelaznej w latach 1993, 1996 i 1999 wśród ogólnej liczby podmiotów
 The share of newly-registered economical entities in Żelazna street by kinds of activities, 1993, 1996, 1999

9.8. PODSUMOWANIE

1. Szybko wzrastała liczba podmiotów zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej. Przyrost liczby podmiotów był większy w pierwszym okresie (do 1995r.), a zwłaszcza w latach 1992-93.

2. Wśród podmiotów zarejestrowanych przy ul. Żelaznej następowały zmiany strukturalne polegające na wroście udziału sektora usługowego i spadku sektora produkcyjnego. Tendencja ta jest zgodna z występującą ogólnie w Warszawie i jej aglomeracji, choć skala przemian jest odmienna. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy ulicy Żelaznej (1,65 raza w latach 1992-99) był najwyższy spośród wszystkich analizowanych jednostek, najbardziej w stosunku do dzielnicy Śródmieście (1,26), najmniej — w stosunku do byłego województwa warszawskiego (150) i dzielnicy Wola (161). Niski przyrost podmiotów gospodarczych w dzielnicy Śródmieście może być tłumaczony względnie szybkim wzrostem liczby podmiotów przed 1995r. i nasyceniem się tego obszaru. Natomiast rejon ulicy Żelaznej w porównaniu z całą Warszawą był mniej aktywny pod względem społeczno-ekonomicznym, gdyż przyrost był dużo niższy (w latach 1992-99 odpowiednio 3,26 i 3,73).

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

4. Analiza kartograficzna wskazuje na obszary zwiększonej aktywności w zakresie rejestracji podmiotów gospodarczych. Do takich obszarów zaliczyć należy odcinek ul. Żelaznej pomiędzy ul. Grzybowską i Chłodną, w rejonie skrzyżowania z Aleją Solidarności, a także pomiędzy ul. Proszą i Sienną. Intensywność przemian na tych obszarach należy wiązać z ogólną dużą liczbą mieszkańców, z prawdopodobnym związkiem z wiekiem i wykształceniem ludności, a także położeniem w atrakcyjnych miejscach komunikacyjnych.

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

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

7. Nie przeanalizowano danych dotyczących struktury własnościowej podmiotów zarejestrowanych w latach 1992-99 przy ulicy Żelaznej. Ponieważ były to podmioty w głównej mierze małe (o liczbie pracujących do 5 osób), można przyjąć, że w większości była to własność prywatna. Najbardziej interesujące procesy — prywatyzacja i żywiołowe powstawanie nowych przedsiębiorstw, następowało w początkowym okresie transformacji (1989-91), zaś danych o podmiotach z tych lat urząd statystyczny w ogóle nie posiada, gdyż zostały — zgodnie z obowiązującymi przepisami — zniszczone.

8. Dalszych badań wymaga analiza związków pomiędzy strukturami społecznymi (wiek, wykształcenie, itp.), a strukturą i intensywnością aktywności gospodarczej, wyrażonej m.in. rejestracją podmiotów gospodarczych. Szczegółowe i statystycznie wiarygodne przebadanie tych związków w niniejszym opracowaniu nie było możliwe, ze względu na brak odpowiedniego materiału porównawczego w zakresie rejestru REGON.

10. PODSUMOWANIE

10.1. DYSKUSJA WYNIKÓW

Istotnym problemem badawczym stała się potrzeba ścisłego zdefiniowania pojęć dotyczących obszarów centralnych miast. Przyjęto dwie definicje dotyczące centrum miasta i śródmieścia. Zaproponowano rozumienie pojęcia centrum w kategoriach funkcjonalnych, zaś śródmieścia — w kategoriach morfologicznych.

Centrum zdefiniowano jako główną jednostkę funkcjonalną miasta, koncentrującą funkcje decyzyjne (polityczne, społeczne, gospodarcze) i handlowo-usługowe, o zasięgu ponadmiejskim oraz posiadającą najwyższą wartość ekonomiczną. Centrum to najbardziej intensywnie zagospodarowana i użytkowana część miasta, charakteryzująca się skupieniem miejsc pracy (ze znaczną rolą dojazdów), położona w środku ciężkości układu komunikacyjnego.

Śródmieście zdefiniowano jako najstarszą jednostkę morfologiczną miasta, ukształtowaną zwykle w długotrwałym rozwoju historycznym, o gęstej zabudowie. Śródmieście obejmuje obiekty reprezentacyjne, symboliczne i turystyczne, a także administracyjne.

Wykazano, że rozwój Warszawy odbywał się zgodnie z koncepcjami rozwoju miasta socjalistycznego, ale wyróżniał się w Polsce skalą zastosowanych rozwiązań. Wynikało to przede wszystkim z ograniczenia prawa własnościowego do gruntów i budynków poprzez komunalizację. W efekcie powojennej przebudowy i planowania przestrzennego obszary centralne nabrały specyficznych cech. Obszary centralne Warszawy zostały ekstensywnie zagospodarowane, pozostawiono puste przestrzenie — wielkie place, tereny komunikacyjne, składowe, itd. Wprowadzenie na dużą skalę wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego przyczyniło się do przemieszania struktury przestrzennej i chaotycznego układu zabudowy. W zachodniej części śródmieścia pozostawiono lub rozbudowano funkcje przemysłowe, które zostały wymieszane z relikami przedwojennych struktur społeczno-przestrzennych. Ukształtowały się dwa obszary starające się pełnić funkcje centralne: pierwszy związany ze Starówką i Nowym Światem o charakterze patriotycznym, drugi — związany z Pałacem Kultury i Nauki oraz przyległymi Dworcem Centralnym i Ścianą Wschodnią, o charakterze komunistycznym.

W rezultacie centrum Warszawy miało zdecydowanie mniejsze znaczenie w strukturze funkcjonalnej miasta i aglomeracji w kategoriach ekonomicznych, niż analogiczne centra w krajach o gospodarce rynkowej. Charakteryzowało się natomiast istotną wartością ideologiczną. W przeprowadzonych badaniach potwierdzono założoną hipotezę badawczą, że zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zmierzają do przekształceń z centrum miasta socjalistycznego do centrum charakterystycznego dla gospodarki rynkowej.

Przemiany zachodniej części obszarów centralnych Warszawy ukształtowanych w warunkach gospodarki nakazowo-rozdzielczej związane były z procesem zwiększenia roli centrum w warunkach gospodarki rynkowej. Wskutek powstania wielu nowych form organizacyjnych — głównie wielu przedsiębiorstw rynkowych, powstało zapotrzebowanie na przestrzeń do pracy, warunkujące liczne inwestycje biurowe. Ograniczeniem dla lokalizacji nowych inwestycji i zagęszczania użytkowania terenu stała się nie uporządkowana sytuacja własnościowa gruntów, będąca źródłem faktycznych i potencjalnych konfliktów pomiędzy dawnymi właścicielami, samorządem lokalnym, inwestorami i mieszkańcami. Wśród inwestorów, nie chcących podejmować ryzyka związanego z ewentualnym odszkodowaniem, reprzywatyzacją, itd. wymusiła ona zmiany lokalizacyjne. Po pierwsze, część nowych obiektów biurowych budowana była w znacznym oddaleniu od tradycyjnego centrum. Dodatkowo przyczyniały się do tego mniejsze koszty inwestycji związane z zakupem gruntów, względy komunikacyjne wynikające z niedostosowania układu ulic i parkingów do szybkiego wzrostu natężenia ruchu, braki w pozostałych rodzajach infrastruktury (np. łącznościowej) oraz przepisy ochrony konserwatorskiej.

Większa część inwestorów szukała jednak lokalizacji spełniających warunki możliwie najbliższej odległości od tradycyjnego śródmieścia, a posiadających wyjaśnioną sytuację własnościową. Dla tych inwestorów dogodne lokalizacje pojawiły się na zachód od Alei Jana Pawła II w pierwszej połowie lat 90. Upadające zakłady przemysłowe Zachodniej Dzielnicy Przemysłowej pilnie potrzebowały środków na podtrzymanie działalności, zaś w 1990 r. stały się prawomocnym właścicielem dość dużych powierzchni gruntów. W drodze sprzedaży nastąpiło uwolnienie znacznych obszarów, szybko wykorzystanych pod nowe inwestycje i funkcje. Po drugie istotne było zainteresowanie władz lokalnych inwestycjami, zwłaszcza we wschodniej części dzielnicy Wola.

Przemiany poszczególnych funkcji miały swoją specyfikę. Najistotniejsze znaczenie miał intensywny rozwój i koncentracja funkcji decyzyjnych w ośrodkach zarządzania, prowadzące do powstania przestrzeni zarządzania. Wpro-

wadzone pojęcie przestrzeni zarządzania rozumie się jako całokształt stosunków zachodzących na określonym obszarze między istniejącymi ośrodkami decyzyjnymi (kontrolnymi), ich wzajemnym rozmieszczeniem, strukturą oraz występowaniem w czasie. Ośrodki decyzyjne to miejsca istniejące w przestrzeni i czasie, w których zachodzi koncentracja wyborów działania w sferze gospodarczej, mających najważniejszy wpływ na danym poziomie organizacyjnym i strukturalnym.

Ukształtowana po 1989 r. na obszarze zachodniej części centrum przestrzeń zarządzania, podobnie jak i w całym centrum Warszawy, ma specyficzne cechy lokalizacyjne. Odległość siedzib większych przedsiębiorstw (o obrotach powyżej 10 mln zł w 1999 r.) od centrum miasta jest odwrotnie proporcjonalna do wielkości ekonomicznej (rozumianej jako wartość przychodów). Generalnie, im większe pod względem obrotów handlowych przedsiębiorstwo, tym lokuje się bliżej centrum. Badania empiryczne wykazały, że wartość przychodów największych firm była najwyższa na obszarze centralnym, zaś w dalszej odległości koncentrowały się przychody przedsiębiorstw średnich, a w strefie zewnętrznej — najmniejszych (tj. o rocznych obrotach 10-100 mln zł). Ze względu na brak danych nie badano pozostałych przedsiębiorstw, których rozkład w przestrzeni może się różnić od dużych firm.

Lokalizacja siedzib największych przedsiębiorstw związana była najczęściej z nowymi obiektami biurowymi. Dotyczy to zwłaszcza firm zagranicznych. Kapitał zagraniczny, a w znacznej części także prywatny, za siedziby swych firm wybierał nowe lokalizacje, często w atrakcyjnych nowo wybudowanych obiektach. Charakterystycznym przykładem jest tutaj Południowy Służewiec, Śródmieście Zachodnie oraz obszar wzdłuż Alej Jerozolimskich. Podobne zjawisko dotyczyło także w dużej mierze polskich prywatyzowanych przedsiębiorstw, m.in. z sektora finansowego.

W rejonie urbanistycznym Śródmieście Zachodnie nastąpiła koncentracja siedzib przedsiębiorstw sekcji J (pośrednictwo finansowe). W rezultacie w kategoriach ekonomicznych skupiło się tu ponad 20% przychodów największych firm sektora pośrednictwa finansowego z całej Warszawy. Świadczyć to może, że na obszarze zachodniej części centrum następuje specjalizacja w zakresie funkcji decyzyjnych, mogąca prowadzić do wykrystalizowania się w przyszłości odpowiednika CBD (przez analogię do miast o ugruntowanej gospodarce rynkowej).

W przyszłości prawdopodobnie należy spodziewać się działania dwóch głównych procesów kształtujących przestrzeń zarządzania w Warszawie. Po pierwsze, będą następowały dalsze przemieszczenia siedzib przedsiębiorstw,

związane z nowymi inwestycjami infrastrukturalnymi, a także wynikające ze spodziewanego napływu kapitału zagranicznego. Z analizy planów inwestycyjnych w najbliższych latach wynika, że przemieszczenia te w dużej mierze będą skierowane w stronę zachodniej części centrum. Po drugie możliwa jest dekoncentracja przestrzeni zarządzania związana z powstaniem w ostatnich latach konkurencyjnych ośrodków poza tradycyjnym obszarem centrum (Południowy Służewiec, obszar wzdłuż Alej Jeruzolimskich).

Rozwój funkcji decyzyjnych był ściśle związany z inwestycjami biurowymi. Powstanie około 2 mln m² powierzchni biurowej w Warszawie oznacza, że łączna powierzchnia wzrosła o około 60-70% w stosunku do 1989 r. W zachodniej części centrum do 2001 r. wybudowano około 520 tys. m² powierzchni biurowej, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań osiągnęła około 2,6 mln m².

W zachodniej części centrum rozwojowi funkcji decyzyjnej towarzyszyło silne ograniczenie funkcji przemysłowej. Spadek znaczenia funkcji przemysłowej związany był z upadkiem największych zakładów przemysłowych, które utraciły tradycyjne rynki zbytu w krajach RWPG, miały przestarzałą strukturę produkcji, praco-, koszty- i energochłonność produkcji oraz ich oferta nie była dostosowana do potrzeb rynkowych. Tereny uwolnione z działalności przemysłowej zostały wykorzystane do rozwoju funkcji handlowych i biurowych, a niekiedy wtórnie przez nowe funkcje magazynowo-składowe. Zmiany ominęły tzw. produkcję strategiczną, np. zakłady Mennicy Państwowej przy ul. Żelaznej. Zmiany funkcjonalne objęły również małe zakłady, utożsamiane z rzemiosłem. Pomimo wzrostu liczby małych podmiotów przemysłowych spadał ich udział w ogólnej liczbie podmiotów. Następowaly także zmiany strukturalne, polegające na wzroście udziału podmiotów z branż bardziej zaawansowanych, np. drobnej poligrafii.

W zmianach funkcji handlowej wyróżnić można trzy okresy. Początkowo w latach 1989-95, następował żywiołowy i chaotyczny rozwój sieci handlowej związanej z handlem targowiskowym. Lokalizacje uwarunkowane były najczęściej dobrym skomunikowaniem. W zachodniej części centrum nie powstał w tym okresie żaden nowy obiekt targowiskowy. W tym czasie nastąpił wyraźny rozwój liczby tradycyjnych sklepów zlokalizowanych najczęściej wzdłuż głównych ulic. W latach 1996-1999 rozpoczęło się porządkowanie sieci handlowej, szczególnie w zakresie handlu targowiskowego, co było możliwe dzięki przyjęciu odpowiedniej uchwały Rady gminy Warszawa-Centrum. Po roku 1999 nastąpiły silne przekształcenia w zakresie organizacji handlu targowiskowego oraz powstały nowe formy handlu detalicznego.

W strukturze podmiotów handlowych zarejestrowanych przy ulicy Źelaznej stwierdzono, że zmianie ulegała specjalizacja branżowa podmiotów. Dotyczyło to wzrostu udziału sektora detalicznego w liczbie wszystkich podmiotów, zaś w obrębie samego sektora detalicznego — spadku udziału roli jednostek prowadzących sprzedaż artykułów spożywczych. Spadek ten wyjaśnia wzrost dochodów ludności związany z szybkim wzrostem wydatków (nominalnie i względnie) na nieżywnościowe artykuły konsumpcyjne.

Przemiany funkcji mieszkaniowej dotyczyły istniejącej tkanki mieszkaniowej oraz nowych obiektów. Część najstarszych budynków ulegała wyburzeniu lub pozostawała niezamieszкана. Na obszarze zachodniej części centrum w latach 1989-2001 stwierdzono nie mniej niż 51 inwestycji mieszkaniowych. Większość związana była z niewielkimi osiedlami, zazwyczaj nieprzekraczającymi 50 mieszkań. Przyrost liczby nowych mieszkań był mniejszy, niż w całej Warszawie.

Specyficzną rolę odgrywało budownictwo apartamentowe. Osiedla apartamentowe były położone w miejscach eksponowanych, dobrze skomunikowanych, zazwyczaj przy ważniejszych ulicach. Budownictwo apartamentowe wraz zakładanym wyższym statusem zawodowym i materialnym nowych mieszkańców wpisuje się w koncepcję rewitalizacji i gentryfikacji. Rewitalizacja zachodniej części centrum odbywała się także poprzez renowację istniejących budynków.

Elementem dysfunkcji kształtującego się centrum miasta, zwłaszcza w jego zachodniej części, jest niedorozwój funkcji kultury. Przemiany zachodniej części centrum w zakresie funkcji kultury były niezwykle ubogie. Niedorozwój tych funkcji może świadczyć o zarysowującej się nadmiernej funkcjonalizacji całego centrum miasta. Zachodnia część centrum Warszawy wyraźnie przybiera wyspecjalizowane funkcje decyzyjne, natomiast historyczne centrum miasta zwiększa swoją specjalizację w zakresie funkcji kultury.

10.2. PRZESŁANKI BUDOWY MODELU TRANSFORMACJI CENTRUM WARSZAWY

Przeprowadzona analiza umożliwia wyprowadzenie istotnych przesłanek do konstrukcji wstępnego modelu przemian transformacji centrum Warszawy, w szczególności jego rozwoju w kierunku zachodnim.

Po pierwsze wykazano, że najważniejszym czynnikiem decydującym o wyborze lokalizacji inwestycji jest miejsce w strukturze przestrzennej mia-

sta, rozumiane najczęściej jako odległość od centrum. Dowiedziono tego porównując gęstość pozwoleń na budowę w stosunku do powierzchni i do liczby ludności. Drugorzędne znaczenie mają cechy struktury przestrzennej, takie jak zróżnicowania społeczne i mieszkaniowe. Najważniejszą wykrytą powtarzalną prawidłowością okazał się zatem funkcyjny charakter intensywności działalności inwestycyjnej ogółem i wśród większości badanych zjawisk szczegółowych. Zmienia się on wprost proporcjonalnie od odległości od centrum Warszawy, zaś przebieg funkcji ma charakter wykładniczy, o różnym stopniu wygięcia krzywej.

Wykazano jednocześnie, że rozkład renty gruntowej również ma wykładniczy charakter. Zbieżność modeli renty gruntowej i działalności inwestycyjnej prawdopodobnie nie jest przypadkowa, gdyż transformacja przestrzeni miejskiej polega na przywróceniu mechanizmów renty gruntowej.

Transformacja przestrzeni i sukcesja funkcji na obszarze zachodniej części centrum po 1989 r. przebiegała w kilku etapach: inwazji, ekspansji oraz konsolidacji. W fazie inwazji (1989-1994) nastąpiło gwałtowne i chaotyczne wprowadzenie mechanizmów rynkowych związanych przede wszystkim z działaniem renty gruntowej. Miało miejsce zawłaszczenie przez różne grupy interesów poszczególnych „wolnych” obszarów centrum miasta na własne potrzeby. Równolegle zachodziła adaptacja infrastruktury i zasobów ludzkich do nowych potrzeb. Aktywność gospodarcza w dużej części miała niekontrolowany charakter, np. w postaci żywiołowego handlu ulicznego, powodując kształtowanie się pierwszych biegunów aktywności.

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

Trzecia faza — konsolidacji (po 1999 r.), charakteryzuje się wprowadzeniem w życie pierwszych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo to, następowało dalsze rozprzestrzenianie się

biegunów aktywności⁹, narastanie konfliktów przestrzennych, ograniczenie funkcji mieszkaniowej oraz polaryzacja społeczno-przestrzenna, poprzez kształtowanie się ostrych granic struktur społeczno-mieszkaniowych. Jednocześnie zapoczątkowany został proces poprawy estetyki otoczenia.

Wiążąc uwagi ogólne oraz specyfikę zachodniej części centrum Warszawy, wstępny model przemian można przedstawić następująco:

1. Nastąpił (następuje) wzrost znaczenia centrum w strukturze całego miasta i aglomeracji, związany z gospodarką wolnorynkową. Wzrost znaczenia powoduje także wzrost przestrzenny obszaru zajmowanego przez funkcje centrotwórcze — głównie stołeczne i metropolitalne.

2. O wyborze lokalizacji inwestycji w mieście, w tym inwestycji o znaczeniu stołecznym i metropolitalnym decyduje przede wszystkim odległość od centrum (środku układu). Cechy struktury przestrzennej obszaru inwestycyjnego, np. zróżnicowania społeczne i mieszkaniowe, mają drugorzędne znaczenie.

3. Zbieżność modeli renty gruntowej i działalności inwestycyjnej związanej z lokalizacją funkcji centrotwórczych pozwala zakładać istnienie wspólnych mechanizmów kształtowania. Najważniejszym czynnikiem lokalizacji pozostają możliwości zwrotu inwestycji i czerpania korzyści z położenia w określonym miejscu.

4. Tradycyjne śródmieście odznacza się stosunkowo ekstensywnym zagospodarowaniem. Jednak nie uporządkowana i niejasna sytuacja własnościowa gruntów jest głównym problemem dla inwestowania i zagęszczania struktury przestrzennej. Mniejsze znaczenie mają pozostałe problemy prawne, ochrony konserwatorskiej i komunikacyjne.

5. W efekcie następuje dyspersja (rozproszenie) funkcji charakterystycznych dla centrum (funkcje biurowe, zarządzania, itp.). Część nowych inwestycji powstaje w zamierzonej dużej odległości od centrum, część szuka możliwie najbliższej centralnej (w znaczeniu centrum miasta) lokalizacji.

6. Po 1989 r. nastąpiło wyraźne rozszerzenie się centrum w kierunku zachodnim. Sukcesja funkcji centrum w kierunku zachodnim wynika z de-

⁹ W późniejszych badaniach wykazano (Śleszyński 2003a), że na obszarze zachodniej części centrum jeszcze w 2000 r. występowało stosunkowo niskie nasycenie podmiotami gospodarczymi w stosunku do tradycyjnej części centrum (dzielnica Śródmieście), niewiele tylko wyższe niż w przypadku obszarów pozacentralnych. Można zatem przypuszczać, że początkowo następuje sukcesja przedsiębiorstw największych, które dopiero w dalszej kolejności „obrastają” licznymi mniejszymi firmami, stąd etap konsolidacji będzie prawdopodobnie dość rozłożony w czasie. Podobne zjawisko obserwować można w nawiązaniu do szlaków komunikacyjnych (Śleszyński 2004).

industrializacji i powstania dość rozległych obszarów przemysłowych, stosunkowo łatwych do zagospodarowania i przejęcia przez nowe funkcje. Dość istotna była także rola władz lokalnych, zainteresowanych inwestycjami.

7. W transformacji zachodniej części centrum i sukcesji funkcji wyróżnić można etapy inwazji, ekspansji i konsolidacji. Ich stopień zaawansowania jest różny dla różnych części centrum. Podane etapy nie oznaczają także zamkniętego cyklu.

10.3. BARIERY I ZAGROŻENIA ROZWOJU ZACHODNIEJ CZĘŚCI CENTRUM

Przeprowadzone badania pozwalają na wysnucie szeregu wniosków o wymiarze praktycznym. Jednocześnie sformułować można wiele pytań dotyczących rozwoju centrum Warszawy w przyszłości, na które danie odpowiedzi wymagać będzie kolejnych pogłębionych analiz.

W dotychczasowych opracowaniach planistycznych granice centrum funkcjonalnego są wyraźnie niedoszacowane. Centrum rozumiane jest przede wszystkim poprzez obszar administracyjny dzielnicy Śródmieście. Tymczasem w ostatnich latach obserwujemy powstawanie wyraźnego wyspecjalizowanego centrum funkcjonalnego, podobnego w zasadzie do CBD (Central Business District) na zachód od Alei Jana Pawła. Uwaga planistów skupia się na historycznym centrum Warszawy, osi saskiej, ewentualnie na Pałacu Kultury i Nauki oraz jego najbliższym otoczeniu, tymczasem niemal nie dostrzega się wielkich przemian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wschodniej Woli i północnej Ochoty. Jeśli przyjmujemy definicję centrum jako m.in. obszaru o koncentracji ośrodków władzy gospodarczej, to okaże się że np. wolski rejon urbanistyczny Śródmieście Zachodnie był drugim (po r.u. Centrum-Południe w dzielnicy Śródmieście) obszarem koncentracji siedzib warszawskich firm i kontrolowano tam ponad 1/5 obrotów największych firm sektora finansowego. Decyzje lokalizacyjne przedsiębiorstw i inwestorów, a nie planiści przesądziły, gdzie powstanie nowoczesne centrum miasta. Natomiast od decyzji planistów i urzędników zależy, czy będzie to rozwój zharmonizowany, względnie ograniczający złe skutki przypadkowych inwestycji, czy też pogłębi się chaos przestrzenny tej części Warszawy.

Niezwykle istotne jest zrozumienie, że najpoważniejszym problemem w kształtowaniu centrum Warszawy jest nie uporządkowana i niejasna struktura własnościowa gruntów. Wysokie ryzyko inwestycyjne na obszarze tra-

dycyjnego śródmieścia powoduje rozproszenie lokalizacji funkcji o charakterze centrotwórczym — głównie stołecznych i metropolitalnych. Część inwestycji ma zamierzoną lokalizację poza centrum (np. Południowy Służewiec), ale część wybitnie koncentruje się w najbliższym możliwym centralnym położeniu (wschodnia Wola).

Przestrzeń zarządzania w Warszawie kształtowana będzie zatem pod wpływem dwóch głównych grup procesów. Po pierwsze, będą następowały dalsze przemieszczenia i powstawanie siedzib przedsiębiorstw, związane z nowymi inwestycjami infrastrukturalnymi, a także wynikające ze spodziewanego napływu kapitału zagranicznego. Po drugie możliwa jest dekoncentracja przestrzeni zarządzania związana z powstaniem w ostatnich latach konkurencyjnych ośrodków poza tradycyjnym obszarem centrum. Procesy te w oczywisty sposób wpłyną na obraz centrum i śródmieścia Warszawy. Pozostaje zatem pytanie, czy polityka planistyczno-administracyjna powinna sprzyjać koncentracji inwestycji na obszarach centralnych, czy też miasto jest bardziej zainteresowane powstawaniem konkurencyjnych ośrodków w dalszej odległości od tradycyjnego śródmieścia, co w przypadku miasta wielkości Warszawy powoduje zwiększenie kosztów funkcjonowania (infrastruktura, komunikacja, itd.), ale z drugiej strony służy dekoncentracji miejsc pracy i poprawie warunków komunikacyjnych w zatłoczonym centrum.

Przesuwanie się środka ciężkości centrum w kierunku zachodnim będzie miało oczywiste negatywne konsekwencje dla koncepcji śródmieścia zwróconego do Wisły, tzw. Dolnego Śródmieścia (Chmielewski, Majda 2001). Jeśli nie stworzy się warunków do lokalizowania inwestycji o charakterze metropolitalnym wzdłuż Wisły (w szczególności związanych z kulturą), będzie to obszar nadal ekstensywnie zagospodarowany i opustoszały.

Specjalizacja i koncentracja funkcji decyzyjnych, powodujących kształtowanie się CBD – „centralnej dzielnicy interesów” w zachodniej części centrum, powinny przyczynić się do powstania nowych urbanistyczno-planistycznych wizji dotyczących całej Warszawy i jej aglomeracji. W obecnie obowiązujących lub przygotowywanych opracowaniach urbanistyczno-planistycznych obszar centrum jest niedoszacowany. Przeprowadzona delimitacja i związane z nią analizy wskazują wyraźnie na znaczne rozszerzanie się centrum funkcjonalnego w stosunku do określonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warszawa-Centrum* przede wszystkim w kierunku zachodnim, a także południowym (por. Śleszyński 2002a). Bardzo ważne pozostaje zatem pyta-

nie o zasięg przestrzenny sukcesji funkcji oraz granice i rozmiary warszawskiego city w przyszłości. Odwołując się do badań za granicą, wyraźnie wskazujących, że rozmiary CBD są w zasadzie wprost proporcjonalne do potencjału gospodarczego kraju i rangi miasta w systemie osadniczym, można z dużym prawdopodobieństwem sądzić, że obecny zasięg terytorialny nie jest jeszcze ostateczny.

Należy na nowo przemyśleć rolę funkcji mieszkaniowej we współczesnym śródmieściu i centrum. Wprowadzenie silnej funkcji mieszkaniowej do centrum w czasach PRL, spełniało ważne funkcje ideologiczne, zgodnie z biurową wizją wyrażoną efektownie w wierszu Adama Ważyka „*Lud wejdzie do śródmieścia*”. Obecnie znaczna część bloków mieszkaniowych pełni *de facto* funkcje biurowe, zaś część stała się quasi-slumsami. Klasycznymi slumsami jest natomiast wiele przedwojennych kamienic na obszarze tzw. Dzikiego Zachodu. Zachodzi proces marginalizacji starej zabudowy mieszkaniowej, położonej na obszarach centralnych. Jednocześnie narasta problem starzenia się ludności oraz odpływu młodszych i bogatszych mieszkańców na peryferie. Równolegle rozszerzają się enklawy luksusowego budownictwa mieszkaniowego, powodując polaryzację społeczno-przestrzenną centrum.

Potrzebne jest opracowanie koncepcji i programu rewaloryzacji terenów na zachód od Alei Jana Pawła. Bez rewitalizacji połowa centrum miasta będzie jego wstydliwą wizytówką. Tym bardziej, że to najpierw do siedzib wielkich firm pośród zdekapitalizowanej zabudowy udadzą się przyjeżdżający z całego świata biznesmeni, a dopiero w następnej kolejności zwiedzą Stare Miasto i Trakt Królewski. „*Na podstawie wizerunku stołecznego city świat wyrabia sobie opinię o Warszawie i warszawiakach, o całej Polsce i Polakach*” (7 priorytetów warszawskiej polityki, 1995). Dekapitalizacja zabudowy mieszkaniowej powiązana z wyludnianiem się centrum może spowodować, że będzie to obszar osiedlania się biedoty, środowisk patologicznych i imigrantów zagranicznych z krajów słabo rozwiniętych.

Po 1989 r. właściwie tylko w jednym opracowaniu zarysowano problem centrum funkcjonalnego Warszawy w sposób, w którym miał on odpowiedni obszarowo zasięg. Była to koncepcja dotycząca tzw. trójkąta stołecznego zawarta w 7 priorytetach warszawskiej polityki (1995). Opracowanie odebrane zostało jednak bardziej jako dokument polityczny, niż planistyczny, dlatego też koncepcja trójkąta stołecznego, została w zasadzie odłożona. Sam pomysł polegał na rewitalizacji w pierwszej kolejności obszaru wyznaczonego łukami pomiędzy Placem Zawiszy, Placem Hallera oraz południowym skrajem Łuku Siekierkowskiego, gdyż obszar ten zdefiniowano jako przyszłe

city. Podkreślić warto, że w koncepcji trójkąta stołecznego założono jego poszerzenie. Rozważano wszystkie kierunki, wybierając zachodni.

Podsumowując — po zapoznaniu się z głównymi założeniami najważniejszych opracowań i dokumentów planistycznych nasuwa się kilka istotnych wniosków. Najważniejszym jest rozpatrywanie centrum i śródmieścia Warszawy w układzie obszerniejszym, niż dla dzielnicy administracyjnej Śródmieście. Drugi wniosek dotyczy pilnego zwrócenia uwagi na żywiołowy rozwój obszarów na zachód od Alei Jana Pawła II. Ostatnia uwaga wiąże się również z potrzebą dyskusji na temat funkcji mieszkaniowej we współczesnym centrum.

LITERATURA

Materiały źródłowe i statystyczne

- Analiza decyzji administracyjnych (1997 r.) do oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym m. st. Warszawy w roku 1997, 1998, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.*
- Analiza porównawcza materiałów wejściowych do planu m. st. Warszawy w zakresie gospodarki gruntami i polityki inwestycyjnej, 1998, zeszyt 8, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.*
- Analiza porównawcza materiałów wejściowych do planu m. st. Warszawy, w zakresie demografia i rynek pracy, 1998, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.*
- Analiza porównawcza materiałów wejściowych do planu m. st. Warszawy w zakresie funkcji metropolitalnych, stołecznych i ponadlokalnych, 1999, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.*
- Analiza porównawcza materiału wejściowego do planu m. st. Warszawy w zakresie wykaz materiałów formalno-prawych dotyczących gospodarki przestrzennej, 1999, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.*
- Atlas Warszawy, t. 1-3, 6-7, 1993-2000, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.*
- Bulska B.M., 2000, Warszawa u schyłku XIX i na progu XXI wieku w dokumentacji statystycznej, Polskie Towarzystwo Statystyczne, Oddział Warszawski, Warszawa.*

- Firmy 1999*, Hoppenstedt Bonnier Information Polska, Warszawa-Płock.
- Gospodarka gruntami*, 1998, [w:] *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego [Warszawy]*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.
- Informacja o elementach bazy danych opracowanych w Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju*, 2000, Warszawa.
- Inwestycje mieszkaniowe. Warszawa. Wiosna 2001* [mapa], Prywatna Agencja Geograficzna, Warszawa.
- Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej*, 1992-1999, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Leśniakowska M., 2002, *Architektura w Warszawie. Lata 1989-2001*, Arkada — Pracownia Historii Sztuki, Warszawa. [katalog-atlas 230 budynków i zespołów budynków powstałych w Warszawie w latach 1989-2001]
- Lista 500 największych przedsiębiorstw w Polsce w 1999 r.*, 2000, Rzeczpospolita, dodatek specjalny.
- Mapa Użytkowania Terenu*, 2000, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w Warszawie.
- Narodowy Spis Powszechny 1988*, GUS, Warszawa.
- Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym m. st. Warszawy w 1997 r.*, 1998, Biuro Zarządu M. St. Warszawy, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, Warszawa.
- Panorama gmin Warszawy, 1995-2002*, Informacje i Opracowania Statystyczne, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy*, 1993, Urząd m.st. Warszawy.
- Przegląd Statystyczny. Warszawa*, 1992-2002, Informacje i Opracowania Statystyczne, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Rejestr Pozwoleń na Budowę*, 1991-1999, Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy Wola.
- Rocznik Statystyczny Warszawy*, 1956-2002, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Rzeczpospolita. Archiwum*, 1993-2002, <http://www.rzeczpospolita.pl/archiwum>
- Statystyka mieszkaniowo-ludnościowa rejonów spisowych w Warszawie*, Urząd Statystyczny w Warszawie.
- Strategia Rozwoju Warszawy do 2010 r. Etap I, II*, 1997, Raport o stanie Warszawy, Zarząd m.st. Warszawy, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, Zespół ds. Strategii Rozwoju Warszawy.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Warszawa-Centrum*, 2000, Zarząd Gminy Warszawa-Centrum.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy*, 1999, Zarząd m.st. Warszawy.
- Warszawa w liczbach*, 1946-1949, Wydawnictwo Wydziału Statystycznego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie.

- Warszawski rynek nieruchomości*, 1-4 edycja, 1997-2001, Unikat Promocja Media, Warszawa.
- Warszawski rynek nieruchomości. Inwestycje lat 90. na planie miasta*, Ratusz, 6.
- Wnioski do planu zagospodarowania m. st. Warszawy*, 1999, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.
- Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w województwie mazowieckim w 2000 r.*, 2001, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Publikacje

- 400 lat stołeczności Warszawy w świetle statystyki 1596-1996*, 1997, Polskie Towarzystwo Statystyczne, Oddział Warszawski, Warszawa, 326 s.
- 7 priorytetów warszawskiej polityki. Stolica RP w krytycznej końcówce mijającego wieku*, 1995, Urząd m.st. Warszawy.
- Aario L., 1951, *The inner differentiation of the large cities in Finland*, Fennia, 74, Turku.
- Achmatowicz-Otok A., Jarosz A., 1996, *The Analysis of The Land Prices in Warsaw*, *Miscellanea Geographica*, 7, s. 173-180.
- Acker H., 1995, *Burobetriebe und Stadtentwicklung in Berlin*, *Berliner Geographische Studien*, 42.
- Alkiewicz J., 1988, *Rewaloryzacja śródmieść miast województwa śląskiego*, Miasto, 7.
- Alperovich G., Deutsch J., 1994, *Joint estimation of population density functions and the location of the Central Business District*, *Journal of Urban Economics*, 36, 3, s. 239-248.
- Anders W., 1979a, *Poszukiwanie koncepcji przekształcania śródmieścia*. *Śląska*, Miasto, 9, s. 1-13.
- 1979b, *Propozycja metodyczna kształtowania śródmieścia Grudziądza*, Miasto, 5, s. 19-28.
- Andrzejewski A., Cegielski J., 1950, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie. Wyniki ankiet o sytuacji mieszkaniowej pracowników w latach 1946-48*, Ministerstwo Budownictwa, Instytut Budownictwa Mieszkaniowego, Polskie Wydawnictwa Gospodarcze, Warszawa.
- Asensio J., 2002, *Transport mode choice by commuters to Barcelona's CBD*, *Urban Studies*, 39, 10, s. 1881-1895.
- Ashworth G.J., de Vries J., 1985, *Delimiting the central areas of west European cities: the example of Colmar*, *Geograficky Casopis*, 37, s. 61-79.
- Atlas Warszawy*, 1975, Urząd m.st. Warszawy, Warszawa.
- Atlas Warszawy*, z. 1-8, 1993-2001, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Bagiński E., 1976, *Walory mieszkalne centralnych dzielnic miasta w stosunku do innych dzielnic*, Miasto, 12, s. 22-25.

- Bailey N., Robertson D., 1996, *Housing renewal, urban policy and gentrification*, Urban Studies, 1, s. 191-194.
- Baniewicz T., Plewako S., 1953, *Komunikacja w śródmieściu*, Miasto, 6, s. 17-20.
- Barber R.J., 1970, *The American Corporation: Its Power, Its Money, Its Politics*, E.P. Dutton, New York.
- Bardzińska-Bonenberg T., 1998, *Tendencje kształtowania zabudowy śródmiejskiej w procesie rewitalizacji*, Rozprawy, 332, Politechnika Poznańska.
- Barrett J., 2002, *Red Lines, Black Spaces: The Politics of Race and Space in a Black Middle-Class Suburb*, Journal of the American Planning Association, 3, 333-334.
- Bartkiewicz B., 1996, *Modernizacja zabytkowych śródmieść i jej aspekt współczesny*, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury, 28, s. 147-151.
- Bartnicka M., 1986, *Percepcja przestrzeni miejskiej Warszawy — na przykładzie dzielnicy Ochota*, Przegląd Geograficzny, 48, 1-2, s. 165-190.
- 1987, *Preferencje mieszkaniowe warszawskich studentów — studium z geografii percepcji*, Przegląd Geograficzny, 59, 4, s. 543-560
- Bartoszewicz D., 1995, *Warszawa jest ładnym miastem?* Gazeta Wyborcza, dodatek Gazeta Stołeczna, 18-19.02.1995.
- Bartoszewicz D., 1998, *Tyka bomba zegarowa*, Gazeta Wyborcza, dodatek Gazeta Stołeczna, 7-8.11.1998.
- 1999, *Kolej na tory*, Gazeta Wyborcza, dodatek Gazeta Stołeczna, 85 12.04.1999.
- Bater J.H., Staples J.R., 2000, *Planning for change in Central St. Petersburg*, Post Soviet Geography and Economics, 41, 2, s. 77-97.
- Bączyńska K., Wysocki J., 2001, *Powierzchnie biurowe w Polsce*, The Raport, 1, Knight Frank Nieruchomości.
- Bennett R., Koudelova R., 2001, *Image selection and the marketing of downtown areas in London and New York*, International Journal of Public Sector Management, 14, 2-3, s. 205-220.
- Bennett R.J., Graham D.J., 1998, *Explaining size differentiation of business service centres*, Urban Studies, 9, s. 1457-1480.
- Berry B.J.L., Kim H.M., 1993, *Challenges to the monocentric model*, Geographical Analysis, 25, s. 1-4.
- Białobrzaska E., 1999, *Dobra Wola dla inwestorów*, Rzeczpospolita, 7.06.1999, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Biderman E., Tomczak K., 1998, *Przemiany funkcji usługowych wyższego rzędu w śródmieściu Poznania w okresie transformacji systemowej*, Problemy Humanistyki, 3, s. 6-34.
- Bieda K., 1981, *Środowisko mieszkaniowe a rewaloryzacja śródmieścia Krakowa*, Miasto, 5, s. 15-18.
- Biegański P., 1973, *Architektura Ochoty*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa, s. 103-110.

- Bielecki J., 1995, *Powierzchni nie zabraknie. Podaż i popyt na biurowce w Warszawie*, Rzeczpospolita, 4.04.1995, dział „Ekonomia”.
- 1996, *Auchan przejmuje akeje Docks de France*, Rzeczpospolita, 30.04.1996, dział „Ekonomia”.
- Bielik Z., 1964, *Zmechanizowana przeladownia kolejowa Warszawa Główna (Wola)*, Motoryzacja, 2.
- Birch E.L., 2002, *Having a longer view on downtown living*, Journal of the American Planning Association, 1, s. 5-21.
- Birkenmayer H., 1972, *Konkurs na opracowanie studium przebudowy centralnego obszaru miasta Opola*, Miasto, 4, s. 1-8.
- Bitusikova A., 1998, *Transformations of a city centre in the light of ideologies: The case of Banska Bystrica*, Slovakia, International Journal of Urban and Regional Research, 22, 4, s. 614-622.
- Błazy R., 1997, *Atrakcyjność funkcjonalno-przestrzenna śródmieścia Bytomia na tle miast sąsiednich*, Czasopismo Techniczne, 1, s. 277-294.
- Błaszczak A., 2001a, *Robert walczy o przetrwanie*, Rzeczpospolita, 12.04.2001.
- 2001b, *Zachodni inwestorzy na polskich dworcach*, Rzeczpospolita, 30.04.2001, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 2001c, *Spadkobiercy protestują. Nieruchomości w Warszawie. Złote Tarasy na cenzurowanym*, Rzeczpospolita, 14.05.2001, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 2001d, *Choroba wściekłych paragrafów. Konferencja Inwestorów Korupcyjny wpływ prawa na procesy inwestycyjne*, Rzeczpospolita, 24.06.2001, dodatek „Nieruchomości, Budownictwo”.
- 2002, *Umowa ostatniego Mohikanina*, Rzeczpospolita, 14.04.2002, dodatek „Nieruchomości, Budownictwo”.
- Błaszczak A., Jasica P., 2002, *Idźcie gdzie indziej. Inwestowanie w Polsce. Oddajemy kapitał sąsiadom*, Rzeczpospolita, 28.01.2002, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Bodziony B., Dziwiński R., Gniadziak P., 1994, *Prawo budowlane. Część I. Komentarz do ustawy, DIFIN*, Warszawa.
- Bogue D.J., 1949, *The Structure of the Metropolitan Community*, Ann Arbor, University of Michigan.
- Bohm A., Pawłowska K., 1979, *Propozycja metody wyznaczania i kształtowania strefy śródmiejskiej na przykładzie Krakowa*, Miasto, 8, s. 1-5.
- Boros G., Gach Z. (red.), 1998, *Program Ożywienia Śródmieścia Gdańska*, Fundacja „Agencja Rozwoju Regionalnego”, Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego, Gdańsk.
- Borowski K., 2001, *Śródmiejskie transurbacje technologiczne*, Wydawnictwa Politechniki Poznańskiej, Poznań.
- Bosselmann P., Pellegrini S., 2003, *Rebuilding the urban structure of the inner city: A strategy for the repair downtown Oakland, California*, Journal of Urban Design, 8, 2, s. 149-180.

- Bourne L.S., 1996, *Normative urban geographies: Recent trends, competing visions and new cultures of regulation*, *The Canadian Geographer*, 40, s. 2-16.
- Brauliński W., 1975, *Rozwój dzielnicy w trzydziestoleciu Polski Ludowej*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 537-569.
- Bremner L., 2002, *Reinventing the Johannesburg inner city*, *Cities*, 17, 3, s. 185-193.
- Brennan T.P., Cannaday R.E., Colwell P.F., 1984, *Office rent in the Chicago CBD*, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 12, 3, s. 243-260.
- Bromley R.D.F., Tallon A.R., Thomas C.J., 2003, *Disaggregating the space-time layers of city-centre activities and their users*, *Environment and Planning A*, 35, 10, s. 1831-1851.
- Brown S., 1986, *Crisis-response and retail change in Belfast city centre*, *Irish Geography*, 19, 2, s. 83-91.
- 1987, *The Complex model of city centre retailing: an historical application*, *Transactions Institute of British Geographers*, 12, 1, s. 4-18.
- 1990, *Retail in Belfast city centre: 1950-1970*, *Irish Geography*, 23, 2, s. 107-119
- Brózda B., 1997, *Banki w Kasprzaku (warszawskie metamorfozy)*, *Przegląd Techniczny*, 42, s. 21-22.
- Brueckner J.K., Thisse J.-F., Zenou Y., 1999, *Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory*, *European Economic Review*, 43, s. 91-107.
- Brzeziński B., 1974, *Wolskie zakłady przemysłowe (wybrane problemy)*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 507-530.
- Buczek G. (red.), 1999, *Modernizacja osiedli mieszkaniowej z wielkiej płyty w Warszawie*, materiały seminarium zorganizowanego przez Senat Berlina ds. Budownictwa, Mieszkalnictwa i Komunikacji, Miasto, Stołeczne Warszawa, Instytut Goethego w Warszawie, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej oraz Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, Warszawa.
- 2001, *Uwarunkowania ustrojowe i prawne kształtowania ładu przestrzennego w Warszawie*. Materiały z seminariów „Wpływ ustroju Warszawy na gospodarkę przestrzenną w stołecznej metropolii” i „Jakość prawna narzędzi i dokumentów planistycznych samorządu warszawskiego a jakość architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego Warszawy”, Oddział Warszawski Towarzystwa Urbanistów Polskich, Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, 19-20.11.2001 r., Warszawa.
- Buczek G., Gzell S., 1998a, *Centrum Warszawy — szanse rozwoju*, [w:] B. Wierzbicka (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996 r., Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 239-254.
- 1998b, *Gospodarka przestrzenna w Warszawie w okresie transformacji*, [w:] T. Markowski., T. Marszał (red.), 1998, *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, *Biuletyn KPZK PAN*, 82, s. 25-44.

- Budlewski Ł., 1965, *Konkurs na Centrum m. Łodzi*, Miasto, 8, s. 16-23.
- Bunting T., Filion P., Frcnette S., Curry D., Mattice R., 2000, *Housing strategies for downtown revitalization in mid-size cities: A city of Kitchener feasibility study*, Canadian Journal of Urban Research, 9, 2, s. 145-175.
- Bunting T.E., Filion P., 1999, *Dispersed city form in Canada: A Kitchener CMA case example*, Canadian Geographer, 3, s. 268-287.
- Bunting T.E., Millward H., 1998, *A tale of two CBDs I: The decline and revival of downtown retailing in Halifax and Kitchener*, Canadian Journal of Urban Research, 7, 2, s. 139-166.
- Burgess E.W., 1925, *The growth of the city: an introduction to research project*, [w:] R. E. Park, E. W. Burgess, R. D. McKenzie (red.), *The city*, University of Chicago Press, s. 37-44.
- Bury P., Markowski T., Regulski J., 1993, *Podstawy ekonomiki miasta*, Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości, Łódź.
- Byers J., 1998, *The privatization of downtown public space: the emerging grade-separated city in North America*, Journal of Planning Education and Research, 17, 3, s. 189-205.
- Cameron S., 1992, *Housing, gentryfication and urban regeneration policies*, Urban Studies, 1, p. 3-14.
- Carter H., Rowley G., 1966, *The morphology of the central business district of Cardiff*, Transactions of the Institute of British Geographers, 38, s. 119-134.
- Castells M., 1982, *Kwestia miejska*, PWE, Warszawa.
- Cegielski 1963, *Dziki budownictwo w Warszawie (w świetle dokumentów walki z samowolą budowlaną)*, Instytut Budownictwa Mieszkaniowego, Warszawa.
- 1968, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964*, PWN, Warszawa.
- Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*, 1995. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Łudności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Centrum miasta — Centrum Wrocławia*, 1986, Materiały konferencji naukowej zorganizowanej w dniach 5–7 grudnia 1984 r. we Wrocławiu, PAN Oddział w Krakowie, Komisja Architektury i Urbanistyki, Ossolineum, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź.
- Chapain C., Polese M., 2000, *Le déclin des centres-villes: Mythe ou réalité? Analyse comparative des régions métropolitaines nord-américaines*, Cahiers de Géographie du Quebec, 44, 123, s. 303-324.
- Chenu A., Tabard N., 1993, *Les transformations socioprofessionnelles du territoire français 1982-1990*, Population, 6, p. 1735-1770.
- Chiba A., 1992, *The locational changes of branch offices in Kagoshima City and their territories*, Annals of the Japan Association of Economic Geographers, 38, 3, s. 16-32.
- Chmielewski E., 1951, *Dziki budownictwo*, Miasto, 12, s. 11-13.
- Chmielewski J., Syrkus Sz., 1934, *Warszawa funkcjonalna*, SARP, Warszawa.

- Chmielewski J.M., Majda T., 2001, *Możliwości i celowość powstania nad Wisłą dolnego śródmieścia Warszawy*, Prace Naukowe Wydziału Architektury PW, 2, s. 15-23.
- Chojecki S., 1973, *Problemy przebudowy starych dzielnic mieszkaniowych*, Miasto, 3, s. 21-23.
- Chruszczewski M., 1974, *Wola w okresie PRL*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 415-448.
- Chudzyńska I., 1985, *Struktura przestrzenna handlu detalicznego w Warszawie*, Dok. Geogr. 2, IGiPZ PAN.
- Ciborowski A., 1983, *Przedmowa*, [w:] Z. Knapp, *Aglomeracja warszawska. Analiza trendów rozwoju przestrzennego*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego PW PWN, Warszawa, s. 3-5.
- Cichy-Pazder E., 1996, *Struktura wizualna Śródmieścia – przykład Krakowa*, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury PAN, 28, s. 197-200.
- 1998, *Atrakcyjność śródmieścia – system odniesień (na przykładzie Krakowa)*, Czasopismo Techniczne, 1, s. 68-71.
- Ciechocińska M., 1973, *Deglomeracja Warszawy 1965-1970*, Biuletyn KPZK, Warszawa.
- 1974, *Zmiany w strukturze społecznej współczesnej Warszawy*, Studia Socjologiczne, 1.
- Citko J., 1969, *Centrum Białegostoku – zarys koncepcji przestrzennej*, Miasto, 12, s. 18-21.
- Clark E., 1995, *An arrow-cycle interpretation of the redevelopment of Stockholm's central business district*, Geografisk Tidsskrift, 95, s. 83-91.
- Coffey W.J., Drolet R., Polese M., 1996, *The intra-metropolitan location of high order services: patterns, factors and mobility in Montreal*, Papers in Regional Science, 75, s. 293-324.
- Coffey W.J., Polese M., Drolet R., 1996, *Examining the thesis of central business district decline: evidence from the Montreal metropolitan area*, Environment and Planning A, 28, 10, s. 1795-1814.
- Coffey W.J., Shearmur R.G., 2002, *Agglomeration and dispersion of high-order service employment in the Montreal metropolitan region, 1981-96*, Urban Studies, 39, 3, s. 359-378.
- Cooper Ch., Morpheth N., 1998, *The impact of tourism on residential experience in Central-eastern Europe: The development of a new legitimization crisis in the Czech Republic*, Urban Studies, 12, s. 2253-2275.
- Couch C., 1999, *Housing development in the city centre*, Planning Practice and Research, 1999, 14, 1, s. 69-86. UK
- Curtis J.R., 1993, *Central business districts of the Two Laredos*, Geographical Review, 83, 1, s. 54-65.
- Custers G., 2001, *Inner-city Rental Housing in Lima. A Portrayal and an Explanation*, Cities, 18, 4, s. 249-258.
- Czarski M., 2000, *Centrum miasta zmienia oblicze*, Rocznik Sosnowiecki, 9, s. 19-24.

- Czechak K., 1974, *Rozwój przestrzenny dzielnicy Wola w Polsce Ludowej*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 449-464.
- Czeczterda W., 1962, *Przydziały i użytkowanie mieszkań w nowych osiedlach warszawskich*, Prace Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego, 35, Warszawa, s. 109-127.
- Czy na zakupy nadal do śródmieścia?, 1988, [rozmowa G. Buczka z M. Niemczyk, M. Staniszkis i M. Świetlikiem], *Miasto*, 1, s. 25-28.
- Daniels P., Illeris S., Bonamy J., Phillippe J. (red.), 1993, *The Geography of Services*, Frank Cass, London.
- Darewicz K., Piskorski M., 2001, *Zła, kosztowna i niepotrzebna*, Rzeczpospolita, 23.03.2001.
- Davies D.H., 1959, *Boundary Study as a Tool in CBD Analysis: An Interpretation of Certain Aspects of the Boundary of Cape Town's Central Business District*, *Economic Geography*, 35, 4, s. 322-345.
- 1960, *The Hard Core of Cape Town's Central Business District*, *Economic Geography*, 36, 1, s. 53-69.
- Davies R.L., 1972, *The Retail Pattern of the Central Area in Coventry. The Retail Structure of Cities*, Institute of British Geographers, Occasional Publication no. 1, London.
- Definicje dla warszawskich biurowców*, 2002, *Nieruchomości C.H. Beck*, 4, s. 32-33.
- Dehmel M., 1999, *Srebra rozwoju centrum miasta. Warunki realizacji wizji*, [w:] J. Kołodziejki, T. Parteka (red.), *Cywilizacja informacyjna a przekształcenia przestrzeni. zmiany strukturalne metropolii polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 186, s. 329-340.
- Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego województwa warszawskiego*, 1998, Urząd Wojewódzki w Warszawie, Wydział Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, Warszawa.
- Dick H.W., Rimmer P.J., 1998, *Beyond the third world city: The new urban geography of South-east Asia*, *Urban Studies*, 12; s. 2303-2321.
- Dobrucki A., 1959, *Ściana Wschodnia*, *Miasto*, 4, s. 9-12.
- 1973, *Osiedla mieszkaniowe Warszawy*, *Kronika Warszawy*, 14, 3, s. 21-39.
- Dokmeci V., Berkoz L., 1994, *Transformation of Istanbul from a monocentric to a polycentric city*, *European Planning Studies*, 2, 2, s. 193-205.
- Domański B., 1997, *Geografia przedsiębiorstw — niedoceniany nurt badań w polskiej geografii ekonomicznej*, [w:] *Geografia — Człowiek — Gospodarka*. Profesorowi Bronisławowi Kortusowi w 70. rocznicę urodzin, Instytut Geografii UJ, Kraków, s. 101-112.
- Domosławski B., 1952, *Cztery lata odbudowy osiedli*. Działalność Ministerstwa Odbudowy, Warszawa (maszynopis).
- Dowall D.E., Sadowy M., Zalewski A., 1994, *Transformacja Warszawy i jej perspektywy*, Efekt, Warszawa.
- Downe Ch.M., 1952, *Worcester CBD and Hard Core*, Worcester Department of Planning.

- Dreier P., Ehrlich B., 1991, *Downtown development and urban reform: The politics of Boston's linkage policy*, Urban Affairs Quarterly, 26, 3, s. 345-375.
- Drozdowski M.M., 1968, *Klasa robotnicza Warszawy 1918-1939. Skład i struktura społeczna*, Warszawa.
- 1973, *Warszawiacy i ich miasto w latach I Rzeczypospolitej*, PWN, Warszawa.
- Drozdowski M.M., Zahorski H., 1997, *Historia Warszawy*, PWN, Warszawa.
- Dutkowski M., 1996, *Konflikty środowiskowe w ujęciu wielodyscyplinarnym*, [w:] R. Domański (red.), *Nowa generacja w badaniach gospodarki przestrzennej*, Biuletyn KPZK PAN, 174, s. 29-47.
- Dymnicka M., 1996, *W poszukiwaniu podmiotowości społecznej w miejskim środowisku zamieszkania*, [w:] M. Kochanowski (red.), 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, s. 99-115.
- Dziechciarz T., 1992, *Kawiarnie w centrum Krakowa*, [w:] *Geografia i aktualne problemy miasta i regionu*. 41. Zjazd PTG, Kraków, 26-29.06.1992 r., Oddział Krakowski PTG, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Instytut Geografii UJ, Instytut Geografii WSP, Kraków, s. 179-180.
- Dzieje Śródmieścia*, 1975, PWN, Warszawa.
- Dzieje Woli*, 1974, PWN, Warszawa.
- Dziemianowicz D., 2000, *Warszawskie przedsiębiorstwa w procesie globalizacji*, [w:] A. Kukliński, J. Kołodziejski, T. Markowski, W. Dziemianowicz (red.), *Globalizacja polskich metropolii*, Euroreg — Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego, Oficyna Wydawnicza „Rewasz”, s. 282-311.
- Dziemianowicz K., Pawłowska K., 1999, *Rola inwestorów zagranicznych w tworzeniu obrazu Polski w świecie*, [w:] A. Kukliński, E. Pawłowska (red.), *Kreowanie obrazu polski w świecie*, Nowy Sącz, s. 283-290.
- Dziewoński K., 1967, *Baza ekonomiczna i struktura funkcjonalna miast. Studium rozwoju pojęć, metod i ich zastosowań*, Prace Geograficzne IG PAN, t. 63,
- Dziewulski S., 1955, *Skrzyżowanie Marszałkowskiej i Alej Jerozolimskich jako zagadnienie urbanistyczne*, Miasto, 11, s. 6-9.
- Edgington D.W., 1982a, *Changing patterns of Central Business District office activity in Melbourne*, Australian Geographer, 15, s. 231-242.
- 1982b, *Organisational and technological change and the future role of the Central Business District: an Australian example*, Urban Studies, 19, s. 281-292.
- Edgington D., 1991, *Economic restructuring in Yokohama: from gateway port to international core city*, Asian Geographer, 10, s. 62-78.
- Eibl K., Luba K., 1980, *Konkursy architektoniczne dla Warszawy*, Kronika Warszawy, 42, 2, s. 83-102.
- Encyklopedia Warszawy*, 1975, PWN, Warszawa.
- Encyklopedia Warszawy*, 1994, PWN, Warszawa.
- Ennen E., Ashworth G., 1998, *City centre management: Dutch and British experience a new form of planning*, European Spatial Research Policy, 1, s. 5-15.

- Evans A.W., 1973, *The location of headquarters of industrial companies*, Urban Studies, 10, s. 387-395.
- Everitt J.C., Ramsey R.D., 2002, *Reviving central Brandon in the early twenty-first century*, Canadian Geographer, 46, 3, s. 266-274.
- Fabierkiewicz A., 1979, *Jednostka centralna w Jeleniej Górze*, Miasto, 6, s. 16-19.
- Fang Ch.Y., 1992, *CBD and urban development*, City Planning Review, 16, 3, s. 3-8.
- Feliński R., 1916, *Budowa miast*, Księg. Gubrynowicz i Syn, Lwów.
- Florence P.S., 1955, *Economic Efficiency in the Metropolis*, [w:] *The Metropolis in Modern Life*, Doubleday, Garden City, New York.
- Fogelson R., 2001, *Downtown: Its Rise and Fall, 1880-1950*, Yale Univ. Oct., Yale.
- Footfall Analysis, 1998, *Blumenauer Immobilien Research*, Frankfurt.
- Ford L.R., 1998, *Midtowns, megastructures, and world cities*, Geographical Review, 4, p. 528-547.
- Frey D., 1995, *Restrykcyjne rozbiórki*, Rzeczpospolita (Prawo), 6.04.1995.
- Frey D., Krupa R., 2001, *Orbis czeka na decyzję starosty*. Warszawa do zwrotu, Rzeczpospolita, nr (29.09.2001), dodatek „Prawo”.
- Frieden B.J., Sagalyn L.B., 1989, *Downtown, Inc.: How America rebuilds cities*, Research Monographs on Human Population Biology, Journal Series, 7, The MIT Press, London.
- Friedman J., 1986, *The world city hypothesis*, Development and Change, 17, 1, s. 69-74.
- Frydrykiewicz F., 1997, *Reprywatyzacja po warszawsku. Samorząd zwraca kamienice*, Rzeczpospolita, 27.02.1997.
- Furman S., 1999, *Development of Warsaw on the Way to Global Market*, [w:] A. Kukliński (red.), *The Knowledge-Based Economy*, 5, European Challenges of the 21st Century, Warsaw, s. 215-239.
- 2000, *Globalizacja metropolii warszawskiej*, [w:] A. Kukliński, J. Kołodziejcki, T. Markowski, W. Dziemianowicz (red.), *Globalizacja polskich metropolii*, Euroreg — Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego, Oficyna Wydawnicza „Rewasz”, s. 421-447.
- 2001, *Metropolia warszawska*, [w:] J. Kołodziejcki, T. Parteka (red.), *Kształtowanie ladu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP*, Biuletyn KPZK PAN, 193, Warszawa, s. 219-264.
- Gad G., 1985, *Office location dynamics in Toronto: suburbanization and central district specialization*, Urban Geography, 6, 4, s. 331-351.
- Gałeccki T., 1972, *Szczegółowy plan Śródmieścia Poznania*, Miasto, 6, s. 4-9.
- Gawryszewski A., Korcelli P., Nowosielska E., 1998, *Funkcje metropolitalne Warszawy*, Zeszyty IGiPZ PAN, 53, Warszawa.
- Geer, de, S., 1923, *The Greater Stockholm. A geographical interpretation*, Geographical Review, 13.
- Gębalska B., 1996, *Pięciolatka biurowców. Wysokie ceny zniechęcają klientów*, Rzeczpospolita, 29.01.1996, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.

- Gibbs J.P., 1961, *A Method for Comparing the Spatial Shapes of Urban Units*, New York 1961.
- Gierlach B., 1975, *Śródmieście — kolebka Warszawy*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 23-27.
- Giese E., 1999, *Bedeutungsverlust innerstädtischer geschäftszentren in Westdeutschland*, *Berichte zur Deutschen Landeskunde*, 73, 1, s. 33-66.
- Gilewicz R., 1997, *Nieruchomości w Warszawie. Nadzieja dla poszkodowanych właścicieli*, Rzeczpospolita, 18.09.1997.
- Glass R., 1964, *Introduction*, [w:] *London: Aspects of change*, Centre for Urban Studies, London.
- Gleave M.B., 1997, *Port activities and the spatial structure of cities: the case of Freeown, Sierra Leone*, *Journal of Transport Geography*, 5, 4, s. 257-275.
- Global Office Real Estate*, 2002, Colliers International, Boston.
- Goddard J.B., 1967, *The internal structure of London's central area*, [w:] M. van Hiltten (red.), *Urban core and inner city. Proceedings of the international study week*, Amsterdam, 11-17 September 1966, E.J. Brill, Leiden.
- 1970, *Office linkages and location. A study of communications and spatial patterns in Central London*, *Progress in Planning*, vol. 1, part 2, Pergamon Press.
- 1978, *Office location in urban and regional development*, [w:] P. Daniels (red.), *Spatial Patterns of Office Growth and Development*, John Wiley, Chichester, s. 37-62.
- Goldzamt E., 1956, *Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa*, Warszawa.
- Goodwin W., 1965, *The Management Center in the United States*, *Geographical Review*, 55, 2, s. 1-16.
- Gorrie P., 1991, *North York's instant downtown: can the heart and soul of a city centre be transplanted into suburbia?*, *Canadian Geographic*, 111, 2, s. 66-73.
- Gospodarka Gruntami*, 1998, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [Warszawy]*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.
- Goudie D., 2002, *Zonal method for urban travel surveys: sustainability and sample distance from the CBD*, *Journal of Transport Geography*, 10, s. 287-301.
- Gorka Z., 1973, *Koncentracja handlu detalicznego Krakowa w dzielnicy katastralnej Śródmieście*, *Folia Geographica, Series Geographica-Oeconomica*, vol. VI, Warszawa-Kraków, s. 61-76.
- 1974, *Użytkowanie ziemi w I dzielnicy katastralnej miasta Kraków — Śródmieście*, *Zeszyty Naukowe UJ*, z. 44, *Prace Geograficzne*.
- 1977, *Funkcje produkcyjne I dzielnicy katastralnej miasta Kraków-Śródmieście*, *Zeszyty Naukowe UJ, Seria Geogr.-Ocean.*, *Prace Geogr.*, 44, s. 55-70.
- 1983, *Akeja odnowy Krakowa a użytkowanie przestrzeni miejskiej centrum miasta*, *Zeszyty Naukowe UJ*, z. 56, *Prace Geograficzne*, z. 78, s. 7-22.

- 1991, *Śródmieście Krakowa wobec współczesnych zmian społeczno-gospodarczych*, [w:] J. Szukalski (red.), *Morze Bałtyckie i jego pobrzeże. Środowisko – gospodarka – społeczeństwo*. Materiały 40. Ogólnopolskiego Zjazdu PTG, Gdańsk, 30.07-1.09.1991, Zeszyty Naukowe Wydziału Biologii, Geografii i Oceanografii Uniwersytetu Gdańskiego, Geografia, Uniwersytet Gdański, Oddział Gdański PTG.
 - 1994a, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej centrum Krakowa w dobie transformacji społeczno-ekonomicznej Polski*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*. VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, s. 85-94
 - 1994b, *Recent functional changes in Cracow city-centre*, [w:] G. Müller, H. Suida (red.), *Beitraege zur regionalen Geographie von Polen und Österreich*, Salzburger Geographische Arbeiten; 26, Salzburg, s. 19-30.
 - 1995, *Geograficzne metody badań centrum miasta*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 45-52.
- Górski J., 1988, *Warszawa w latach 1944–49. Odbudowa.*, PWN, Warszawa.
- Gras N.S.B., 1922, *The Development of Metropolitan Economy in Europe and America*, *American Historical Review*, 4, s. 595-708.
- Gratz R.B., Mintz N., 1998, *Cities back from the edge: New life for downtown*. New York: John Wiley & Sons.
- Gretschel A., 1987, *Powrót do śródmieścia*, *Miasto*, 10, s. 1-7.
- Grocholska J., 1974, *Czynniki wpływające na użytkowanie ziemi w mieście*, *Studia KPZK PAN*, t. XLVI, PWN, Warszawa.
- Grochowski M., 2000, *Zmiany przestrzeni miejskiej w okresie transformacji na przykładzie Warszawy*, [w:] *Miasto postsojelistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*. XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 87-91.
- Grochulska B., Pusz W., 1983, *Z dziejów rzemiosła warszawskiego*, Warszawa.
- Gromski J., 1973, *Ochota w latach 1916-1939*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa, s. 111-138.
- Gruszecka K., Wiślińska-Jasik M., 1988, *Obszary śródmiejskie na tle aglomeracji*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki warszawskiej, PWN, Warszawa.
- Guzik R., Gwosdz K., 2000, *The spatial concentration of control functions in Polish industry*, [w:] T. Marszał (red.), *Local economy and urban development in Poland*, Department of the Built Environment and Spatial Policy University of Łódź, Łódź, s. 52-61.
- Gzell S. (red.), 2002, *Krajobraz architektoniczny Warszawy końca XX wieku*, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa.

- Gzell S., 1996, *Determinanty rozwoju miast polskich — na przełomie wieków*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, s. 51-64.
- 2000, *Kwestie wynikające z dzielenia przestrzeni miejskiej na przykładzie Berlina i Warszawy — po roku 1990*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*. XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 93-98.
- Hackworth J., 2001, *Inner-city real estate investment, gentrification, and economic recession in New York City*, *Environment and Planning A*, 2001, 33, 5, s. 863-880.
- Hamnett C., 1991, *The blind men and residential location theory: A review and assessment*, [w:] D.T. Herbert, R.J. Johnston (red.), *Geography and the urban environment*. Progress in research and applications, Wiley&Sons, London.
- Hanusik K., Łangowska U., 1997, *Ekonometryczna analiza kształtowania się konsumpcji w Polsce*, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Hanusik K., Łangowska-Szczęśniak U., 2002, *Kształtowanie się poziomu życia gospodarstw domowych w miastach (analiza ekonometryczno-statystyczna)*, [w:] J. Słodczyk (red.), *Demograficzne i społeczne aspekty rozwoju miast*, Uniwersytet Opolski, Opole, s. 175-195.
- Harris C.D., Ullman E.L., 1945, *The nature of cities*, *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 242, s. 7-17.
- Harvey D., 1973, *Social justice and the city*, Edwarda Arnold, London.
- Heineberg H., 1987, *City centre development in West and East Berlin*, *Die Erde*, 118, 4, s. 287-300.
- Helsley R., 1990, *Knowledge and production in the CBD*, *Journal of Urban Economics*, 28, 3, s. 391-403.
- Hensher D.A., King J., 2001, *Parking demand and responsiveness to supply, pricing and location in the Sydney central business district*, *Transportation Research, Part A: Policy and Practice*, 35, 3, s. 177-196.
- Houstoun L.O., 1997, *BIDs: Business improvement districts*, Washington, DC, Urban Land Institute.
- Hoyle B., 2002, *Urban waterfront revitalization in developing countries: The example of Zanzibar's Stone Town*, *The Geographical Journal*, vol. 168, s. 141-163.
- Hulten, van, M. (red.), 1967, *Urban core and inner city. Proceedings of the international study week*, Amsterdam, 11-17 September 1966, E.J. Brill, Leiden.
- Hutton T., Ley D., 1987, *Location, linkages, and labor: The downtown complex of corporate activities in a medium size city*, Vancouver, British Columbia, *Economic Geography*, 63, 2, s. 126-141.
- Immergluck D., 2001, *The financial services sector and cities: Restructuring, decentralization, and declining urban employment*, *Economic Development Quarterly*, 15, 3, s. 274-289.

- Immergluck D., Mulen E., 1998, *The intrametropolitan distribution of economic development financing: An analysis of SBA 504 lending patterns*, *Economic Development Quarterly*, 4, s. 372-384.
- Ingram G.K., Carroll A., 1981, *The spatial structure of Latin American cities*, *Journal of Urban Economics*, 9, s. 257-273.
- Ishimaru T., 1988, *Land use change of the surrounding areas of the CBD in Fukuoka City*, *Human Geography*, 40, 2, s. 1-19.
- Ito K., 1994, *The location of manufacturers' head offices in the city of Nagoya*, *Jimbun Chiri/Human Geography Kyoto*, 46, 4, s. 435-448.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2001, *Przestrzenne zróżnicowanie cen ziemi w Łodzi w latach 1990-97*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (część II)*. XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 253-262.
- Jałowiecki B., 1980, *Człowiek w przestrzeni miasta*, Śląski Instytut Naukowy, Katowice.
- 1988, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, KiW, Warszawa.
- 1989, *Warszawa jako stolica Polski*, *Kronika Warszawy*, 79, 3, s. 73-91.
- 1996, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni w okresie transformacji systemowej*, [w:] M. Kochanowski (red.), 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, *Biuletyn KPZK PAN*, 175, s. 21-50.
- 1999, *Metropolie*, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania, Białystok.
- 2000a, *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- 2000b, *Warszawa jako metropolia europejska?* [w:] A. Kukliński, J. Kołodziejski, T. Markowski, W. Dziemianowicz (red.), *Globalizacja polskich metropolii*, Euroreg — Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego, Oficyna Wydawnicza „Rewasz”, s. 24-80.
- 2000c, *Percepcja przestrzeni Warszawy*, *Studia Regionalne i Lokalne*, 2, 2, s. 79-100.
- Jankowski S., 1954, *Warszawa 1954 roku*, *Miasto*, s. 6-12.
- 1955, *Śródmieście Warszawy w przededniu planu 10-lecia 1955–1965*, *Miasto*, 9, s. 1-7.
- 1959, *Projekt tygodnia. [Osiedle] Miedziana*, *Stolica*, 42.
- 1969, *Centrum miasta i jego funkcje w aglomeracji*, [w:] S. Nowakowski (red.), *Warszawa. Socjologiczne problemy stolicy i aglomeracji*, KiW, Warszawa, s. 41-60.
- 1970, *Rozwój planowania Warszawy w 25-leciu 1945–1970*, *Miasto*, 2, s. 1-15.
- Jankowski S., Woronowicz T., Karakiewicz Z., 1964, *Problemy projektowania śródmieść*, III Krajowy Przegląd Miejskowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, zeszyt 15, Warszawa.
- Janowicz Z., 1998, *Ceny warszawskich gruntów*, *Warszawski Rynek Nieruchomości*, 4 edycja, Unikat Promocja Media, Warszawa, s. 124-126.

- Janowicz Z., 1998, *Ceny warszawskich gruntów*, Warszawski Rynek Nieruchomości, 4 edycja, Unikat Promocja Media, Warszawa, s. 124-126.
- Jansen A., 1993, *Economic activity and the quality of public space in inner cities — Amsterdam, for example*, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 84, s. 13-26.
- Jansen-Verbeke M., 1986, *Inner-city tourism: resources, tourists and promoters*, Annals of Tourism Research, 13, s. 79-100.
- Jarosz A., 2002, *Miejsce hipermarketów w przestrzeni miejskiej aglomeracji*, [w:] G. Węclawowicz (red.), *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, Prace Geograficzne, IGiPZ PAN, 184, s. 253-264.
- Jaroszewska-Brudnicka R., 1997, *Struktury usług na Starym Mieście w Toruniu*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 105-114.
- Jasica P., 2002, *Na ślepych torze*, Rzeczpospolita, 14.10.2002, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Jastrząb T., 2002, *Centra miejskie – renowacje i rozbudowa*, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej, Architektura i Urbanistyka, 3, s. 53-64.
- Jelonek A., 1994, *Zmiany w lokalizacji usług w regionie miejskim w okresie transformacji*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*. VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 39-44.
- 1995, *Materiały statystyczne do badań obszarów śródmiejskich w okresie transformacji*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 41-44
- Jerczyński M., 1973, *Zagadnienia specjalizacji bazy ekonomicznej większych miast w Polsce*, [w:] *Studia nad strukturą funkcjonalną miast*, Prace Geograficzne IG PAN, 97, s. 9-134.
- Jędruszczak H., 1975, *Struktura społeczna ludności w latach międzywojennych i w PRL*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 602-621.
- 1983, *Wizje gospodarki socjalistycznej w Polsce 1945-1949: początki planowania. Materiały źródłowe*, Instytut Historii PAN, Warszawa.
- Jędrzejczyk D., 1997, *Ulice Warszawy w świadomości jej mieszkańców*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 55-62.
- Jędrzejewski S., 1995, *Nowe prawo budowlane*, Wydawnictwo Comer, Warszawa.
- Johnston R.J., 1967, *Land use changes in the Melbourne CBD: 1857-1962*, [w:] P.N. Troy (red.), *Urban Redevelopment in Australia*, Research School of Social Sciences, Urban Research Unit, Australian National University, Canberra, s. 77-201.

- Jones P., Hillier D., Comfort D., 2003, *Urban regeneration*, *Geography Review*, 17, 2, s. 18-20.
- Juchelka R., 2001, *Zentrenbildungen im städtischen „Raum-Überbauungen“ als Motoren der Stadt- und Standortentwicklung in Wien*, *Wirtschaftsgeografische Studien*, 27-28, s. 111-122.
- Juchnowicz S., 1971, *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Oddział w Krakowie PAN, Komisja Urbanistyki i Architektury.
- Jun M.J., Ha S.K., 2002, *Evolution of employment centers in Seoul*, *Review of Urban and Regional Development Studies*, 14, 2, s. 117-132.
- Jurek J., 1995, *Postrzeganie centrum i peryferii dużego miasta przez jego mieszkańców*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 53-67.
- Kachniarz T., 1967, *Śródmieścia — dotychczasowe procesy — dalsze możliwości*, Instytut Urbanistyki i Architektury, Seria prac własnych, z. 149, Warszawa.
- Kachniarz T., Grudziński A., 1967, *Wybrane zagadnienia z przebudowy miast*, *Miasto*, 6, s. 1-5.
- Kagawa T., 1988, *Changes within the surrounding area of CBD as affected by the construction of condominiums: a case study of Osaka City*, *Geographical review of Japan*, Series A, 61, 4. April 1988. p. 350-368.
- Kain J., 1968, *Housing segregation, Negro employment and metropolitan decentralization*, *The Quarterly Journal of Economics*, 82, s. 175-197.
- 1992, *The spatial mismatch hypothesis: Three decades later*, *Housing Policy Debate*, 3, s. 371-460.
- Kalinowska B., 2002a, *Towery, plazy i pointy nad Wisłą. Nazwy biurowców to językowy koszmar*, *Rzeczpospolita*, 8.07.2002, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 2002b, *Kolej chce likwidacji, miasto nie: czy Dworzec Warszawa Główna zniknie z mapy miasta*, *Rzeczpospolita*, 29.07.2002, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Karłowicz R., 1962, *Problem mieszkalnictwa i struktura zespołów mieszkaniowych*, Instytut Organizacji i Mechanizacji Budownictwa, Komisja Budownictwa, Urbanistyki i Architektury, Warszawa.
- Karoń G., Pawlicki J., 1998, *Badanie wykorzystania istniejących parkingów w centrum Katowic*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Transport*, 30, s. 61-70.
- Kasarda, J., 1993, *Urban industrial transition and the underclass*, [w:] W. J. Wilson (red.), *The ghetto underclass: Social science perspectives*, Sage, Newbury Park, s. 43-64.
- Kato Y., Yamazaki T., 1981, *Changes in the offices location of the CBD of Kobe*, *Annals of the Japan Association of Economic Geographers*, 27, 3-4, s. 15-32.
- Kazimierski J. (red.), 1975, *Wola: lata odbudowy 1945–1948*, Warszawa.

- Keating W. D., Krumholz N., 1991, *Downtown plans of the 1980s: The case for more equity in the 1990s*, Journal of the American Planning Association, 57, s. 136-152.
- Kędzior Z., 1999, *Konsument wobec zmian systemowych w Polsce*, Marketing i Rynek, 1, s. 19-24.
- 2001, *Warunki zakupu a zachowania nabywcze konsumentów*, Rynek Wewnętrzny, 1.
- Kiciński A., 2002, *Zamiast planu Śródmieścia?*, Architektura Murator, 7, s. 59-61.
- Kiluk A., 1996, *Założenia projektu „Centrum Białegostoku” autorstwa architektów Zdzisława Plichty i Andrzeja Kiluka – pierwszej nagrody w konkursie na zagospodarowanie terenów centralnych śródmieścia Białegostoku z grudnia 1995 r.*, Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej, Architektura, 16, s. 95-102.
- Kipnis B.A., 1998a, *Location and relocation of class A office users: Case study in the metropolitan CBD of Tel-Aviv*, Geography Research Forum, 18, s. 65-82.
- 1998b, *Spatial reach of office firms: case study in the metropolitan CBD of Tel Aviv, Israel*, Geografiska annaler, Series B, Human geography, 80B, 1, s. 17-28.
- Kirkby S.D., Flint R., Murakami H., Bamford E., 1997, *A changing role of GIS in urb: the Adelaide city model case study*, Geomatics Info Magazine, 1997, 11, 8, s. 6-8.
- Klewin J., 1954, *Niektóre problemy planu budowy Warszawy*, Miasto, 9, s. 1-7.
- Kłodawsky F., Farrell S., D'Aubry T., 2002, *Images of homelessness in Ottawa: Implications for local politics*, Canadian Geographer, 46, 2, s. 126-143.
- Kłosowski F., 1997, *Główne ulice handlowe wybranych miast aglomeracji katowickiej w latach 1991-1995*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konferencja Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Miast i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 97-104.
- Knapp Z., 1983, *Aglomeracja warszawska. Analiza trendów rozwoju przestrzennego*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, PWN, Warszawa.
- Kochanowska D., 1996, *Nowe determinanty kształtujące obszary śródmiejskie w warunkach transformacji ustrojowej*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, Warszawa, s. 117-127.
- Kochanowski M. (red.), 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, PWN, Warszawa.
- Kołodziejczyk R. (red.), 1970, *Warszawa. Rozwój miasta w Polsce Ludowej*, PWN, Warszawa.
- Kołodziejczyk R., 1974, *O strukturze społecznej mieszkańców Woli*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 479-485.
- Kołoś A., 1996, *Problemy komunikacyjne śródmieścia w oczach mieszkańców Krakowa*, Prace Komisji Geografii Komunikacji, 2, s. 247-258.

- Koraszewski A., 2002, *Tajemnica kapitału*, Rzeczpospolita, nr 180 (3-4.08.2002), dodatek „Plus Minus”.
- Korbel A.J., 1988, *Śródmieście — przestrzenny organizm kulturowy*, Miasto, 10, s. 12-17.
- Korcelli P. (red.), 1996-97, *Aglomeracje miejskie w procesie transformacji*, t. I-VI, Zeszyty IGiPZ PAN.
- Korcelli P., 1974, *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*, PWN, Warszawa.
- 1995, *The Polish urban system and its international linkages*, [w:] M. Palomaeki, J.A. Karunaratne (red.), *Urban development and urban life*, Acta Vasaensia, Geography, 45 (6), Universitas Vasaensis, s. 165-178.
- 1997, *Warszawa i aglomeracja warszawska: tendencje, perspektywy, zagrożenia rozwoju*, Zeszyty IGiPZ PAN, Warszawa, [w:] P. Korcelli (red.), 1997, *Aglomeracje miejskie w procesie transformacji*, t. III, Zeszyty IGiPZ PAN, 43, s. 5-18.
- 2000, *Europejski system miast*, Przegląd Geograficzny, 72, 4, s. 176-189.
- Kortus B., 1983, *Próba oceny roli procesów industrializacji i urbanizacji w gospodarce przestrzennej województwa miejskiego krakowskiego*, [w:] *Konflikty polskiej przestrzeni*, Biuletyn KPZK, 120, s. 52-100.
- Korycka W., Dąbrowski J., 1963, *Czerwona buda z Żelaznej. Z fabrycznych kronik (Dzieje Walcowni Metali „Warszawa”)*, Przegląd Techniczny, 11.
- Korzeń J., 1998, *Trzy śródmieścia w odbudowie*, Architektura Murator, 11, s. 24-28.
- Kościelniak P., 1995, *Pirat, czyli złodziej*, Rzeczpospolita, 6.07.1995, dział „Nauka i Technika”.
- Kotarbiński A., 1953, *Konkurs na projekt centralnego placu Warszawy*, Miasto, 3, s. 17-22.
- Kotela Cz., 1968, *Centra miast*, Miasto, 5, s. 1-6.
- Kotela I., 1965, *Niektóre problemy śródmieścia Warszawy*, Miasto, 10-11, s. 16-23.
- Koter M., Wiktorowska D., 1976, *Proces przemian morfologicznych śródmieścia Łodzi (w granicach byłej kolonii tkackiej) pod wpływem kształtowania się ogólnomiejskiego centrum usługowego*, Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, Seria II, Folia Geographica, Geografia Ekonomiczna, z. 7, s. 41-88,
- Kowalewski A., 1981, *Warszawa. Problemy rozwoju*, Książka i Wiedza, Warszawa.
- Kowalik J., 1996, *Sylwetki biznesu. Robert Przytuła*, Rzeczpospolita, 22.01.1996, dział „Ekonomia”.
- Kowska-Glikman S., 1971, *Ruchliwość społeczna i zawodowa mieszkańców Warszawy w latach 1845-1861*, Instytut Historii PAN, Warszawa.
- 1975, *Przemiany struktury społecznej i zawodowej w I połowie XIX w.*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 135-142.
- Kowalski S., 1976, *Problemy centrum Gdyni*, Miasto, 7, s. 22-25.
- Kozak U., Szromik A., 1979, *Analiza strukturalna miasta z punktu widzenia koncentracji punktów sprzedaży detalicznej*, Miasto, 9, s. 18-27.

- Koziel R., Miszewska B., 1997, *Morfologia i ekstraordynaryjne funkcje ulicy Świńskiej we Wrocławiu*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konferencjum Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 79-88.
- Koziński J., Wyganowski S., Kowalski T., 1964, *Przebudowa dzielnic śródmiejzkich za granicą*, Instytut Architektury i Urbanistyki, Warszawa.
- Krajowy rejestr urzędowy podmiotów gospodarki narodowej*, 2002, GUS. <http://www.stat.gov.pl/stale/krupgn.htm>
- Krmenee A., Esparza A., 1993, *Modelling interaction in a system of markets*, *Geographical Analysis*, 25, s. 354-368.
- Królikowski L., 1998, *Meandry odbudowy i rozbudowy powojennej Warszawy*, [w:] M. Drozdowski (red.), *Warszawa w dziejach Polski*. Materiały sesji naukowej zorganizowanej przez Obywatelski Komitet Obchodów 400-lecia Stoletności Warszawy, Polską Akademię Nauk i Towarzystwo Miłośników Historii, 15-16 maja 1996 r., Zamek Królewski w Warszawie, Wydawnictwo Instytutu Historii PAN, s. 225-239.
- 2002, *Globalizacja a rozwój Warszawy*, Akapit-DTP, Warszawa.
- Krzyżakowa K., 1964, *Awans „Dzikiego Zachodu” [Budowa Osiedla Srebrna]*, *Stolica*, 11.
- Kuciński K., 2003, *Koncepcja bipolarnego rozwoju Warszawy i Łodzi*, [w:] Z. Ziolo (red.), *Bipolarny rozwój aglomeracji – kierunki rozwoju układów bipolarnych*, *Biuletyn KPZK PAN*, 209, Warszawa, s. 75-94.
- Kucza-Kuczyński K., 1977, *Wieżowce Warszawy*, *Kronika Warszawy*, 31, 3, s. 5-17.
- Kuczyk R., 1982, *Zmienność czasoprzestrzenna centralnych ośrodków usługowych w procesie rozwoju wielkich miast*, PWN, Warszawa-Poznań.
- Kudłacz T., Markowski T., 2002, *Zintegrowany rozwój aglomeracji jako podstawa budowania konkurencyjności polskiej przestrzeni społeczno-gospodarczej*, *Studia Regionalne i Lokalne*, 2-3, s. 15-36.
- Kukliński A. (red.), 1997, *Problematyka przestrzeni europejskiej*, Euroreg, Warszawa
- Kukliński A., 1995, *Transformacja w Europie Wschodniej. Priorytetowe zagadnienia badawcze*, [w:] B. Jałowiecki (red.), *Współczesne problemy rozwoju regionalnego*, Warszawa.
- 1999, *Metropolia Warszawy wobec wyzwań globalizacji*, [w:] J. Kołodziejcki (red.), *Transformacja polskiej przestrzeni w perspektywie integracji europejskiej*, *Biuletyn KPZK PAN*, Warszawa, s. 251-267.
- Kukliński A., Kołodziejcki J., Markowski T., Dziemianowicz W. (red.), 2000, *Globalizacja polskich metropolii*, Euroreg — Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego, Oficyna Wydawnicza „Rewasz”, Warszawa.
- Kurowski S., 1987, *Warszawa na tle stolic Europy*, KUL, Lublin.

- 1998, *Centrum decyduje o stołeczności*, [w:] B. Wierzbička (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 209-217.
- Kusińska A., 2000, *Zachowania polskich konsumentów na rynku w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] F. Misiąg (red.), *Rynek i konsumpcja w transformowanej gospodarce*; Instytut Rynku Wewnętrznego i Konsumpcji, Warszawa, s. 117-128.
- Kusiński W., 1995, *Centrum i peryferia dużych miast w okresie transformacji (zarys problematyki badawczej)*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódź, s. 5-12.
- Lachman L., Miller R. E., 1985, *Downtown housing: Where the action is*, *Journal of Real Estate Development*, 1, s. 15-26.
- Landre-M., 1999, *Une nouvelle classification du commerce de detail a Pretoria*, *Espace Geographique*, 28, 4, s. 309-319.
- Latuch M., 1973, *Pochodzenie terytorialne mieszkańców Warszawy*, *Kronika Warszawy*, 15, 3, s. 29-45.
- 1975, *Migracje jako główny składnik ludnościowego wzrostu miasta stołecznego*, *Prace i Materiały TERN*, Warszawa.
- Lawless P., 1988, *Britain's Inner Cities: Problems and Policies*, Chapman, London.
- Lebiedowska B., 1999, *Możliwości ochrony przed hałasem obiektów mieszkalnych w centrach dużych aglomeracji miejskich*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej, Budownictwo*, 51, s. 33-41.
- Lentz S., 2000, *Die transformation des stadtzentrums von Moskau*, *Geographische Rundschau*, 52, 7-8, s. 11-18.
- Leśniakowska M., 2002, *Architektura w Warszawie. Lata 1989-2001*, Arkada — Pracownia Historii Sztuki, Warszawa.
- Leśnodorski B., 1975, *Warszawa śródmiejska w wieku oświecenia*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 67-81.
- Lever W.F., 1999, *Warsaw: A Global Metropolis of the Twenty-First Century*, [w:] A. Kukliński (red.), *The Knowledge-Based Economy*, vol. 5, *The Challenges of the 21st Century*, Komitet Badań Naukowych, Warszawa.
- Ley D., 1981, *Inner city revitalization in Canada: A Vancouver case study*, *Canadian Geographers*, 2, p. 124-148.
- 1983, *A social geography of city*, Harper and Row, London.
- 1986, *Alternative explanations for inner-city gentrification*, *Annals of the Association of American Geographers*, 4, p. 521-534.
- Libura H., 1989, *Waloryzacja przestrzeni miasta przez mieszkańców Ursynowa*, *Kronika Warszawy*, 80, 4, s. 87-104.
- 1990, *Percepcja przestrzeni miejskiej*, IGP UW, Warszawa.

- Lichtenberger E., 1995, *Die Entwicklung der Innenstadt von Budapest zwischen City und Slumbildung*, Erdkunde, 49, 2, s. 138-151.
- Lignar L., 1975, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie międzywojennym*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 239-253.
- Lipowski A., 1969, *Rynek pracy w Warszawie w latach 1945–1949*, Rocznik Warszawski, 9.
- Lisowski A., 1999, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] *Zróżnicowania przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*. XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu UL, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 23-32.
- Liszewski S., Wolaniuk A., 1992, *Wpływ funkcji administracyjnej na powstanie i rozwój Łodzi*, Acta Universitas Lodzianensis, Folia Geographica, 17, s. 137-155.
- 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji (przykład Łodzi)*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.), 1998, *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, 182, s. 129-151.
- Lorens P., Załuski D., 1996, *Obszary poprzemysłowe — problemy restrukturyzacji*, [w:] M. Kochanowski (red.), 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, Warszawa, s. 129-144.
- Luchter B., 1993, *Zmiany użytkowania ziemi w Krakowie w latach 1983-92 na przykładzie centralnej części miasta — byłej I dzielnicy katastralnej Śródmieście*, Zeszyty Naukowe AE w Krakowie, 422, s. 181-194.
- Lukic A., 2002, *Socjalne funkcje trgovacko-poslovnog sredista: primjer Centra Kaptol u Zagrebu*, Hrvatski Geografski Glasnik, 64, s. 73-94.
- Łukaszewicz J., 1965, *Osiągnięcia i zadania dzielnicy Wola*, Stolica, 14.
- Łukowski M., 1968, *Badania intensywności użytkowania fragmentów centrum Katowic*, Miasto, 6, s. 17-21.
- 1973, *Centra miast konurbacji górnośląskiej i ich perspektywy rozwojowe*, Rocznik Katowicki.
- MacDonald H., 1996, *BIDs really work*, City Journal, 6 (2), s. 29-42.
- Majewski J.S., Markiewicz T., 1998, *Warszawa nie odbudowana*, Wydawnictwo DiG, Warszawa.
- Maleszyk E., 2000, *Ośrodki handlowe w gospodarce rynkowej*, Rynek Wewnętrzny, 2.
- Malisz B. (red.), 1967, *Słownik urbanistyki i planowania przestrzennego*, Warszawa.
- Malisz B., 1957, *Plany perspektywiczne naszych miast wymagają korekty*, Miasto, 6, s. 1-4.
- 1962, *Problem centrum Płocka*, Miasto, 4, s. 6-11.
- 1966, *Zarys teorii kształtowania układów osadniczych*, PWN, Warszawa.
- 1974, *W poszukiwaniu przyszłego kształtu Warszawy*, Kronika Warszawy, 19, 3, s. 5-30.
- Maliszowa B., 1955, *O realność w projektowaniu przebudowy dzielnic śródmiejskich (uwagi dyskusyjne)*, Miasto, 5, s. 8-12.
- 1959, *Studium przebudowy fragmentu śródmieścia Łodzi*, Miasto, 8, s. 2-7.

- 1962, *Przebudowa śródmieść (rola śródmieścia i jego struktura przestrzenna)*, Miasto, 8-9, s. 26-29.
- 1964, *Przebudowa śródmieść miast polskich*, PWN, Warszawa.
- 1974, *Śródmieście — wybrane zagadnienia planowania*, Arkady, Warszawa.
- Mallett W.J., 1994, *Managing the post-industrial city: business improvement districts in the United States*, *Area*, 26, 3, s. 276-287.
- Marciniak J., 1974, *Akcja przesiedleńcza na Ziemi Odzyskane*, *Kronika Warszawy*, 20, 4, s. 5-23.
- Marcinkowski R., 2001, *Atlas Warszawy w ujęciu historycznym. Obrazujący zmiany zachodzące w śródmieściu na przestrzeni ostatnich 100 lat*, praca magisterska wykonana w Katedrze Kartografii Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych UW pod kierunkiem dr. W. Ostrowskiego, Warszawa, maszynopis.
- 2003, *Ilustrowany atlas dawnej Warszawy*, Stowarzyszenie Studentów i Absolwentów Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych UW „PANGEA”, Warszawa.
- Markiewicz, T., 1998, *Sojalistyczne koncepcje projektowe rozwiązania centrum Warszawy*, [w:] B. Wierzbicka (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, 179-189.
- Markowski T., 1999, *Zarządzanie rozwojem miast*, PWN, Warszawa.
- Markowski T., Marszał T. (red.), 1998, *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, *Biuletyn KPZK PAN*, z. 182, PWN, Warszawa.
- Marszał T. (red.), 1996, *Problemy zagospodarowania przestrzeni miast. Wybrane zagadnienia z zakresu gospodarki lokalnej w świetle doświadczeń krajów Unii Europejskiej*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego.
- Marszewska H., 1922, *Rozwój terytorialny Warszawy*, *Przegląd Geograficzny*, 3, 1, s. 68-80.
- Martyn P.J., 1999, *Przedwojenny układ zabudowy śródmieścia Warszawy w świetle rezultatów spisu nieruchomości i mieszkań z 1919 r*, Wydawnictwa Zamku Królewskiego w Warszawie.
- Matusik W., 1999, *Ścisłe Centrum Warszawy – projekt ustaleń wiążących*, *Architektura Murator*, 12, s. 20-23.
- Matykowski R., 1990, *Struktura przestrzenna Gniezna i przemieszczenia jego mieszkańców*, *Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk*, Poznań, 22.
- McGreal S., 2002, *Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models*, *Urban Studies*, 10, s. 1819-1824.
- McKenzie R.D., 1933, *The Metropolitan Community*, McGraw-Hill, New York.
- McMillen D.P., Lester T.W., 2003, *Evolving subcenters: employment and population densities in Chicago, 1970–2020*, *Journal of Housing Economics*, 12, s. 60–81.
- McMillen D.P., McDonald J.P., 1999, *Land use before zoning: The case of 1920s Chicago*, *Regional Science and Urban Economics*, 29, s. 473–489.

- Mertins G., Müller J.M., 2000, *Die verlagerung hochrangiger dienstleistungen aus der innenstadt von Bogota/Kolumbien: Etappen – parameter – auswirkungen*, *Erdkunde*, 54, 3, s. 189-197.
- Meyer S.P., 1996, *Canadian multinational headquarters: the importance of Toronto's inner city*, *The Great Lakes Geographer*, 3, 1, s. 1-11.
- Mikos M., 1998, *Współczesne centrum Warszawy*, [w:] B. Wierzbicka (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 223-238.
- Milewska K., 1996, *Stołeczne inwestycje. Znow budujemy nowy dom*, *Rzeczpospolita*, 189 (30.11.1996), dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 1997, *Biura i apartamenty pod jednym dachem*, *Rzeczpospolita*, 29.12.1997.
- 1998, *Kamienicznicy i posiadacze ziemscy*, *Rzeczpospolita*, 8.04.1998, dodatek „Moje Pieniądze”.
- Millward H., Bunting T.E., 1999, *A tale of two CBDs II: The internal retail dynamics of downtown Halifax and downtown Kitchener*, *Canadian Journal of Urban Research*, 8, 1, s. 1-27.
- Miszewska B., 1995, *Strefa miejska i peryferie w powiększającym się terytorialnie Wrocławiu*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turystyki UL, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 17-23
- 1995, *Wpływ ekspansji przestrzennej na sukcesje użytkowania ziemi i struktury morfologiczne Wrocławia*, *Czasopismo Geograficzne*, 66, 3-4, s. 363-370.
- Miształ S., 1974, *Przemysł Woli w latach 1939-1972*, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 487-505.
- 1992, *Przemiany strukturalne w przemyśle aglomeracji warszawskiej*, *Zeszyty IGiPZ PAN*, 11.
- 1994, *Regionalny aspekt prywatyzacji gospodarki narodowej w Polsce w latach 1988-1991*, [w:] Z. Ziota (red.), *Zachowania przestrzenne przemysłu w zmieniających się warunkach gospodarowania*, Komisja Geografii Przemysłu PTG, Kraków Warszawa, s. 15-38.
- 1998, *Przekształcenia struktury przemysłu Warszawy*, *Atlas Warszawy*, 6, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Mitchell J., 2001, *Business improvement districts and the „new” revitalization of downtown*, *Economic Development Quarterly*, 15, 2, s. 115-123.
- Mohit R.S., Kammeier H.D., 1996, *The Fort: opportunities for an effective urban conservation strategy in Bombay*, *Cities*, 13, 6, s. 387-398.
- Moirongo B.O., 2002, *Urban public space patterns: Human distribution and the design of sustainable city centres with reference to Nairobi CBD*, *Urban Design International*, 7, 3-4, s. 205-216.

- Morgan P.H., Mercer L.P., Flodin N.W., 1975, *A General Model for Nutritional Responses of Higher Organisms*, Proceedings of National Academy of Sciences, USA, 72, s. 4327-4331.
- Morrison D.A., 1999, *Redeveloping downtown Champaign, Illinois*, Bulletin of the Illinois Geographical Society, 41, 2, s. 37-53.
- Mosher A.E., Keim B.D., Franques S.A., 1995, *Downtown dynamics*, Geographical Review, 85, 4, s. 497-517.
- Motte M.T., Weil L.A., 2000, *Of railroads and regime shifts. Downtown renewal in Providence*, Rhode Island, Cities, 17, 1, s. 7-18.
- Mozer A., 2001, *Język informacyjny wielkiego miasta na przykładzie centrum Warszawy*, Studia Regionalne i Lokalne, 2-3, s. 127-148.
- Morawski K. (red.), 1997, *Leksykon wolski*, PTTK „Kraj”, Warszawa.
- 2000, *Historia Woli*, Warszawa.
- Muller S., 2001, *Die Innenstadt von Halle (Saale) – auf dem Weg zu einer attraktiven City?*, Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften, Reihe A: Geographie und Geoökologie, 23, s. 95-105.
- Murdie R.A., 1969, *Factorial ecology of metropolitan Toronto 1951-1961*, Department of Geography, Research Paper 116, Chicago.
- Murphy R.E., 1960, *Central Business District Research*, [w:] *Proceedings of the IGU Symposium in Urban Geography*, Lund.
- 1972, *The central business districts. A study in urban geography*, Longman, London.
- Murphy R.E., Vance I.E., 1954a, *Delimiting the CBD*, Economic Geography, 30, 3, s. 189-222.
- Murphy R.E., Vance I.E., 1954b, *A comparative study of nine central business districts*, Economic Geography, 31, 4, s. 301-336.
- Murphy R.E., Vance I.E., Epstein B.J., 1955a, *Central Business District Studies*, Clark University, Worcester.
- 1955b, *The internal structure of CBD*, Economic Geography, 31, 1, s. 21-46.
- Muszyński K., 1986, *Problemy przekształceń XIX-wiecznej struktury przestrzennej Śródmieścia Łodzi*, [w:] *Centrum miasta — Centrum Wrocławia*. Materiały konferencji naukowej zorganizowanej w dniach 5–7 grudnia 1984 r. we Wrocławiu, PAN Oddział w Krakowie, Komisja Architektury i Urbanistyki, Ossolineum, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź, s. 75-81.
- Mydeł R., Teruo I., 1991, *Dobowe przemiany społeczno-ekonomiczne struktury centrum Tokio*, Zeszyty Naukowe UJ, Prace Geograficzne, 87, s. 107-117.
- Nagai K., Kondo Y., Ohta M., 2000, *An hedonic analysis of the rental office market in the Tokyo central business district: 1985-1994 fiscal years*, Japanese Economic Review, 51, 1, s. 130-154.
- Nagy E., 2001, *Winners and losers in the transformation of city centre retailing in East Central Europe*, European Urban and Regional Studies, 8, 4, s. 340-348.
- Nahm K.B., 1999, *Downtown office location dynamics and transformation of central Seoul, Korea*, GeoJournal, 49, 3, s. 289-299.

- Nakamura L., 1993, *A model of redlining*, *Journal of Urban Economies*, 33, s. 223-234.
- Niebrzydowski W., 1997, *Problemy konstrukcyjne związane z przekształceniem ulicy głównej w obrębie centrum miasta*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej, Budownictwo*, 16, s. 205-216.
- Niekrasz K., 1998, *Współczesne zagrożenia dla parków śródmiejskich*, [w:] B. Wierzbicka (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 276-290.
- Niekrasz K., Buczek G., Wojda A. (red.), 2000, *Podstawy i bariery rozwoju Warszawy*; Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, Warszawa.
- Niemiec P., 2002, *Stare i nowe centra handlowe Wrocławia*, *Dolny Śląsk*, 10, s. 58-62.
- Niewiadomski H., 1964, *Dom Słowa Polskiego*, Poligrafia, 7.
- Niewiadomski Z., 2001, *Planowanie przestrzenne Warszawy. Aktualny stan prawny*, [w:] G. Buczek (red.), *Uwarunkowania ustrojowe i prawne kształtowania ładu przestrzennego w Warszawie*. Materiały z seminariów „Wpływ ustroju Warszawy na gospodarkę przestrzenną w stołecznej metropolii” i „Jakość prawna narzędzi i dokumentów planistycznych samorządu warszawskiego a jakość architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego Warszawy”, Oddział Warszawski TUP, Oddział Warszawski SARP, 19-20.11.2001 r., Warszawa, s. 51-54.
- Nijkamp P., 2002, *A comparative institutional evaluation of public-private partnerships in Dutch urban land-use and revitalisation projects*; *Urban Studies*, 10, s. 18-65.
- Nogi D., 1997, *Recent evolution of the central business district in Naha City*, Okinawa Prefecture, Jimbun Chiri/Human Geography Kyoto, 49, 3, s. 276-288.
- Nowak J., Bartkowska-Nowak D., 1994, *Pojęcie centrum miasta w świetle map wyobrażeńiowych centrum Poznania*, [w:] R. Domański (red.), *Prace z zakresu gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska*, *Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu, Seria I*; 221, s. 18-29.
- Nowak Z., Wiśniewski M., 1974, *Główne problemy planowania Śródmieścia Łodzi*, *Miasto*, 12, s. 7-13.
- Nowakowski M., 1959, *Studium przebudowy terenów śródmiejskich Białegostoku*, *Miasto*, 9, s. 6-10.
- 1971, *Centrum miasta — moda czy potrzeba*, *Miasto*, 12, s. 9-16.
- 1975, *Centrum miasta w projektach konkursowych*, *Miasto*, 8-9, s. 3-16.
- 1976, *Komunikacja a kształtowanie centrum miasta*, Instytut Kształtowania Środowiska, Arkady, Warszawa.
- 1982, *Kształtowanie centrum miasta w świetle teorii i praktyki*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Krakowskiej — Architektura* 40, Kraków.
- 1990, *Centrum miasta: teoria, projekty, realizacje*, Arkady, Warszawa.
- Nowakowski M., Bergman E., Matyjaszkiewicz J., Szwedziński M., 1976, *Konkursy na centrum miasta. Analiza porównawcza 32 projektów*, Instytut Kształtowania Środowiska, PWN, Warszawa.

- Nowakowski S., 1974, Zagadnienia społeczności lokalnej na Woli, [w:] *Dzieje Woli*, PWN, Warszawa, s. 465-469.
- 1988, *Miasto polskie w okresie powojennym*, PWN, Warszawa.
- Nowicki J., 1987a, *Struktura i zabudowa miasta*, Miasto, 3, s. 8-13.
- 1987b, *Struktura i zabudowa miasta (analiza warunków i próba syntezy)*, Miasto, 6, s. 7-13.
- Nowosielska E., 2000, *Sektor usług w aglomeracji warszawskiej 1992-1997: przemiany strukturalne i tendencje rozwoju*, Dokumentacja Geograficzna, 17.
- 2001, *Wielkie firmy usługowe w układzie nowych województw*, [w:] T. Czyż (red.), *Zróżnicowanie społeczno-gospodarcze w nowym układzie terytorialnym Polski*, Biuletyn KPZK PAN, 197, s. 103-129.
- Obraniak P., 1994, *Obszar centralny Łodzi — terażniejszość i przyszłość w oczach socjologa*, Kronika Miasta Łodzi, z. 1.
- O'Hara D. J., 1977, *Location of Firms within a Square Central Business District*, Journal of Political Economy, 85, 6, s. 1189-1207.
- Olczyk E., Pilczyński J., 1994, *Daremna debata*, Rzeczpospolita, 3.12.1994.
- Olszewski K., 1995, *30 procent wniosków będzie uznanych*, Rzeczpospolita (7.06.1995), dodatek „Nieruchomości i Budownictwo”.
- 1996, *Ile potrwa reprivatyzacja w Warszawie*, Rzeczpospolita, (12.03.1996) dodatek „Nieruchomości i Budownictwo”.
- Olszewski P., Fan H.S.L., Tan Y.W., 1995, *Area-wide traffic speed-flow model for the Singapore CBD*, Transportation Research, Part A: Policy and Practice, 29A, 4, s. 273-281.
- O'Neill P.M., McGuirk P., 2003, *Reconfiguring the CBD: Work and discourses of design in Sydney's office space*, Urban Studies, 40, 9, s. 1751-1767.
- Ostrowski W., 1952, *Kształtowanie przestrzenne miasta socjalistycznego*, Miasto, 1, s. 1-4.
- Ozdemir D., 2002, *The distribution of foreign direct investments in the service sector in Istanbul*, Cities, 19, 4, s. 249-259.
- Pak M., 1995, *Socialnogeografska zgradba slovenskih mest na kvalitetnem prehodu*, Dela, 11, s. 121-129.
- Pankau F., 1996, *Współczesne determinanty rozwoju miast polskich — ustrój samorządowy i jego funkcjonowanie*, [w:] M. Kochanowski (red.), 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, s. 81-97.
- Paradis T.W., 2000, *Conceptualizing small towns as Urban places: The process of downtown redevelopment in Galena, Illinois*, Urban Geography, 21, 1, s. 61-82.
- Park L.S., 2001, *Conflicting elites and changing values: Designing two historic districts in downtown Seattle, 1958-73*, Planning Perspectives, 16, 3, s. 243-268.
- Parr J.B., 1978, *Models of the central place system: a more general approach*, Urban Studies, 15, s. 35-49.

- Parysek J., Guarino E., Mierzejewska L., 1995, *Wybrane problemy teoretyczno-metodologiczne delimitacji centrum miasta*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Komersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 25-39.
- Pavlovskaya M., Hanson S., 2001, *Privatization of the urban fabric gender and local geographies of transition in downtown Moscow*, *Urban Geography*, 22, 1, s. 4-28.
- Pawlicki J., Karoń G., Żochowska R., 1999, *Parkowanie w śródmieściu*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Transport*, 38, s. 89-96.
- Pawlicki J., Żochowska R., Karoń G., 1997, *Analiza parkowania w śródmieściu Katowic*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Transport*, 29, s. 93-106.
- Pawłowska K., 1996, *Idea swojskość w urbanistyce i architekturze, miejskiej*, *Zeszyty Naukowe PW, seria Architektura*, 203, Kraków.
- Penn A., Desyllas J., Vaughan L., 1999, *The space of innovation: Interaction and communication in the work environment*, *Environment and Planning B*, 26, 2, s. 193-218.
- Pęski W., 1999, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, *Arkady*.
- Piela T., 1967, *Planowanie śródmieść*, (wrażenia z konferencji naukowej TUP zorganizowanej w Krakowie w dniach 16-18 marca 1967 r. przez sekcję planowania śródmieść), *Miasto*, 7, s. 10-16.
- Pietrzak-Paciorek M., 2001, *Przetargi na grunty. Nabywanie nieruchomości od Skarbu Państwa i gminy*, *Warszawski Rynek Nieruchomości*, 4 edycja, Unikat Promocja Media, Warszawa, s. 128-130.
- Pietrzak-Pawłowska I., 1975, *Ewolucja śródmieścia Warszawy w latach 1864-1939*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 165-185.
- Pietz E., Kaczmarek M., 1979, *Plan rewaloryzacji śródmieścia Gniezna*, *Miasto*, 8, s. 5-14.
- Piotrowski W., 1966, *Spoleczno-przestrzenna struktura miasta Łodzi. Studium Ekologiczne*, Ossolineum, Wrocław.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy*, 1992, Urząd m.st. Warszawy.
- Plichta Z., 1979, *Centrum Białegostoku — problemy planistyczne i realizacyjne*, *Miasto*, 12, s. 19-24.
- Podhalański B., 1998, *Metody oceny wyboru modeli centrów miast na przykładzie Krakowa*, *Czasopismo Techniczne*, 1, s. 88-89.
- Potrykowska A., 1996, *A study of intra-urban migration: the case of Warsaw*, [w:] *Spatial Analysis of Biodemographic Data*, INED, Paris, s. 351-367.
- Potrykowska A., Śleszyński P., 1999, *Migracje wewnętrzne w Warszawie i województwie warszawskim*, *Atlas Warszawy*, 7, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Prawelska-Skrzypek G., 1987, *Spoleczne problemy dzielnic śródmiejskich*, *Zeszyty Naukowe UJ*, 837, *Prace Geograficzne*, 170, Instytut Geografii UJ, PWN, Kraków, s. 23-42.

- 1989, *Rozwój miast w realnym socjalizmie (na przykładzie miast polskich)*, VII polsko-radzieckie seminarium geograficzne „Ewolucja i funkcjonowanie systemów osadniczych”, Karpacz–Wrocław, 17-24.10.1989 r., maszynopis, 12 s.
- Pred A.R., 1974, *Major job-providing organizations and systems in cities*, Commission on College Geography, Resource Paper no. 27, Association of American Geographers, Washington D.C.
- Pries M., 2001, *Wiederentdeckung der Downtown New York/Lower Manhattan*, Geographische Rundschau, 53, 1, s. 26-32.
- Przybylski M., 1999, *W. stolicy trzeba inaczej*, Rzeczpospolita, 9.09.1999, dodatek „Ekonomia”.
- Ptaček P., Letlal A., 2002, *Changes in the physical structure of the historical core of Olomoluc, the Czech Republic, after 1989*, [w:] *Współczesne formy osadnictwa miejskiego i ich przemiany*. XV Konferencja Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 175-183.
- Pustelnik R., 2000, *Koncepcja rewaloryzacji terenów zdegradowanych w centrum Wałbrzycha*, Architectus, 2, s. 89-92.
- Ranel J., 1956, *The core of the city*, Columbia University Press, New York.
- Raport o stanie handlu wewnętrznego w roku 2000*, 2001, Ministerstwo Gospodarki, Warszawa.
- Ravenscroft N., 2000, *The vitality and viability of town centres*, Urban Studies, vol. 37 (13), s. 2533-2549.
- Recolle D., 1995, *Dernieres évolutions de la localisation des bureaux en région bruxelloise*, Revue Belge de Géographie, 119, 3-4, s. 345-355.
- Regulski J., 1986, *Planowanie miast*, PWE, Warszawa.
- Richardson H., Gordon P., Jun M., Heikkila E., Peiser R., Dale-Johnson D., 1990, *Residential property values the CBD and multiple nodes: further analysis*, Environment and Planning A, 22, s. 829-833.
- Rickovic D., 1998, *Pjesacka zona sredista Zagreba*, Hrvatski Geografski Glasnik, 60, s. 105-122.
- Ritzer G., 1993, *The McDonaldization of Society*, Sage Publications, California.
- Robertson K.A., 1995, *Downtown redevelopment strategies in the United States: an end of the century assessment*, Journal of American Planning Association, 61, 4, s. 429-437.
- 1999, *Can small-city downtowns remain viable? A national study of development issues and strategies*, Journal of the American Planning Association, 65, 3, s. 271-283.
- Rogalski B., 1998, *Charakterystyka i ocena wyników konkursu urbanistycznego na koncepcję programowo-przestrzenną fragmentu śródmieścia Bydgoszczy z 1997 r.*, Kronika Bydgoska, 19, s. 409-427.
- Rudolph R., 2001, *Stadtzentren russischer Grossstädte in der Transformation: St. Petersburg und Jekaterinburg*, Beiträge zur regionalen Geographie, 54, Institut für Länderkunde, Leipzig.

- Runge J., 1994, *Elementy demograficzno-społecznych przeobrażeń obszarów centralnych oraz peryferii konurbacji katowickiej i rybnickiej na tle wybranych cech regionalnego rynku pracy województwa katowickiego*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*. VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turystyki Uniwersytetu Łódzkiego; Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, s. 63-68.
- Rutheiser C., 1997, *Making place in the nonplace urban realm: notes on the revitalization of downtown Atlanta*, *Urban Anthropology and Studies of Cultural Systems and World Economic Development*, 26, 1, s. 9-42.
- Rutkowska-Gurak A., 2000, *Miejski obszar przemysłowy jako środowisko lokalizacji firm (na przykładzie Służewca Przemysłowego)*, Monografie i Opracowania, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa, 194 s.
- Rychliński S., 1936, *Warszawa jako stolica Polski*, Wyd. Biura Ekonomicznego Zarządu Miejskiego, Warszawa.
- Rykiel Z., 1993, *Funkcje Warszawy*, [w:] P. Korcelli, A. Potrykowska (red.), *Zagadnienia rozwoju Warszawy*, Biuletyn KPZK PAN, 163, s. 17-27.
- 1995, *Centra a peryferie dużych miast Polski*, [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*. VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 13-15.
- 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, *Prace Geograficzne*, 170, IGIiPZ PAN, Warszawa.
- Rynek warszawski*, 2002, Rzeczpospolita, 1.07.2002, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Rypkema D.D., 2003, *The importance of downtown in the 21st century*, *Journal of the American Planning Association*, 2003, 69, 1, s. 9-15.
- Ryung Y.K., 1994, *The spatial characteristics of commercial function in Kyongju*, *Journal of Geography Education*, 32, s. 40-68.
- Sadecki J., 1999, *Magnes dla firm. Krakowskie Nowe Miasto przy Dworcu Głównym PKP*, Rzeczpospolita, 18.10.1999, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Salomon I., 1986, *Towards a behavioural approach to city centre parking: the case of Jerusalem's CBD*, *Cities*, 3, s. 200-208.
- Scheer B.C., Ferdelman D., 2001, *Inner-city destruction and survival: The case of Over-the-Rhine*, *Cincinnati, Urban Morphology*, 2001, 5, 1, s. 15-27.
- Scott A.J., 1969, *Spatial Equilibrium of the Central City*, *Journal of Regional Science*, 9, s. 29-45.
- Scott P., 1959, *The Australian CBD*, *Economic Geography*, 35, 4, s. 290-314.
- Seruga W., 1971, *Rola placu we współczesnym centrum usługowo-handlowo-administracyjnym*, *Miasto*, 5, s. 22-26.
- Sękowski S., 1961, *Dyskusja nad planem ogólnym Warszawy*, *Miasto*, 2, s. 1-6.

- Shukla V., Waddell P., 1991, *Firm location and land use in discrete urban space: a study of the spatial structure of Dallas–Fort Worth*, *Regional Science and Urban Economics*, 21, s. 225–253.
- Sieczkowski G., 1995, *Warszawa jak Disneyland. Nie ma już domów, które budzą emocje*, *Rzeczpospolita*, 4.07.1994.
- Sikorska M., 1989, *Śródmieście Warszawy. Elementy ciągłości historycznej*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej—PWN, Warszawa–Łódź.
- Sikorski M., 1969, *Jedno- czy wieloogniskowy układ ogólnomiejskiego centrum usługowego*, *Miasto*, 10, s. 19-22.
- Sikorski R., 1969, *Śródmieście i centrum Białegostoku — dylemat miasta*, *Miasto*, 12, s. 13-17.
- Sivitanidou R., 1997, *Are Center Access Advantages Weakening? The Case of Office – Commercial Markets*, *Journal of Urban Economics*, 42, s. 79–97.
- Skaradziński B., 1965, *Wokół problemu ceny terenu*, *Miasto*, 3, s. 12-17.
- Skibińska B., 1999, *Plac Defilad. Czy kupcy zgodzą się na przeprowadzkę*, *Rzeczpospolita*, 13.10.1999.
- Skowroński M., Żabiński R., 1975, *Zagadnienia przebudowy obszarów śródmiejskich*, *Miasto*, 5, s. 16-24.
- Skórska E.M., 2000, *Najwyższy w Warszawie. Warsaw Trade Tower*, *Rzeczpospolita*, 17.07.2000, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 2001, *Centrum Żelazna. Oswajanie Dzikiego Zachodu*, *Rzeczpospolita*, 105 (7.04.2001), dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- Skrzypczak J., 1975, *Zachodni Rejon Centrum Warszawy*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 593-596.
- Smith C.A., 2002, *Predicting success or failure on Main Street: Urban revitalization and the Kentucky main street program, 1979-1999*, *Southeastern Geographer*, 42, 2, s. 248-261.
- Smith H.A., 2003, *Planning, policy and polarisation in Vancouver's Downtown Eastside*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 94, 4, s. 496-509.
- Sobolewski S., 1967, *Wybrane problemy urbanistycznego projektowania centralnych ośrodków usługowych układów osadniczych o dużym zaludnieniu*, Instytut Urbanistyki i Architektury, Seria prac własnych, z. 149, Warszawa.
- Sora L., 1994, *Local urban restructuring as a mirror of globalisation processes: Prague in the 1990s*, *Urban Studies*, 31, s. 1149-1166
- Soto, de, H., 2002, *Tajemnica kapitału. Dlaczego kapitalizm triumfuje na Zachodzie, a zawodzi gdzie indziej*, Fijorr Publishing, Warszawa (wydanie oryginalne: de Soto H., 2000, *The Mystery of Capital. Why Capitalism Triumph in the West and Fails Everywhere Else*, Hardcover-Basic Books, New York).
- Sowa K., 1984, *Ze współczesnych problemów urbanizacji. Kilka uwag o żywiołowym i planowym rozwoju miast*, *Przegląd Geograficzny* 56, 1-2, s. 155-163.
- Sprawy wolskich bazarów*, 2002, *Informator Śródmiejski*, nr 20 (3).

- Spychalski M., 1978, *Centrum Warszawy (z prac nad planem urbanistycznym w latach międzywojennych)*, Kronika Warszawy, 33, 1, s. 35-43.
- Stafford H., 1961, *The dispersed city*, Professional Geographer, 14, s. 8-10.
- Staniszki M., 1986, *Problemy planowania i realizacji centrum. Doświadczenia warszawskie*, [w:] *Centrum miasta — Centrum Wrocławia*. Materiały konferencji naukowej zorganizowanej w dniach 5-7 grudnia 1984 r. we Wrocławiu, PAN Oddział w Krakowie, Komisja Architektury i Urbanistyki, Ossolineum, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź, s. 29-38.
- Stasiak A., Żarski T., 1962, *Badania środowiska otrzymującego pomoc społeczną (na przykładzie dzielnicy Wola m.st. Warszawy)*, Kultura i Społeczeństwo, 1.
- Stempniak D., 2002, *Tworzenie baz danych jako użytecznego narzędzia monitorowania konfliktów miejskich. Przykład Warszawy*, [w:] A. Koseski, A. Stawarz (red.), *Tożsamość społeczno-kulturowa współczesnego miasta w Polsce*, Polskie Towarzystwo Etnologii Miasta, Wysza Szkoła Humanistyczna im. A. Gieysztora w Pułtusku, Ośrodek Konsultacji i Dialogu Społecznego Biura Zarządu m.st. Warszawy, Muzeum Niepodległości w Warszawie, Warszawa-Pułtusk, s. 219-227.
- Sternlieb G., 1963, *The Future of Retailing in the Downtown Core*, Journal of the American Institute of Planners, 2, s. 102-112.
- Stewart G., 1991, *Downtown population growth and commuting trips: recent experience in Toronto*, Journal of American Planning Association, 57, 2, s. 165-182.
- Stępień B., 1994, *Wpływ planu zagospodarowania przestrzennego i ograniczeń urbanistycznych na wartość gruntów na przykładach szacowania terenów w Warszawie*, Przegląd Geodezyjny, 3, s. 10, 15-16.
- Stiasny G., 2001, *Centrum wzdłuż ulicy*, Architektura Murator, 5, s. 42-48.
- 1998, *Liniowe centrum: przebudowa ulicy Piotrkowskiej w Łodzi*, Architektura Murator, 6, s. 30-31.
- Straszewicz L., 1985, *Défense – biurowe śródmieście poza granicami Paryża*, Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica, 4, s. 155-169.
- Strategia Rozwoju Warszawy do 2010 r.*, 1997, Zarząd m.st. Warszawy, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, Zespół ds. Strategii Rozwoju m.st. Warszawy.
- Strom E., 2002, *Converting pork into porcelain: Cultural institutions and downtown development*, Urban Affairs Review, 38, 1, s. 3-21.
- Strumiłło K., 1999, *Banki w przestrzeni publicznej śródmieścia Łodzi*, Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, 1-2, s. 49-56.
- Strzelecki Z., 1982, *Ludność napływowa ze wsi w strukturze społeczno-demograficznej Warszawy*, Monografie i Opracowania, t. 103, SGPiS.
- Stubbs B., Warnaby G., Medway D., 2002, *Marketing at the public/private sector interface town centre management schemes in the south of England*, Cities, 13, 5, s. 317-326.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Warszawa-Centrum*, 2000, Zarząd Gminy Warszawa-Centrum.

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy*, 1998, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa.
- Sujecki J., 1998, *Druga śmierć miasta. Przyczyny i konsekwencje*, [w:] B. Wierzbicka (red.), *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 190-202.
- Sumień T., 1971, *Ruch pieszy jako czynnik kształtujący przestrzenną strukturę centrum miasta*, Instytut Urbanistyki i Architektury, Warszawa.
- Sykora L., 1995, Prague, [w:] J. Berry, S. McGreal (red.), *European Cities. Planning Systems and Property Markets*, E&FN Spon, London, s. 321-344.
- Szerszeń J. 1987, *Śródmieście jako obszar kultury*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego PW, PWN, Warszawa-Łódź.
- Szolginia W., 1978, „Język” ulicy miejskiej, *Miasto*, 1, s. 28-35.
- Szumielewicz T., 1975, *Główne tezy i założenia perspektyw rozwojowych Śródmieścia Funkcjonalnego Warszawy*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 577-591.
- 1976, *Wybrane problemy przestrzennej kompozycji Warszawy*, *Kronika Warszawy*, 25, 1, s. 5-12.
- Szwajdler W., 1995, *Zagospodarowanie przestrzenne. Regulacja prawna*. Tekst ustawy. Orzecznictwo. Stan prawny na dzień 1 stycznia 1995 r., Wydawnictwo Comer, Warszawa.
- Szwankowski E., 1952, *Warszawa. Rozwój urbanistyczny i architektoniczny*, PWN, Warszawa.
- Śleszyński P., 2001a, *Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie*, poster w archiwum IGiPZ PAN.
- 2001b, *Rozmieszczenie głównych siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r.*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (część II)*. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 311-323.
- 2002a, *Delimitacja centrum Warszawy – problemy badawcze*, [w:] G. Węclawowicz (red.), *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, *Prace Geograficzne*, IGiPZ PAN, 184, s. 65-101.
- 2002b, *Struktura i rozmieszczenie ośrodków zarządzania w polskiej gospodarce w 2000 r.*, *Przegląd Geograficzny*, 72, 2, s. 199-228.
- 2002c, *Struktura i koncentracja przestrzenna siedzib ważniejszych przedsiębiorstw w Warszawie w 1999 r.*, [w:] Z. Ziolo (red.), *Problemy transformacji struktur przemysłowych*, *Prace Komisji Geografii Przemysłu PTG*, 4, Warszawa-Kraków-Rzeszów, s. 89-114.

- 2002d, *The office space investments and the development of the management space in Warsaw in the period of transformation (1989-2001)*, [w:] T. Komornicki, H. Powęska (red.), *Slovakia and Poland. Urban, social and demographic questions. Relations between neighbours*, Europa XXI, 7, Centre for European Studies of Institute of Geography and Spatial Organization, Academic Unit of Polish Geographical Society, Warsaw, s. 87-98.
 - 2003a, *Rozkład przestrzenny działalności gospodarczej w aglomeracji warszawskiej*, *Przegląd Geograficzny*, 3, s. 403-432.
 - 2003b, *Funkcje metropolitalne Warszawy — zarys problematyki*, [w:] *Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni*. XVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
 - 2004, *Układ transportowy Warszawy a rozwój działalności gospodarczej w końcu XXw*, *Prace Komisji Geografii Komunikacji PTG*, 10, s. 303-326.
- Świetlik M., 1999, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do 2020 roku Gminy Warszawa-Centrum*, *Architektura Murator*, 12, s. 18-19.
- Świeżak K., 1999, *Pytania o Domy Towarowe Centrum*, *Architektura Murator*, 1, s. 70-72.
- Taira A., 1999, *Localization processes of Japanese-affiliated companies in the Chicago metropolitan area*, *Geographical Review of Japan, Series A*, 72, 8, s. 508-535.
- 2003, *Transformation of communities in depopulation in Kanda District of Downtown Tokyo*, *Geographical Review of Japan, Series B*, 76, 5, s. 291-311.
- Takano T., 1994, *Recent changes of the urban residents and residential structure in Sendai City*, *Geographical Review of Japan, Series A*, 67A, 11, s. 753-774.
- Tezuka A., Takahashi N., Tabayashi A., Ugawa K., 1998, *Structure et dynamisme d'un quartier dans le centre-ville de Tokyo*, *Annales de Géographie*, 602, s. 410-430.
- Thomas C.J., Bromley R.D.F., 2002, *The changing competitive relationship between small town centres and out-of-town retailing: Town revival in South Wales*, *Urban Studies*, 39, 4, s. 791-817.
- 2003, *Retail revitalization and small town centres: The contribution of shopping linkages*, *Applied-Geography*, 23, 1, s. 47-71.
- Tiesdell S., 1998, *City centre management and safer city centres: approaches in Coventry and Nottingham*, *Cities*, 15, 2, s. 85-103.
- Tkocz M., 1994, *Funkcje centrum a funkcje peryferii Katowic w okresie powstania miasta i współcześnie*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*. VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, s.77-83.
- Tkocz M., Duś E., 1997, *Tendencje zmian w użytkowaniu fragmentu centrum Katowic w latach 1984-1995*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 115-121.

- Toke J., 1979, *Podstawowe zasady kształtowania przestrzennego Śródmieścia i centrum usługowego Koszalina*, Miasto, 4, s. 19-22.
- Tołwiński T., 1951, *Przebudowa dzielnic śródmiejskich Krakowa nowoczesnego*, Miasto, 2, s. 1-23.
- Tomlinson R., 1999, *From exclusion to inclusion: Rethinking Johannesburg's central city*, Environment and Planning A, 31, 9, s. 1655-1678.
- Vance I.E., 1955, *Delimitation and analysis of the Central Business District of Little Rock, Arkansas*. Proceedings of the Arkansas Academy of Science, 7-8, s. 181-189.
- 1962, *Emerging patterns of commercial structure in American cities*, [w:] K. Norrberg (red.), *Proceedings of the IGU Lund Symposium in Urban Geography*, Royal University of Lund, Series B, No. 24, s. 485-518.
- 1966, *Focus on downtown: The seven lives of the downtown*, Community Planning Revue, 16, s. 9-15
- Vogtman J., 1976, *Przebudowa i modernizacja śródmiejskich zespołów mieszkaniowych (zasady i metody programowania)*, Miasto, 5, s. 32-35.
- Waldhausen-Apfelbaum J., Grotz R., 1996, *Entwicklungstendenzen der innerstädtischen Zentralität. Das Beispiel Bonn*, Erdkunde, 50, 1, s. 60-75.
- Wallis A., 1969, *Warszawa i przestrzenny układ kultury*, PWN, Warszawa.
- 1973a, *Socjologiczne problemy wielkomiejskiego centrum*, Miasto, 3, s. 14-18.
- 1973b, *Przewidywany program społeczny Zachodniego Rejonu Centrum [Warszawy] w perspektywie lat 1980–2000*, Kronika Warszawy, 16, 4, s. 5-22.
- 1976, *Spoleczne problemy Zachodniego Rejonu Centrum*, Kronika Warszawy, 27, 3, s. 5-28.
- 1979, *Informacja i gwar*, PIW, Warszawa.
- 1990, *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Wanag J., 1968, *Konkurs zamknięty SARP-TUP nr 399 na projekt koncepcyjny centrum miasta Gliwice*, Miasto, 6, s. 24-28.
- Wang F., 2000, *Modeling commuting patterns in Chicago in a GIS environment: A job accessibility perspective*, Professional Geographer, 52, 1, s. 120-133.
- Warszawa. Rozwój przestrzenny*, 1993, Urząd m.st. Warszawy, Warszawa.
- Webb R., Brian R., Fisher J.D., 1996, *Development of an Effective Rent (Lease) Index for the Chicago CBD*, Journal of Urban Economics, 39, 1, s. 1-19.
- Webber G.P. (red.), 1988, *The design of Sydney. Three decades of change in the city centre*, Law Book Co, Sydney.
- Werwicki A., 1973, *Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce*, Prace Geograficzne, 101, IG PAN.
- West D.M., Orr M., 2003, *Downtown malls as engines of economic development, community spirit, and political capital*, Economic Development Quarterly, 17, 2, s. 193-204.

- Węclawowicz G., 1975, *Struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej Warszawy w latach 1931 i 1970 w świetle analizy czynnikowej*, Prace Geograficzne, 116, IG PAN.
- 1988, *Struktury społeczno-przestrzenne w miastach Polski*, Prace Habilitacyjne, IGiPZ PAN, Ossolineum, Warszawa.
- 1990, *Centralne funkcje a rozwój aglomeracji warszawskiej*, Ratusz, 23, s. 13-15.
- 1991, *Zróżnicowania społeczno-przestrzenne w aglomeracji warszawskiej (1978 i 1988)*, Zeszyty IGiPZ PAN, 2.
- 1992, *Centralne funkcje a rozwój aglomeracji warszawskiej*, Acta Universatis Lodzianis, Folia Geographica, 17, s. 67-77.
- 1996, *Contemporary Poland. Space and Society*, University College London Press, London.
- 1997, *Warszawa u progu XXI stulecia*, [w:] *Przyrodnicze i społeczne walory Mazowsza w dobie restrukturyzacji*. Wystąpienia. 46. Zjazd Polskiego Towarzystwa Geograficznego, Rynia nad Zalewem Zegrzyńskim, 18-21 września 1997 r., Oddział Akademicki PTG, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, Rynia-Warszawa, s. 18-33.
- Węclawowicz G., Jarosz A., 1995, *Warunki mieszkaniowe ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*, Atlas Warszawy, 3, IGiPZ PAN.
- Węclawowicz G., Księżak J., 1993, *Struktury demograficzne i gospodarstw domowych*, Atlas Warszawy, 1, IGiPZ PAN.
- 1994, *Struktury wykształcenia i zatrudnienia ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*. Atlas Warszawy, 2, IGiPZ PAN.
- Węgleński J., 1988, *Metropolitalna Ameryka*, Wiedza Powszechna, Warszawa.
- Wheeler J.O., 1986, *Central city versus suburban locations of corporate headquarters: The Atlanta example*, Southeastern Geographer, 26, 2, s. 75-89.
- 1988, *Spatial ownership links of major corporations: The Dallas and Pittsburgh examples*, Economic Geography, 64, 1, s. 1-16.
- Wieczorkiewicz W., 1973, *Problemy i kierunki przebudowy miast i ich śródmieście w województwie warszawskim*, Miasto, 11, s. 39-44.
- Wielgo M., 2002, *Byli właściciele stawiają na sądy*, Gazeta Wyborcza, 11.06.2002.
- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warszawa-Centrum na lata 2002-2006*, 2001, Urząd Gminy Warszawa-Centrum.
- Wiench J., 1980, *Atrakcyjność miejsca zamieszkania w aglomeracji warszawskiej*, Sprawy Mieszkaniowe, 18.
- Wierzicka B. (red.), 1998, *Historyczne centrum Warszawy. Urbanistyka, architektura, problemy konserwatorskie*. Materiały sesji naukowej, Warszawa, 23-24.05.1996, Biblioteka Towarzystwa Opieki nad Zabytkami, Warszawa.
- Wierzchowski M., 1995, *Samowola budowlana. Aspekty prawne i praktyczne*, Rzeczpospolita (Prawo), 11.04.1995.

- Więclaw J., 1997, *Przemiany strukturalne ulicy Krakowskiej w dzielnicy Kazimierz w Krakowie w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 89-95.
- Wiktorowska D., Koter M., 1974, *Przemiany morfologiczne śródmieścia Łodzi na przykładzie bloku urbanistycznego: Piotrkowska — Moniuszki — Sienkiewicza — Tuwima*, Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, Seria II, z. 55, s. 17-29.
- Wilk W., 2001, *Czynniki lokalizacji i rozmieszczenie wybranych usług w Warszawie*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, Warszawa.
- Wilson W.J. (red.), 1993, *The ghetto underclass: Social science perspectives*, Sage, Newbury Park.
- Winarso H., 1999, *Inner-city redevelopment strategy: The role of agents in the development process: A lesson from Indonesia*, *Third World Planning Review*, 21, 4, s. 349-372.
- Wing H.C., Lee S.L., 1980, *The Characteristics and Locational Patterns of Wholesale and Service Trades in the Central Area of Singapore*, *Singapore Journal Geography*, 1, s. 23-36.
- Winsor L., 1997, *Twentieth-century retail change in the Halifax central business district*, *The Canadian Geographer*, 41, 2, s. 194-201.
- Witowski R., Stepien B., 1998, *Przeobrażenia w strukturze zabudowy śródmieścia Warszawy na tle rozwoju rynku biurowców w latach 1997–2000*, *Przegląd Geodezyjny*, 8, s. 12-14.
- Wolak Z. (red.), 1970, *Śródmieścia, IV Przegląd Planów Miejscowych*, Instytut Architektury i Urbanistyki, Warszawa.
- Wolak Z., 1973, *Stan i procesy zagospodarowania terenów śródmiejskich*, Warszawa.
- Wolaniuk A., 1994, *Przemieszczanie centrum wielkiego miasta — przykład Łodzi*. [w:] *Region miejski — centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*. VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 69-76.
- 1997a, *Funkcje metropolitalne Łodzi i ich rola w organizacji przestrzennej*, *Szlakami Nauki*, 25, Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- 1997b, *Ulica Piotrkowska*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 63-75.
- 1997c, *Spatial and functional changes in the city centre of Łódź*, [w:] S. Liszewski, Y. Craig (red.), *Comparative study of Łódź and Manchester*. *Geographies of European cities in transition*, University of Łódź, s. 137-158.
- Wong, T.-Ch., 2001, *The transformation of Singapore's Central Area: from slums to a global business hub?*, *Planning Practice and Research*, 16, 2, s. 155–170.

- 2004, *The changing role of the central business district in the digital era: the future of Singapore's new financial district*, Land Use Policy, 21, 1, s. 33-44.
- Woolley H., 2000, *Town centre management awareness: An aid to developing young people's citizenship*, Cities, 2000, 17, 6, s. 453-459.
- Woolley H., Spencer C., Dunn J., Rowley G., 1999, *The child as citizen: Experiences of British town and city centres*, Journal of Urban Design, 4, 3, s. 255-282.
- Woronowicz T., 1962a, *Metodologiczne problemy projektowania dzielnic śródmiejskich*, Miasto, 8-9, s. 23-26.
- 1962b, *Podstawowe założenia rozbudowy śródmieścia Gdańska*, Miasto, 7, s. 19-22.
- Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*, 1997, IX Konwersatorium wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Turyzmu UL, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Wyporek M., 1965, *Problemy projektowania ośrodków śródmiejskich na tle konkursu na Centrum i Śródmieście Łodzi*, Miasto, 9, s. 24-27.
- Wyżnikiewicz B., 1997, *Regionalne zróżnicowanie siły ekonomicznej (na podstawie „Listy 500” największych przedsiębiorstw Gazety Bankowej)*, [w:] G. Gorzelak (red.), *Przemiany polskiej przestrzeni*, Studia Regionalne i Lokalne, 19 (52), Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego UW, s. 205-228.
- Yan X., Zhou C., Leng Y., Chen H., 2000, *Functional features and spatial structure of CBDs in Guangzhou*, Acta Geographica Sinica, 55, 4, s. 475-486
- Yeh A.G.O., 1997, *Economic restructuring and land use planning in Hong Kong*, Land Use Policy, 14, 1, s. 25-39.
- Yinger J., 1995, *Closed doors, opportunities lost: The continuing costs of housing discrimination*, New York: Russell Sage.
- Yongling Y., 2002, *Beijing downtown: Mapping customer reach in an urban core*, Geospatial Solutions, 4.
- Zacharias J., 2002, *New central areas in Chinese cities*, Urban Design International, 7, 1, s. 3-17.
- Zachwatowicz J., 1973, *Rozwój przestrzenny Ochoty*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa, s. 85-101.
- Zahorski A., 1975, *Śródmieście w okresie Księstwa Warszawskiego*, [w:] *Dzieje Śródmieścia*, PWN, Warszawa, s. 107-116.
- Zhou Y., 1998, *Beijing and the development of dual central business districts*, Geographical Review, 3, s. 429-437.
- Zhu J., 2001, *Commercial real estate capital in the restructuring of downtown Baltimore*, Review of Urban and Regional Development Studies, 13, 1, s. 79-81.
- Zhu X.G., Zhang J.X., Chen H., 2002, *A case study on concentration and decentralization: Behavior and dynamic mechanism of spatial evolution in Metropolitan area, Nanjing, China*, Chinese Geographical Science, 12, 3, s. 212-217.
- Zielińska M., 1989, *Największy plac w Europie*, Kronika Warszawy, 80, 4, s. 105-132.

- Zuziak Z.K., 1981, *Suburbanizacja a kryzys śródmieść amerykańskich metropolii*, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury PAN, 15.
- 1994, *Plany urbanistyczne a rewitalizacja śródmieść*, Człowiek i Środowisko, 18, 4, s. 581-602.
- 1995, *Instrumenty rynkowych strategii rozwoju śródmieść*, Samorząd Terytorialny, 6, z. 1-2, Warszawa.
- 1996, *Planowanie aktywizujące a struktura przestrzenna miasta*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, s. 65-79.
- 1998, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Monografie, 236, Politechnika Krakowska.
- 1999, *Marketing przestrzeni śródmiejskiej a strategie rewitalizacji*, [w:] J. Kołodziejski, T. Parteka (red.), *Cywilizacja informacyjna a przekształcenia przestrzeni. Zmiany strukturalne metropolii polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 186, s. 301-311.
- Zychowicz E., 1998a, *Spacer po wiszącym moście*, Rzeczpospolita, 26.10.1998, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 1998b, *Koncern Daewoo w roli dewelopera*, Rzeczpospolita, 30.11.1998, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 1999a, *Klif w duecie. Obok centrum handlowego na Woli*, Rzeczpospolita, 2.08.1999, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 1999b, *Za Żelazną Bramą. Luksusowe sąsiedztwo drogo kosztuje*, Rzeczpospolita, 9.08.1999, dodatek „Nieruchomości, budownictwo”.
- 1999c, *Projekt planu zagospodarowania Warszawy. Propozycja Prezydenta stolicy. Nowa koncepcja rozwoju miasta*, Rzeczpospolita, nr 296 (20.12.1999), dodatek „Nieruchomości, Budownictwo”.
- 2001, *Biura, czyli lokowanie kapitału*, Rzeczpospolita, 24.06.2001, dodatek „Nieruchomości i Budownictwo”.
- Żelichowski R., 1984, *200 lat ulicy Żelaznej*, Kronika Warszawy, 60, 4, s. 150-161.
- Żukowski H., 1973, *Dziś i jutro dzielnicy na tle organizmu Warszawy*, [w:] *Dzieje Ochoty*, PWN, Warszawa
- Życiński S., 1984, *Możliwości wykorzystania akt metrykalnych i stanu cywilnego przy badaniu społeczeństwa Warszawy*, Kronika Warszawy, 56, 2, s. 127-135.

THE DEVELOPMENT OF THE WESTERN PART OF WARSAW'S CENTRE

1. OBJECTIVES AND METODOLOGY OF THE RESEARCH

The main aim of the research is to identify and explain the processes undergoing in the center of Warsaw during the transformation period (after 1989). An attempt to construct the model of spatial transformation of the center of a big city has also been undertaken.

It has been assumed that the transformation process has a broad impact on the specific changes of the diversifications of functional structures. The explanation of diversifications within the city center has not been limited merely to the analysis of the spatial structure. Also social and economic processes have been taken into account.

The general assumption is that the transition from socialist city structure to the city structure developed in a market economy predominantly concerns changes of urban functions in the central parts of the city.

These changes concern economic functions (service and industrial) and social functions (housing and cultural). The changes of functional and spatial structure are heading in the direction of the emergence of a distinct city center within the agglomeration, which has the typical features of a city center in a market economy. Currently, in the development center of Warsaw the following trends are observed: the increase of the importance of service functions, especially decisional and control functions, and at the same time a decrease of the importance of housing and industrial functions.

In order to identify changes of the city functions the following research questions were formulated and divided into two groups:

1. Questions concerning the situation before the transformation:

a) What was the spatial and functional structure of the survey area just before the beginning of the transformation? What kinds of correlations were there within this structure?

b) What position did the survey area occupy in the spatial structure of the whole of Warsaw including its centre, as regards the location of its functions? Were there concentration of some functions and a lack of the concentration of others?

c) How was the survey area developed and what were the main factors of the development?

2. Questions concerning the transformation period

a) What is the role of the restoration of the market mechanisms (including land rent) in the development of space?

b) What kinds of changes of the city functions have been taking place within the survey area? Which functions have gained their importance and which of them have lost the importance?

c) What are the changes of ownership and locations in the sphere of the socio-economic activity?

d) What is the impact of the population number, population density, housing conditions and social structure on the decisions regarding location?

e) Are specific socio-spatial structures concerning better educational levels and better professional positions more favorable to foster spatial changes?

f) What is the role of self-governments and local communities in policy making processes and spatial organization, particularly within the scope of ownership issues and reprivatisation?

g) Is the increase in a socio-spatial differentiation noticeable within the survey area?

Moreover, the author attempted to find the answers to questions of a pragmatic and prognosis nature: What will be the future of the survey area within the city structure and what are the opportunities of development, what are the threats and the barriers to development?

Although it is impossible to determine objectively the spatial boundaries of the centre, it was essential to define the area, which is the subject of detailed analysis.

The time period mainly encompasses the nineties of the 20th century (1990-1999), however as information was available the latest materials were used (up to the middle of 2002.). In Chapter 4, in which the development of the centre of Warsaw was described, the data from the years 1945-89, and to a lesser extent, from pre World War II period, was mainly used.

The research was carried out within the framework of a scholarship grant from KBN (State Committee for Scientific Research), nr 6PO4E 021 19 on *"The transformation of Warsaw's urban space in the years 1990-99; the example of the western part of the center"* (supervisor: prof. Grzegorz Węclawowicz)

2. CHARACTERISTICS OF THE CENTER OF THE CITY

A crucial research problem was to define precisely the terms relating to the central areas of the cities. Two definitions concerning the center of the city and the downtown were adopted. The term *"center"* is understood in functional categories, while the term *"downtown"* is understood in morphological categories.

A *center* is defined as a main functional unit of a city, which concentrates decisional functions (i.e. political, social, economic) as well as trade and service functions. This functional unit is not restricted functionally by city limits and has the highest economical value. The center is the best developed and the most used part of the city; it is characterized by the highest concentration of job places (with the significant role of commuting) and is placed in the center of the transportation network.

A *downtown* is defined as the oldest morphological unit of a city that has been developed during the course of a long-lasting historical process. There is a high density of buildings in a downtown. Downtown includes representative, symbolic, tourist and administrative buildings.

3. THE DEVELOPMENT OF THE CENTRAL AREAS OF WARSAW UNTIL 1989 AND THE SIGNIFICANCE OF THEIR WESTERN PARTS ON THE EVE OF THE TRANSFORMATION

After 1945, the reconstruction of Warsaw was determined by two contradictory tendencies. On the one hand, buildings of the most valuable heritage were reconstructed (for example the reconstruction of the Royal Castle in 1974).

On the other hand, all the efforts were made to give socialistic characteristics to the city, by implementing ideological elements in the architecture. (for example the Palace of Culture and Sciences together with the accompanying Plac Defilad). The reconstruction and rebuilding of Warsaw in principle followed plans, but the most significant for the development of the central area, was the six-year plan (1950-55).

As a result, the central area of Warsaw, on the eve of transformation, had the following characteristics:

1. Extensive development of the central areas (empty spaces: large squares, transportation terrains, etc.);
2. Chaotic, mixed spatial structure;
3. A significant role of the housing function (for example: the *MDM* and *Za Żelazną Bramą* estates);
4. A significant role of the industrial function, mainly on the western side (Western Industrial District);
5. The preservation of the pre-war social and spatial structure in many places; among others: the so called Wild West – a backward area with the pre World War II infrastructure;
6. The emergence of two centers: a) a “patriotic” one -connected with the Old Town and Nowy Świat Street and b) a “communitic” one- connected with the Palace of Culture and the adjacent Central Train Station and the Eastern Wall;
7. Mixed socio-spatial structure, both, within particular street quarters, and within particular housing blocks (but there were also, however to a lesser extent; “better”areas- for example *MDM*- and “worse” areas, professional differentiations).
8. The emigration of the population to external districts (migration connected with the generational cycle and the process of gaining self-dependence by children) and the steady ageing of the population, as a result of which absolute number of the population had decreased (in Śródmieście district since 1966)
9. Poor development and low significance of the center in the functional structure of the city and agglomeration.

4. THE DETERMINANTS OF THE PROCESS OF THE SUCCESSION OF FUNCTIONS DURING THE TRANSFORMATION PERIOD

4.1. The renewal of importance of land rent and problems with land ownership status

The western part of the central areas of Warsaw, previously developed under the conditions of a centrally regulated economy, have been undergoing the transformation connected with the process of the increasing role of city centers in the market economy. The establishment of many new organizational forms -mainly new commercial enterprises- resulted in the demand for a new office space, which determined many new investments. The locations of the new investments were restricted by uncertain status of land ownership. The unclear situation of the land ownership caused actual and potential conflicts between former owners, local self-governments, investors and residents. Reprivatising processes forced changes of location among those investors who were unwilling to take the risk connected with possible compensation procedures following the uncertain status of land ownership. First of all, some of the new office buildings were constructed far away from the traditional center. Additionally, the changes of investment locations were connected with lower investment costs of land, lack of proper infrastructure; lack of adjustment of a transportation system and insufficient parking space, and with site conservation rules.

In Warsaw, city authorities are the main bodies, which take part in the decision-making processes concerning changes of the land ownership. Having ownership rights to or possibility of influencing the land trade in those valuable land areas, that are centrally located, definitely shapes investment policy. Land area market is artificially under-priced by a specific ownership structure, which is predominantly at the self-government's disposal. Unregulated ownership issues bring about the situation in which local self-government come into more or less open conflict with former owners and their heirs, because city authorities usually can not hand over lands and buildings of public usage or do not have enough funds for compensation. Repossession effectively hampers the way in which real estates operate.

The role of the land ownership seems to be highly significant in the transformation of the central areas. Undefined ownership issues trigger conflicts between former owners, local self-government, investors, and residents.

It is worth pointing out that in spite of the complicated land ownership status, the division of land prices refers to the classical model of land prices in a city. According to this model the prices are the highest in the center and the division has an exponential character.

4.2. Deindustrialization

In the western part of the center, three characteristic processes connected with the changes of industrial functions were noted. First of all, the importance of industrial functions has decreased. This decrease mainly consisted in the downfall of the biggest enterprise plants because of general economical reasons. In 1985, 40.3 per

cent of the total workforce was employed in the western part of the center. The decrease in employment was even more significant in the biggest plants: from 18 003 to 6 009 workers (37.7 %)

Later, emerging postindustrial areas gained predominantly trade and office functions and warehouse functions. The best example illustrating this, was the transformation of postindustrial areas of the former Radio Production Plant and Polam Factory (the Prosta Street, Kasprzak Street, Karolkowa Street, Towarowa Street) and adapting them for trade functions.

In Żelazna Street, the small craftsmanship enterprises became a subject to qualitative and quantitative changes. In spite of the certain growth in the number of industrial entities, their share in the total number of economic units decreased. Also structural changes took place: i.e. the decrease of the importance of the electromechanical industry (among others:

metallurgy plants) and the quick growth in printing and publishing industries. Generally, it can be assumed that changes went into the direction of a higher modernity of the emerging entities.

5. THE CHANGES OF THE MAIN GROUPS OF FUNCTIONS DURING THE TRANSFORMATION PERIOD

5.1. Evolution of the trade function

Three main phases in the process of the development of the trade network can be distinguished. The first phase, from 1989 to 1995, was characterized by a chaotic and impulsive development of a street peddling trade network. The choice of trade locations was conditioned on a good transportation system (sites around train stations, main road junctions). The street peddling trade network had been developing mainly on previous trade sites. In the western part of the center no new trade buildings had been established.

The number of traditional shops located along main streets had increased. Traditional shops positively influenced the esthetics of the surrounding, while street-peddling trade had worsened.

In the phase described, previous industrial and warehouse buildings were adapted for new trade functions, which required large selling areas.

The next phase, embracing the years 1996-1999, was connected with the regulation and control of a trade network, especially in the scope of street peddling trade networks. It was possible due to a new resolution adopted by the Council of Warszawa-Centrum borough. This phase is not characterized by a successive emergence of new shops, but rather by their translocation and assortment specialization. In this period, the network of medium-sized shops (of 400-4000 sq. m of sales area) had developed. This development coincided with the establishment of the new hypermarkets.

The third phase began around 1999 and has been characterized by an intense transformation in the scope of the organization of street peddling trade and by the

emergence of the new forms of retail trade. Street peddling trade, being under the pressure of confinement, was forced to change the location and the improvement of the standard. This way, new covered market complexes have been established, in purpose built buildings. Moreover, one could observe the profound rearrangement of the previous buildings based in quickly adapted warehouses.

5.2. Evolution of the housing function

In the western part of the center of Warsaw, there were more than 20 housing estates at the end of the nineties. Housing areas took the characteristic shape of an inverted letter "C". The vast majority of these housing investments were constructed after war. Altogether, in 1988, there were 60 005 dwellings in the analyzed area. Detailed analysis of the housing conditions revealed huge disproportions in basic technical installations, which stand out from average conditions in chosen districts and the whole Warsaw.

In the years 1989-2001, 51 investments were placed in the western part of the center. They concerned the construction of the new dwellings as well as the extension of the existing estates. At least 16 of these investments were of a high standard (apartments prevailed).

The role of the constructed apartments was not limited to their share in the overall number of dwellings. It is more important when one considers the representative location of these buildings. Luxury apartments were located on prominent sites, within reach of a good transportation system, mainly near to the main roads (Cotton House, Centrum Żelazna, estate by Jana Pawła II Avenue). This way, apartment buildings have become important elements that have shaped spatial structure, by influencing the revitalization process and probably the process of gentrification.

5.3. The development of management space

From the beginning of the nineties, the process of the concentration of the decision functions has been observed in the western part of the center. As a result of this process the so-called management space has emerged. It can be defined as "the whole of the relations between existing nerve centers (supervisory bodies) in terms of reciprocal position, structure and occurrence in time". In turn, nerve centers should be understood as places in space and time, in which the selections of actions relating to commercial spheres are concentrated. The selections of actions embrace amongst others: creation, control and adjustment of action rules (norms, plans, instructions etc.). Additionally, nerve centers are defined as the most influential decisional bodies at the given organizational and structural level.

In comparison with the whole center, its western part stands out in many respects. First of all, there is a high share of the biggest enterprises, which makes this part of the center to have the highest shares in the controlled revenues. The headquarters of the biggest enterprises are mainly in the new office buildings. Secondly, there is a high share of foreign enterprises, which shows specific preferences of location. Foreign companies have taken most of the modern office buildings.

In the western part of the center (i.e. region embracing Western Downtown; West Muranów, Młynów; Czyste, Ochota Centrum, and Pole Mokotowskie) the headquarters of 178 enterprises were located; most of them in Western Downtown – 69 headquarters, in Czyste – 49, and in Ochota Centrum – 21 (1310 of the biggest Warsaw companies were analyzed).

5.4. The creation of commercial space

The process of construction and adaptation of buildings for office and administrative usage, after 1998, was connected with the emergence of a high number of enterprises, mainly privately owned.

According to the data from GUS, in Warsaw, at the end of 1989 there were around 8 000 enterprises, 134 000 in 1993, and 249 000 in 2000. Initially, the demand for office space was created mainly by big and foreign companies and was mainly oriented towards high standard buildings, which had not existed at the time. Small companies were located mainly in rented dwellings. Although there was relatively large office space connected with the previous party administration, in practice, it was of a very low technical standard, and it was rapidly used by the expanding public administration. In the years 1990-2000, about 120 office buildings were erected in Warsaw. The total usable area in mid 2002 is estimated for 1.8-2.1 m sq.m.

The analysis of the location of the office buildings, erected in the years 1989-2001, indicates that the highest concentration of the office buildings was on the fringe of Śródmieście (Downtown) and the Wola district, west of The Palace of Culture and Science.

The highest density was characteristic for the Western Downtown urban region (259 000 sq.m for 1sq.km). A relatively high spatial dispersion of new buildings is characteristic for the western part of the center. Some locations were quite far away from traditional downtown (buildings built along the Jerozolimskie Avenue in Ochota, and the Warsaw Trade Tower by Chłodna and Towarowa Streets). It was probably because of unregulated land ownership issue in the Śródmieście (Downtown) district. On the contrary to the situation in Śródmieście (Downtown), where coherent investment policy was not adopted, in the western part of the center it was relatively easy to take over postindustrial sites.

5.5. Development of cultural space

In the western part of the center, in 1989, there were only a few cultural facilities significant on the city and beyond city scales. (For example theaters: Na Woli and Ochota). After 1989 the western part of the center was the area of very rare investments in cultural infrastructure. In the years 1989-1999, there were only 2 buildings assigned for educational and scientific purposes, 3 buildings for cultural purposes, 1 for recreational purposes and 1 for exhibition purposes, (among others: The Warsaw«University complex, PAN building at Twarda Street, Scena Prezentacje Theatre within the former Norblin Works).

There were 5 out of 120 Warsaw galleries in the analyzed area. There was no concert hall (of 11 in Warsaw). Apart from the Proxima club and to some extent the Dekada club, there were no student or music clubs (where big events like concerts could be organized). The whole area did not provide enough restaurants, pubs, pizzas, and cafes.

Because the cultural functions play a significant binding role in the shaping of a city center, the poor provision of these functions can be defined as the cultural dysfunctionality of the western part of the city center.

6. THE TRANSFORMATION OF THE SPATIAL STRUCTURE OF THE WOLA DISTRICT IN THE LIGHT OF THE DATA FROM THE CONSTRUCTION PERMITS REGISTER

In order to identify the investment activity in the Wola district, the data from the Construction Permits Register was used. Altogether, in the years 1991-1999, there were 2 008 registers in the Wola district (within its borders of 1999). Particular registers were located in an addressing map of Warsaw with the accuracy of the number of every building. Particular registrations were classified.

Of 2808 issued decisions, the decisions concerning various types of conversions (renovations, extensions, superstructures, adaptations) were the most numerous and constituted 37.5 per cent. The decisions concerning the construction of new buildings constituted 28.8 per cent, demolitions - 4.8 per cent. All in all, new constructions, conversions and demolitions constituted 71.1 per cent of all issued decisions, and when excluding other and undetermined decisions it was 74.2 per cent. Decisions concerning installations were also quite numerous-18.9 per cent, among them the most numerous groups represented gas installations (gas network renovations, translocations of gas faucet, etc)

The most significant discovered recurrent correlation is functional character of investment activity in general as well as among the majority of particular phenomena examined. It changes directly proportionally to the distance from the centre of Warsaw and the function has exponential character with different degree of curve concavity.

Therefore, the distribution of investment activity is mainly a function of the distance from the centre; whereas it is to a lesser extent dependent on the population density and the number of the population. It can be concluded that space (location) plays a dominant role in the changes undergoing in the survey area.

In turn, better results were obtained through the analysis of the distributions counted from the center defined as an intersection of Jerozolimskie Avenue and Marszałkowska Street, rather than from Jan Paweł II Avenue on the border stretch between the Wola and Śródmieście districts. This may be treated as a prove that space structure is superior to the structure of transport accessibility, although the detailed (local) analysis proved that majority of construction permits were in areas located along main transport routs. Therefore, the distance from the centre is the

most important in terms of the space structure of the city, however local factors are decisive in accurate locations.

Among different types of permit groups, very interesting information was obtained due to the analysis of the share of permits concerning advertisements placement. Generally, in all cases, high coefficients of adjustments (in annular zones above 0,9) and low values of standard deviations were noted.

The analysis of the correlation between registers of construction permits and socio-housing characteristics (drown up on the basis of National Census of 1988), did not prove any distinct coexistence. This proves the lack of the correlation between social structure and patterns of investment activity in the central areas of Warsaw.

7. THE DIRECTIONS OF THE TRANSFORMATION OF THE ECONOMIC ENTITIES AS ILUSTRATED BY THE EXAMPLE OF ŻELAZNA STREET

In order to identify the particular changes in the range of business activity, the register of construction permits on Żelazna Street was analyzed. In the years 1992-99, the number of registers ranged from 233 to 759 annually. Summing up the registers of all years, there was the total number of 4076 registers concerning 1077 different entities.

The entities registered on Żelazna Street were the subject to structural changes, which consisted in an increase of the share of service sector and a decrease of production sector. This trend is compatible with the general one taking place in Warsaw and Warsaw agglomeration as a whole, however the scales of the transformation differ. In comparison with the other analyzed units, an increase in the number of registered economic entities was the most considerable on Żelazna Street (1,65 time in the years 1995-99), especially with relation to the former Warszawskie voivodship and the Wola district. The low growth in the number of economic entities in Śródmieście (Downtown) district can be explained by a relatively rapid growth in the number of entities before 1995 and market saturation with multiply economic entities in this area.

The service sector was characterized by a stagnation or a slow growth of the lower-order service entities lasting up to 1993, while the dynamic of the growth of higher-order service sector was low. This trend went into reverse from 1993.

It has been proven that there is a relation of intensity and pattern of development among economic entities in relation to the housing and spatial structure. Namely, it was observed that the older the housing stock the less intensive the increase in new economic entities was.

8. CONCLUSION: FACTORS FOR THE COMPILATION OF THE MODEL ON THE TRANSFORMATION OF THE WARSAW CENTER

Conducted analysis enables to conclude fundamental guidelines for the compilation of the preliminary model of the transformation of the center of Warsaw, particularly development of the center in the western direction.

First of all, it has been revealed that the most important factor influencing the selection of the investment location is the position of the site in the spatial structure of the city, defined as a distance from the center. This has been proven by comparing the density of construction permits with the size of the area and the number of population. Characteristics of the space structure, such as housing and social diversities, are of secondary importance. The most significant discovered recurrent correlation is functional character of investment activity in general as well as among the majority of particular phenomena examined. It changes directly proportionally to the distance from the center of Warsaw and the function has exponential character with different degree of curve concavity.

At the same time, it has been proven that division of land rent has also exponential character. The convergence of ground rent model and pattern of investment activity probably is not accidental, because the transformation of the city space consists in the restoration of the land rent scheme.

Transformation of the space and succession of the functions in the western part of the center has proceeded in three phases: invasion, expansion and consolidation.

During the invasion phase, the market mechanisms, connected predominantly with the ground rent scheme had been introduced. Appropriation of the "free" areas of the center had taken place. Simultaneously, the adaptation of the infrastructure and human resources for the new market demands had occurred. Economic activity to a high extent had not been controlled in many spheres, for example it took a form of the street peddling trade.

In the second, expansion phase (1995-1999) there were attempts to regulate market mechanisms. For example, the new division of competencies had been introduced, what was connected with the new administrative division of the Warsaw into II boroughs. Big foreign investments and the construction of the high-standard apartments had triggered rapid growth in the number of job places and had initiated the change in the social structure of the area (gentrification). New spatial conflicts and clashes of interest, connected mainly with the process of reprivatisation, had emerged. The increase in the intensity and variety of the use of the previous spatial structure had decomposed it.

The third, consolidation phase (after 1999), brought about the first plans and directions for spatial organization. Nevertheless, activity poles have continued to spread, spatial conflicts have been growing, and housing function has been limited. Also socio-spatial polarization has been continuing, due to the formulation of the

sharp boundaries between socio-housing structures. At the same time, the process of the improvement of the aesthetic side of the surrounding areas has been initiated.

Taking into consideration both general remarks, and the specificity of the western part of the center, preliminary model of the changes can be outlined as follows:

1. In a market economy the city center has gained its importance within the structure of the whole city and agglomeration. The growing importance of the center triggers also the spatial extension of an area taken up by the city center functions: mainly capital and metropolitan functions.

2. The distance from the center is a crucial factor when taking decisions on the location of the investments of capital and metropolitan significance. The characteristics of spatial structure, such as socio-housing diversity, are of secondary importance.

3. The convergence of ground rent model and pattern of investment activity connected with the location of city center functions entitles to an assumption that there are common development mechanisms. The most important factor influencing the selection of location is the potential to benefit from the chosen location.

4. The traditional downtown is characterized by a relatively extensive development. However, uncertain status of land ownership constitutes the main barrier for investment and condensation of the spatial structure. Legal issues, site conservation rules were of a lower importance.

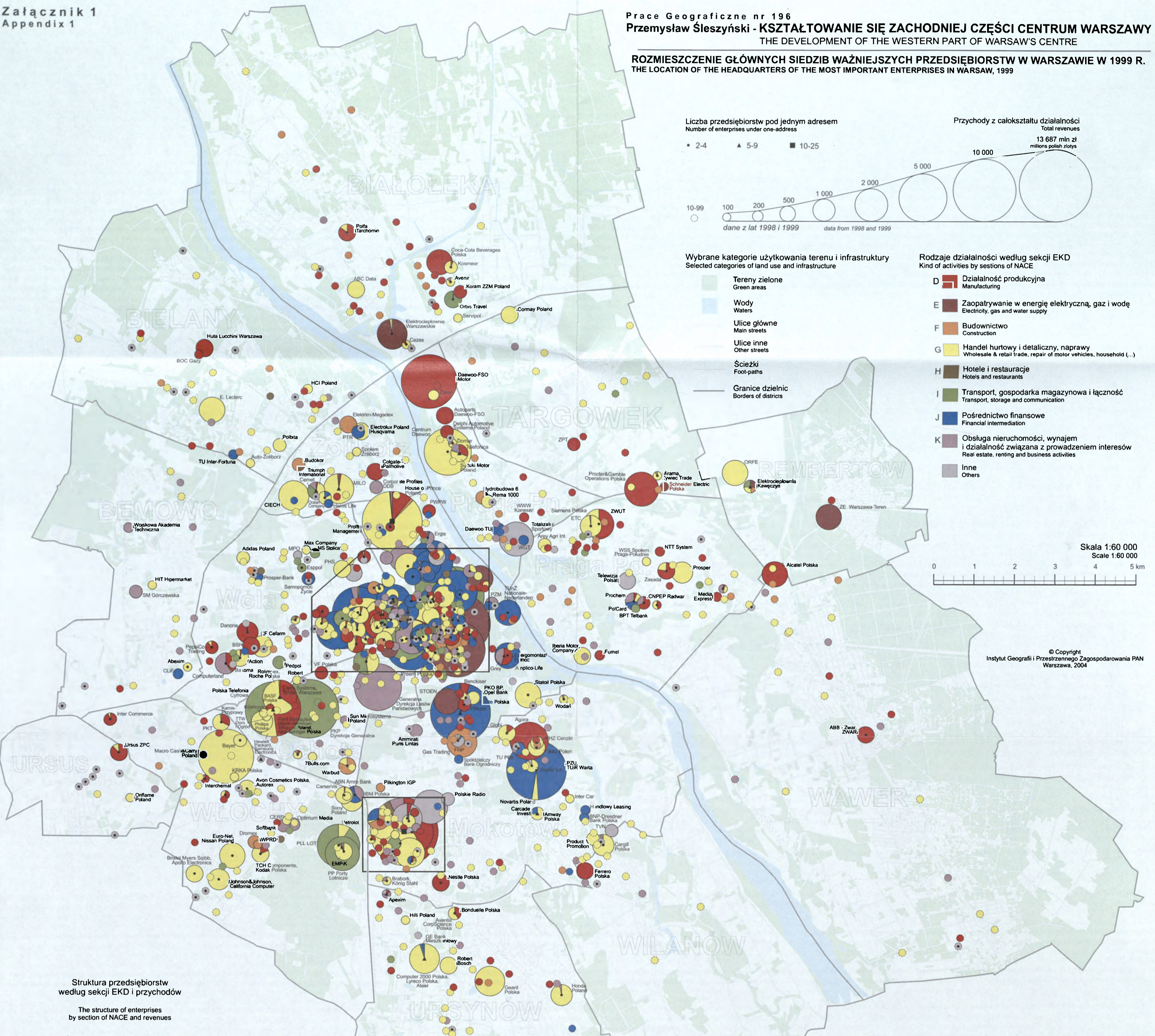
5. As a result the dispersion of functions characteristic for the center (office and management functions) has followed. In some cases investments have been deliberately located far away from the center, in others, investors have been looking for a possibly central location.

6. After 1989, the center has spread into the western direction. It was mainly because of the deindustrialization process and the emergence of large postindustrial sites, which were relatively easy to transform and adapt for new functions. Local authorities were interested in new investments so they have also played a significant role.

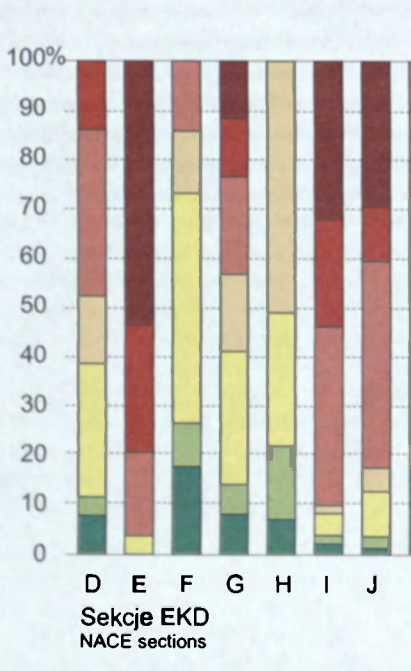
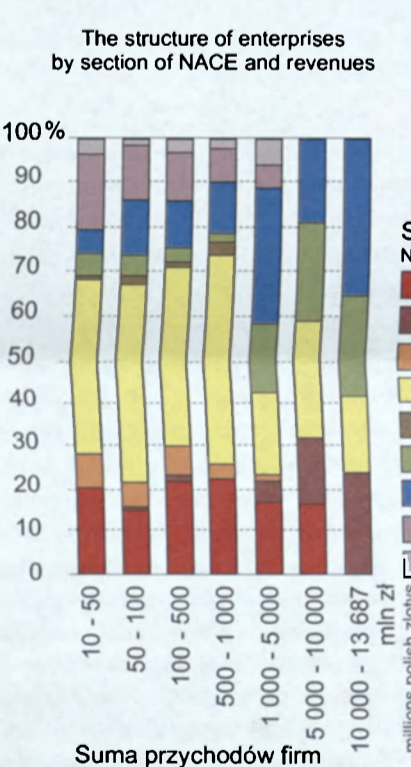
7. The process of transformation of the western part of the center and functions succession can be divided into 3 phases: invasion, expansion, and consolidation. The level of their advancement varies according to the different parts of the center. Given phase does not occur in the closed cycle.

Translated by Anna Guszczka

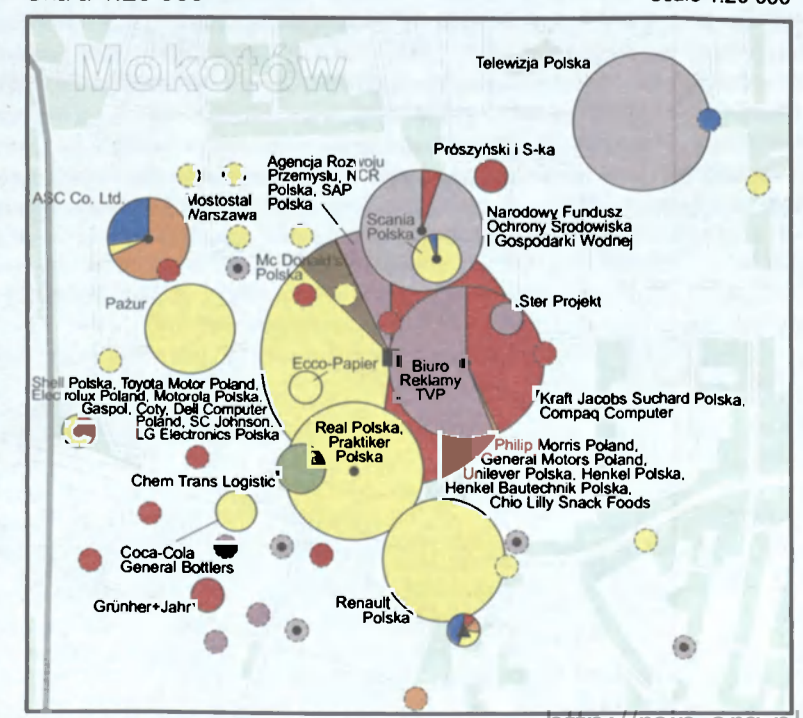
ROZMIESZCZENIE GŁÓWNYCH SIEDZIB WAŻNIEJSZYCH PRZEDSIĘBIORSTW W WARSZAWIE W 1999 R.
THE LOCATION OF THE HEADQUARTERS OF THE MOST IMPORTANT ENTERPRISES IN WARSAW, 1999



Struktura przedsiębiorstw według sekcji EKD i przychodów
The structure of enterprises by section of NACE and revenues

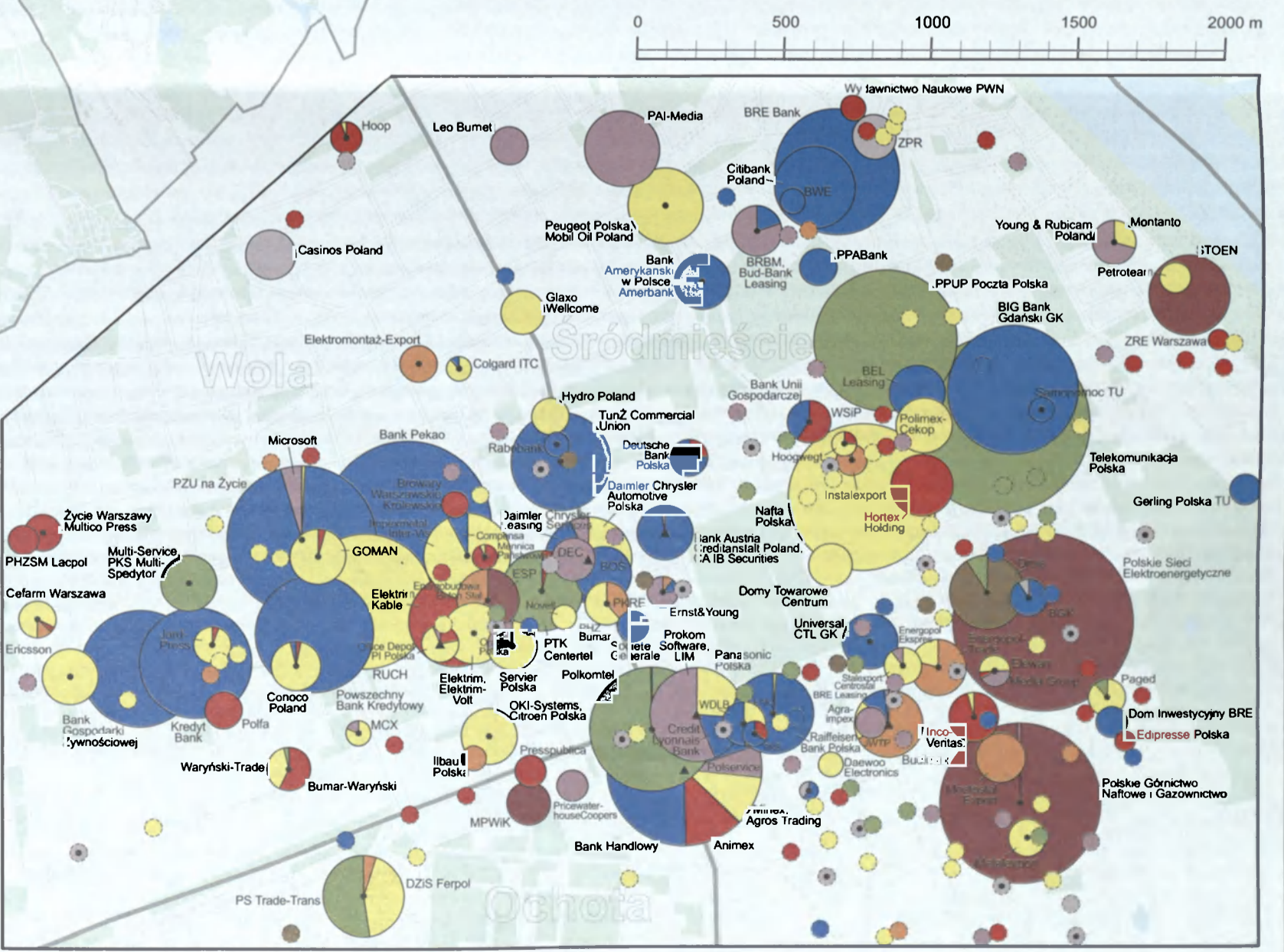


Śródmieście Południowe
South Śródmieście
Scale 1:20 000



Centrum
Scale 1:20 000

City center
Scale 1:20 000



Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego, Polskiej Akademii Nauk, wydaje następujące publikacje seryjne:

- Geographia Polonica,
- Prace Geograficzne,
- Przegląd Geograficzny,
- Dokumentacja Geograficzna,
- Europa XXI,
- Geopolitical Studies,
- Bibliografia Geografii Polskiej,
- Atlas Warszawy,

oraz *Atlas Rzeczypospolitej Polskiej* (1995), *Centralny katalog zbiorów kartograficznych w Polsce* (2000).

MONOGRAFIE

- 1 – T. Kozłowska-Szczęśna, K. Błażejczyk, B. Krawczyk, 1997, *Bioklimatologia człowieka*.
- 2 – L. Starkel, 2001, *Historia Doliny Wisły od ostatniego zlodowacenia do dziś*.
- 3 – T. Kozłowska-Szczęśna, K. Błażejczyk, B. Krawczyk, D. Limanówka, 2002, *Bioklimat uzdrowisk polskich i możliwości jego wykorzystania w lecznictwie*.

ATLAS WARSZAWY

- 1 – Węclawowicz G., Jarosz A., 1993, *Struktury demograficzne i gospodarstw domowych*.
- 2 – Węclawowicz G., Książak J., 1994, *Struktury wykształcenia i zatrudnienia ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*.
- 3 – Węclawowicz G., Jarosz A., 1995, *Warunki mieszkaniowe ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*.
- 4 – Kozłowska-Szczęśna T., Błażejczyk K., Krawczyk B., 1996, *Środowisko fizyczno-geograficzne – niektóre zagadnienia*.
- 5 – Węclawowicz G., Jarosz A., Śleszyński P., 1998, *Wybory parlamentarne 1991 i 1993*.
- 6 – Misztal S., 1998, *Przekształcenia struktury przemysłu Warszawy*.
- 7 – Potrykowska A., Śleszyński P., 1999, *Migracje wewnętrzne w Warszawie i województwie warszawskim*.
- 8 – Luniak M., Nowicki W., Kozłowski P., Plit J., 2001, *Ptaki Warszawy 1962–2000*.

Sprzedaż i prenumeratę publikacji IGiPZ PAN prowadzą księgarnie:

– Księgarnia DHN Sp. z o.o. PAN, ul. Szczęśliwicka 2/17, 02–352 Warszawa, tel./fax 22/822–98–69; tel. 22/658–15–58.

– Główna Księgarnia Naukowa im. Bolesława Prusa, ul. Krakowskie Przedmieście 7, 00–068 Warszawa, tel. 826–18–35.

Przemiany społeczno-polityczne zapoczątkowane w 1989 r. spowodowały znaczne przekształcenia struktury przestrzennej miast w Polsce. Szczególnie duże zmiany zaszły w centrach i śródmieściach. Wyrażają się one w intensywnych przekształceniach poszczególnych funkcji miejskich. Obszary centralne miast upodabniają się w wymiarze funkcjonalnym i morfologicznym do centrów w krajach o dłuższych i bardziej ugruntowanych tradycjach gospodarki wolnorynkowej.

Niniejsze opracowanie prezentuje wyniki wieloletnich badań prowadzonych w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN nad przemianami centrum Warszawy w okresie transformacji. Przeanalizowano szczegółowo uwarunkowania i czynniki sprzed okresu transformacji, w tym skutki przebudowy śródmieścia Warszawy po II wojnie światowej. Wykazano negatywną rolę nieuporządkowanych spraw własnościowych hamujących harmonijny i przewidywalny rozwój centrum stolicy. Przedstawiono procesy i skutki związane z dezindustrializacją, ewolucją funkcji mieszkaniowej, handlowo-usługowej i kulturowej. Sformułowano założenia do budowy modelu rozwoju centrum Warszawy w okresie transformacji.

Książka jest adresowana do wszystkich specjalistów, zajmujących się miastem i jego rozwojem, a zwłaszcza Warszawą. Poza geografiami ekonomiczną w szczególności może być przydatna urbanistom, socjologom i ekonomistom oraz osobom odpowiedzialnym za kształtowanie polityki i strategii w zakresie rozwoju miasta.

PRACE GEOGRAFICZNE – 196

<http://rcin.org.pl>