
Obszary wiejskie a presja urbanizacyjna w powiatach sąsiadujących z Warszawą

Barbara Chmielewska

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono wpływ procesów urbanizacyjnych, związanych z rozwojem Warszawy, na zmiany zachodzące na obszarach wiejskich w powiatach okołowarszawskich. Analizą objęto powiaty: legionowski, miński, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, warszawski zachodni i wołomiński. W wyniku badania stwierdzono w powiatach sąsiadujących ze stolicą stałą tendencję zmniejszania się powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo na rzecz wzrostu terenów zurbanizowanych i zabudowanych. Szczególnie wysoka dynamika wzrostu cechowała tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Jednocześnie w powiatach podwarszawskich odnotowano wyższą dynamikę wzrostu liczby ludności w powiatach usytuowanych wzdłuż korytarzy transportowych oraz o rozwiniętej infrastrukturze, jak również atrakcyjnych krajobrazowo. Wyższy był także przyrost osób, które na miejsce zamieszkania wybierały tereny poza miastem niż w samym mieście (piaseczyński, legionowski, pruszkowski). Problemem nie jest rozrastanie się miast kosztem gruntów użytkowanych rolniczo lub zalesionych, gdyż jest to proces uwarunkowany historycznie i współcześnie. Problem natomiast pojawia się wtedy, gdy miasta bezplanowo rozlewają się na tereny otwarte, cenne przyrodniczo, gdy następuje „rugowanie” rolnictwa z gleb wysokiej jakości, a także gdy brak jest ochrony prawnej terenów leśnych i rolnych przed bezmyślną zmianą ich użytkowania.

Wprowadzenie

Zmiany zachodzące na obszarach wiejskich w powiatach sąsiadujących z Warszawą determinują, obok czynników wpływających na rozwój rolnictwa, głównie procesy urbanizacyjne wynikające z sąsiedztwa i rozwoju miast.

Na terenie województwa mazowieckiego zlokalizowana jest największa metropolia kraju, co ma decydujące znaczenie dla skali procesów urbanizacyjnych i deagraryzacji obszarów wiejskich, zwłaszcza w jej najbliższym otoczeniu. Warszawa, będąc największym rynkiem pracy, przyciąga licznych migrantów. Rosną potrzeby mieszkaniowe. Miasto wymaga coraz więcej przestrzeni pod budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe. Wynika to zarówno z konsekwentnego usuwania zakładów przemysłowych z miasta, m.in. ze względu na uciążliwość środowiskową oraz przerywanie ciągów mieszkaniowo-usługowych, jak i budowy osiedli mieszkaniowych oraz dzielnic willowych na terenach oddalonych od centrum. Budownictwo przemysłowe i mieszkaniowe lokalizowane jest więc w pierwszej kolejności na obszarach położonych w niewielkiej odległości od stolicy. Wskazuje na to koncentracja niskiego udziału użytków rolnych głównie na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy.

Celem pracy było zbadanie wpływu rozwoju Warszawy na kształtowanie przestrzeni rolniczej w otaczających ją powiatach. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany użytkowania gruntów w powiatach okołowarszawskich¹ na wsi i w mieście oraz według własności

¹ Do powiatów okołowarszawskich zaliczono powiaty sąsiadujące bezpośrednio z Warszawą. Są to powiaty: legionow-

użytkowników gruntów. Uwzględniono także kwestie demograficzne, wynikające z procesów urbanizacyjnych. Do badania przyjęto lata 2003-2014 ze względu na stałość powierzchni ogólnej jednostek terytorialnych. Materiał empiryczny stanowiły dane Departamentu Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego oraz dane statystyczne Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Gospodarowanie przestrzeni

Podstawowym czynnikiem powstania i rozwoju miast było położenie względem tzw. otoczenia, będącego siłą motoryczną tego rozwoju, tj. na szlakach handlowych, nad rzekami, w miejscach strategicznych, ale przede wszystkim na terenach dogodnych dla rozbudowy, a takimi zawsze były i są nadal obszary wiejskie (tereny rolnicze). Ponieważ rozwój przestrzenny miast jest procesem nieuniknionym, to rozrastanie się miast dokonuje się przede wszystkim kosztem gruntów użytkowanych rolniczo. Przykładem dynamicznego rozwoju urbanistycznego jest obszar metropolitalny Warszawy, zwłaszcza tereny w najbliższym sąsiedztwie miasta. Stolica pełni podstawowe funkcje centralne i obsługuje ludność mieszkającą na obszarze jej wpływu (obszarze zaplecza). Wpływ ten, jak wskazuje Walter Christaller², jest określony poprzez przestrzenny zasięg sprzedaży dóbr i usług, czyli maksymalną odległość, którą rozproszona ludność gotowa jest pokonywać, aby je nabyć. Przy czym, co należy podkreślić, wraz z rozwojem techniki, motoryzacji i komunikacji obszar oddziaływania metropolii powiększa się [por. Wójcik, <http://rcin.org.pl>, 21]. Ekspansja urbanistyczna ma wpływ na zmiany struktur gospodarczych i społecznych oraz determinuje kierunki i skutki zmian zachodzących na obszarach wiejskich. Jest ona wprawdzie, a przynajmniej powinna być, podporządkowana planowaniu przestrzennemu. Niestety planowanie przestrzenne obarczone jest często decyzjami nieprzemyślanymi, przez co wyznaczane kierunki ekspansji budowlanej przynoszą nieodwracalne szkody rolnictwu i środowisku naturalnemu.

Tak jak nieuniknionym jest rozbudowa miast, tak samo nieodzownym staje się zróżnicowanie przestrzenne działalności społeczno-gospodarczej na obszarach wiejskich. Augustyn Lösch wskazywał, iż warunkiem rozwoju jest zróżnicowanie w czasie i przestrzeni, inaczej nie byłoby potrzeby uwzględniania w procesach planowania i sterowania rozwojem społeczno-gospodarczym jego uwarunkowań i następstw³. Poprzez różnicowanie działalności w przestrzeni społeczeństwo ma możliwość wykorzystania najbardziej wartościowych za-

ski, miński, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, warszawski zachodni, wołomiński.

² Walter Christaller (1893-1969) – niemiecki geograf, autor teorii ośrodków centralnych (po raz pierwszy opublikowanej w 1933 r.). „Teoria ośrodków centralnych (teoria Christallera) – teoria wyjaśniająca prawidłowości rządzące rozmieszczeniem, liczbą i wielkością miejscowości w systemie osadniczym. Teoria ta opiera się na przekonaniu, że rozmieszczenie miejscowości wynika z pełniących przez nie funkcji centralnych, tzn. takich działalności, które obsługują ludność mieszkającą na obszarze ich wpływu (obszarze obsługi, inaczej zaplecza). Poprzez termin „ośrodek centralny” rozumie się najczęściej miasto, może być nim jednak każda jednostka osadnicza, która zaspokaja potrzeby mieszkańców otaczających ją obszarów lub każde dobro i usługa centralna (...)”; http://encyklopedia.naukowy.pl/Teoria_...

³ A. Lösch pisał: „(...) życie nie składa się jedynie z rozwoju w czasie, lecz również ze zróżnicowań w przestrzeni. Jeżeliby wszystko działo się w tym samym czasie, wówczas nie byłoby w ogóle rozwoju. Jeśli wszystko działo się w tym samym miejscu, wówczas nie byłoby w ogóle odrębności” [Lösch 1961, 379].

sobów do tworzenia zadawalających warunków życia i podziału; tworzy impulsy do wzajemnego oddziaływania pobudzającego rozwój [Pałaszewski 2001]. Wobec kurczących się nieuchronnie, ze względu na rozwój przemysłu, budownictwa i komunikacji, terenów nieurbanizowanych, w tym gruntów użytkowanych rolniczo, często bardzo dobrej jakości, szczególnej wagi nabiera racjonalne gospodarowanie w przestrzeni, zakładające „*harmonię pomnażania dóbr z wydolnością ekosystemów tak, by te ostatnie nie utraciły zdolności do odnowy*” [Zegar 2009, 9].

Pierwszym, który opracował model przedstawiający rozmieszczenie różnych rodzajów produkcji rolnej wokół jednego centralnie zorganizowanego rynku zbytu (miasta), z uwzględnieniem kosztów przewozu i zysków, był Johan Heinrich von Thünen⁴. J.H. Thünen, poszukując optymalnej lokalizacji dla produkcji rolniczej względem rynku zbytu, zaproponował następującą przestrzenną specjalizację produkcji (tzw. pierścienie/kęgi Thüнена): na obszarze najbliższym rynkowi zbytu wyznaczył strefę produkcji ogrodniczej i mlecznej; następnie strefę lasu dostarczającego paliwo (drewno na opał); dalej strefę intensywnie uprawianych gruntów ornych; kolejna – to strefa wielkoobszarowych ekstensywnych gospodarstw wiejskich; jako końcową strefę wskazał obszar, na którym nie opłaca się żadna produkcja rolna [Bórawski 2010, 176-182].

Poglądy J.H. Thüнена przyczyniły się do rozwoju nauki o przestrzeni i rozmieszczeniu sił wytwórczych, m.in. racjonalnego tworzenia stref życiowych dużych miast. O. Jonasson, przedstawiając model stref życiowych, zaproponował następujące pierścienie, ułożone od najbliższego do najdalej odsuniętego od centrum: ogrodnictwo, rolnictwo intensywne (produkcja mleczna), ekstensywna uprawa roślin, ekstensywna hodowla i leśnictwo [Jonasson 1925, 277-314].

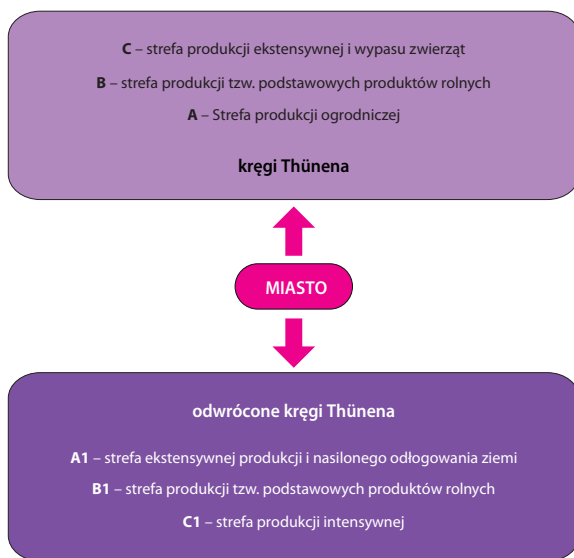
Teoria J.H. Thüнена stanowiła także podstawę dla teorii Alfreda Webera i Augusta Lösch. A. Weber wprowadził tzw. czynnik lokalizacji, który rozumiany był jako określona korzyść z wyboru danego miejsca dla lokalizacji działalności gospodarczej i utożsamiany z niższymi kosztami produkcji. Wśród trzech czynników lokalizacji jakie rozważał – transport, koszty pracy i aglomeracja – transport uważał za najważniejszy przy wyborze lokalizacji produkcji. A. Lösch, rozwijając teorię lokalizacji, przyjął za optymalne kryteria czynnik maksymalizacji zysków oraz maksymalizacji liczby podmiotów gospodarczych [Janiszewska 2009, 11-21].

Rozwijając teorię rynków centralnych, Robert Sinclair opracował w 1967 r. tzw. teorię odwróconych kręgów Thüнена, w myśl której wyniki produkcyjne i wydajność z jednostki powierzchni rosną wraz z oddalaniem się od ośrodka miejskiego (zmniejszeniem urbanizacji) [Sinclair 1967, 72-87; Szyrmer 1990, 72-73].

Badania J.H. Szyrmera wykazały odmienność wpływu industrializacji i urbanizacji na rolnictwo na różnych obszarach. Powoduje to – pisał J.H. Szyrmer – że „*poszczególne badacze mają więc krańcowo odmienne opinie na temat wpływu procesu uprzemysłowienia i rozwoju aglomeracji miejskich na produkcję rolniczą otaczającą dany ośrodek. Jedni uważają, że proces ten powoduje*

⁴ Johann Heinrich von Thünen (1783-1850) – niemiecki ekonomista i agronom. Autor teorii stref rolniczych, zwanej też koncepcją kręgów Thüнена. Teoria ta dotyczy zależności między intensywnością produkcji rolniczej i stosowanymi w tej produkcji technologiami oraz odległości do rynków zbytu produktów rolnych. Główne dzieło von Thüнена to: *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, [Encyklopedia PWN 1991].

Ryc. 1. Schemat odwróconych kręgów Thünera



Źródło: układ własny na podstawie: W. Musiał, 2012, *Problemy gospodarowania ziemią rolniczą w regionach o rozdrobnionej strukturze*, prezentacja na Konferencji SERiA, Krasnobród, 13.06.2012 r.

ekstensyfikację produkcji, inni – jej intensyfikację, a jeszcze inni, że nie ma większego wpływu na produkcję. Niektórzy są zdania, że w pobliżu centrów przemysłowych produkcja rolnicza, zwłaszcza towarowa, rośnie szybciej, inni uważają, że ma tam miejsce zjawisko określane jako „odwrócone kręgi Thünera”, tj. że rozwój produkcji rolniczej w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka miejskiego zostaje zahamowany, a jego przyspieszenie następuje na obszarach związanych ekonomicznie z tym ośrodkiem, lecz położonych dalej od niego” [Szyrmer 1990, 71-72].

Poszukiwanie przez społeczeństwo nowych, atrakcyjnych miejsc zamieszkania powoduje przemiany struktury przestrzennej obszarów wiejskich, które przeznaczone są na cele urbanizacyjne. Często wiąże się to z zabudowywaniem cennych gruntów, które mogłyby być użytkowane rolniczo. W zależności od odległości tych obszarów od rynków zbytu, zmienia się również profil prowadzonej produkcji rolniczej; przede wszystkim zaś oddala się od miasta źródło pochodzenia naturalnej, nieprzetworzonej żywności.

Polityka przestrzenna na obszarach wiejskich na Mazowszu

Przemiany ustrojowe, jakie zostały zapoczątkowane w Polsce pod koniec ubiegłego wieku, przyczyniły się do zlikwidowania ograniczeń dotyczących posiadania określonej liczby mieszkań oraz ich wielkości. Rozwinął się system kredytowania inwestycji mieszkaniowych, wzrosła zamożność mieszkańców. Jednocześnie nastąpił rozwój motoryzacji indywidualnej.

Możliwe stało się posiadanie własnego domu, położonego w atrakcyjnej okolicy oraz codzienne dojazdy do miejsca pracy. Duże różnice pomiędzy cenami nieruchomości w dużych miastach a tymi położonymi w otaczających je gminach powodowały przenoszenie się funkcji mieszkaniowych na zewnątrz aglomeracji i przyczyniały do znacznych zmian użytkowania gruntów.

Kolejnym czynnikiem, wpływającym na zmiany przestrzenne na obszarach wiejskich, było wprowadzenie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, przekazującej wyłączność decydowania o zagospodarowaniu przestrzennym radom gminnym [Mantey 2009]. Przyczyniło się to m.in. do masowego przeznaczania gruntów rolnych na cele budowlane.

Województwo mazowieckie jest regionem, w którym zachodzą procesy suburbanizacji na dużą skalę. Dotyczy to zwłaszcza OMW, jednak zjawisko to można dostrzec także w innych podregionach. Urbanizacja na Mazowszu, ze względu na dobrze wykształconą sieć osadniczą, nie jest już związana z wykształcaniem się nowych ośrodków osadnictwa miejskiego, ale z przemianami i rozprzestrzenianiem się ośrodków obecnie istniejących. Główną rolę odgrywają zjawiska tzw. „rozlewania” się miast (*urbansprawl*) [Sikorska 2010].

W województwie mazowieckim zmiany występują w trzech zasadniczych kontekstach przestrzennych:

- wewnątrz granic administracyjnych miasta centralnego, na wolnych jeszcze jego terenach – przykładem jest dynamiczny rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, takich jak Białołęka czy Wawer;
- poza granicami miasta centralnego w obrębie strefy podmiejskiej bliższej – przykładem jest „boom” budowlany w podwarszawskich gminach;
- na terenach wiejskich (w obrębie strefy podmiejskiej dalszej) – przykładem jest budowanie osiedli mieszkaniowych z dala od dużych miast, na terenach typowo rolniczych [Lisowski, Grochowski 2009, 43-44].

W województwie mazowieckim następuje koncentracja ludności w powiatach podwarszawskich, przy jednoczesnych procesach depopulacji na obszarach peryferyjnych. W ostatnim dziesięcioleciu najwyższą dynamikę rozwoju wykazywały podwarszawskie gminy leżące w promieniu około 25 km od centrum stolicy oraz gminy położone wzdłuż transportowego korytarza kolejowego i drogowego: Warszawa – Łódź – Śląsk [Nowakowski 2006].

Dobrym wskaźnikiem zasięgu zmian zachodzących na obszarach wiejskich jest liczba wydanych pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowych w stosunku do liczby mieszkańców. Najwięcej pozwoleń na budowę obiektów o funkcji mieszkaniowej na 1000 mieszkańców wydawane jest w powiatach wokół Warszawy (piaseczyńskim, legionowskim, grodziskim) [Bednarek-Szczepańska, Więckowski, Komornicki 2010].

Z badań prowadzonych przez Degórską i Deregowską wynika, że na obszarach wiejskich najbardziej dynamiczne zmiany krajobrazu zachodzą w strefie oddalonej do 21 km od Warszawy oraz w strefie obszarów położonych w odległości od 31 do 40 km od miasta stołecznego [Degórska, Deregowska 2008]. Rozwój motoryzacji przyczynił się ponadto do rozpraszania zabudowy w odległości 50 km od Warszawy [Mantey 2009].

D. Kołodziejczyk wykazała, że zdecydowanie więcej domów mieszkalnych, w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców czy na 100 ha użytków rolnych, jest budowanych w gminach położonych w aglomeracjach miejskich niż poza nimi. Jest to przede wszystkim skutkiem procesu konwersji użytków rolnych na cele budownictwa, prowadzącej z kolei do zmiany układu przestrzennego wsi. Z jednej strony obserwuje się proces rozpraszania zabudowy, z drugiej – tworzenie zwartych osiedli przypominających zabudowę miejską [Kołodziejczyk 2007].

Wzrostowi powierzchni gruntów zurbanizowanych towarzyszy ubytek gruntów ornych. Często, pomimo ogólnych tendencji malejących powierzchni gruntów ornych, rejestruje się jednocześnie wzrost udziału zabudowy zagrodowej. Nie zawsze świadczy to o rozwoju rolnictwa, a raczej o „ukrytej urbanizacji przestrzeni”. Tłumaczyć to można między innymi zakupem gruntów rolnych, a następnie wyłączeniem ich spod produkcji rolnej oraz powstawaniem siedlisk. Wskazują na to m.in. badania B. Degórskiej i A. Derągowskiej [Degórska, Derągowska 2008].

Badania wykazały także, że na obszarach, gdzie konwersja na cele budownictwa jest wysoka, jest znacznie korzystniejsza sytuacja społeczno-gospodarcza. Wzrasta potencjał demograficzny. Wyższy jest odsetek ludności w wieku 13 lat i więcej oraz osób legitymujących się wyższym wykształceniem. Większa jest także liczba podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym. Obserwowana jest stabilizacja podmiotów gospodarczych. Ma miejsce wzrost udziału pracujących w usługach rynkowych. Ponadto znacznie wyższy jest dochód lokalny przypadający na 1 mieszkańca, a w strukturze podatku lokalnego dominuje podatek od nieruchomości. Znacznie lepszy jest poziom infrastruktury technicznej [Kołodziejczyk 2007].

Województwo mazowieckie jest regionem o dużej atrakcyjności osiedleńczej. Należy przypuszczać, że procesy urbanizacyjne będą „wygrywały” z obszarami wiejskimi, wyposażonymi w walory przyrodnicze (tereny chronione, duże kompleksy leśne, cieki lub zbiorniki wodne). Tym bardziej, że badania D. Mantey prowadzone w grupie mieszkańców osiedli mieszkaniowych położonych w strefie podmiejskiej Warszawy wykazały, że najważniejszym kryterium wyboru miejsca zamieszkania były właśnie walory przyrodnicze oraz spokojna okolica. Z analiz wynika także, że w najbliższych latach utrzyma się zjawisko odpływu mieszkańców pozostałych dużych miast regionu do otaczających je gmin, w tym na obszary wiejskie [Mantey 2009]. Proces przekształcania terenów rolnych na cele budowlane może mieć destrukcyjny wpływ na środowisko przyrodnicze, sferę społeczną oraz krajobraz. Bardzo niepokojące jest także to, że nie hamuje go nawet wysoka jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zabudowywane są grunty wyróżniające się wysokim wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej [Degórska, Derągowska 2008]. Celem polityki przestrzennej powinno być zatem ograniczenie żywiołowej urbanizacji, zmniejszenie presji urbanizacyjnej na obszarach cennych przyrodniczo oraz bezplanowego rozlewania się miast na tereny otwarte.

Z drugiej strony, w literaturze przedmiotu często wskazuje się, że zmiany zagospodarowania gruntów na obszarach wiejskich przyczyniają się do zwiększenia zróżnicowania spo-

łecznego. Zwiększa się współzawodnictwo pomiędzy mieszkańcami, co z kolei prowadzi do wzrostu ich aktywności społecznej oraz poprawy sytuacji ekonomicznej. Następuje również poprawa estetyki wiejskiej [Sarkissian, Forsyth, Heine 1990]. Wzrost liczby ludności, zmiany w strukturze mieszkańców, dodatkowe przychody mieszkańców ze sprzedaży gruntów prowadzą do rozwoju i wzrostu zamożności gmin wiejskich [Bański 2008]. W wielu rozwijających się gminach wiejskich lokalizowane są duże przedsiębiorstwa generujące znaczną liczbę miejsc pracy, co oddziałuje nie tylko na lokalny rynek pracy. Wzrost liczby mieszkańców terenów wiejskich przekłada się także na większy popyt na lokalnym rynku na produkty i usługi wyższego rzędu.

Zmiany użytkowania gruntów na Mazowszu

Zmiany, jakie mają miejsce na obszarach wiejskich w następstwie rozrastania się miast, zachodzą w województwie mazowieckim intensywnie. Wskazuje na to m.in. dynamika zmian użytkowania gruntów na Mazowszu.

Zmiany użytkowania gruntów na Mazowszu w latach 2003-2014 wyraziły się przede wszystkim zwiększeniem prawie o 1/3 (42 tys. ha) powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Nastąpiło to kosztem głównie użytków rolnych, którym powierzchni „ubyło” w tym okresie najwięcej, gdyż aż 98,5 tys. ha. Pod zabudowę przeznaczane były także nieużytki oraz tzw. tereny różne, aczkolwiek spadek powierzchni nieużytków był znacznie mniejszy (o 2,4 tys. ha), a w przypadku terenów różnych ubytek wyniósł 9,7 tys. ha (tabela 1.).

Znaczącym kierunkiem zmian był wzrost powierzchni gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (o 62,7 tys. ha). Wzrost zainteresowania rolników zalesianiem,

Tabela 1. Zmiany użytkowania gruntów w województwie mazowieckim

Nazwa użytku gruntowego	2003	2014	Zmiana w latach 2003-2014	
	powierzchnia w ha		w ha	w %
użytki rolne	2 502 371	2 403 900	-98 471	-3,9
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	806 936	869 631	62 695	7,8
grunty zabudowane i zurbanizowane	156 909	198 714	41 805	26,6
grunty pod wodami	38 363	41 984	3621	9,4
nieużytki	36 710	34 269	-2441	-6,6
tereny różne	15 717	5999	-9718	-61,8
użytki ekologiczne	879	1792	913	103,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: P. Tabęcki, R. Mroczkowski, 2014, *Struktura własności i sposobu użytkowania gruntów w województwie mazowieckim*, Departament Geodezji i Kartografii UMWM, s. 82, [w:] www.geodezja.mazovia.pl/pliki/prezentacja, odczyt z dnia 02.10.2014.

zwłaszcza po wejściu Polski do UE, wynikał głównie z nowej możliwości finansowania zalesień w ramach PROW. Zalesiano nisko wydajne grunty rolne, nieużytki, tereny różne. W planowaniu i realizacji prac zalesieniowych nieobojętny był także wzrost znaczenia aspektów środowiskowych, będących wyrazem oczekiwania społecznego w odniesieniu do ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu oraz zwiększania różnorodności biologicznej na obszarach wiejskich.

Podkreślić należy także podwojenie się powierzchni użytków ekologicznych, w tym – obszar upraw ekologicznych, co wynika zarówno z wysokiej dotacji do tego typu produkcji, jak i wzrostu liczby konsumentów preferujących żywność według zasady „od pola do stołu”. Znaczenie ma także poprawa warunków eksportowych do krajów UE-15, w których jest duży popyt na produkty ekologiczne.

Jednocześnie na odnotowanie zasługuje fakt stosunkowo intensywnego zagospodarowywania terenów różnych, bowiem ich obszar zmniejszył się o prawie 62%. Znacznie niższą dynamikę spadku odnotowano w przypadku nieużytków, których niecałe 7% powierzchni zostało zagospodarowanych.

Największa skala zmian w zagospodarowaniu gruntów, jakie następowały na obszarach wiejskich, dotyczyła przede wszystkim dwóch grup własności, mianowicie: osób fizycznych⁵ oraz Skarbu Państwa. W 2014 r., w porównaniu z 2003 r., powierzchnia użytków rolnych będących własnością osób fizycznych zmniejszyła się o 51,6 tys. ha (tj. o 2,2%). Wzrosła powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych o 31,7 tys. ha (tj. o 140%), w tym przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne (wzrost o 26,5 tys. ha, czyli o 181,1%).

W latach 2003-2014 powierzchnia gruntów będących własnością Skarbu Państwa zmniejszyła się prawie o połowę lub więcej. Grunty te zostały sprzedane lub wydzierżawione. Użytki rolne Skarbu Państwa zmniejszyły się o 44,7% (tj. 39,6 tys. ha użytków rolnych zmieniło właściciela), grunty zabudowane i zurbanizowane o 46,3% (tj. o 23,7 tys. ha), a tereny mieszkalne – o 56,8% (776 ha). Zasoby gruntowe Skarbu Państwa trafiają nie tylko do rolników indywidualnych oraz dotychczasowych dzierżawców, ale są także nabywane przez polskie spółki, których udziałowcami są cudzoziemcy. Stają się oni tą drogą posiadaczami gruntów, rolnych albo zabudowanych i zurbanizowanych, w Polsce.

Jednocześnie odnotowano wzrost powierzchni gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych – przede wszystkim na gruntach będących we władaniu osób fizycznych. W latach 2003-2014 areał lasów, należących do osób fizycznych, zwiększył się o 51,8 tys. hektarów. Był to 16,1% wzrost w porównaniu z rokiem wyjściowym. Zwiększenie zainteresowania zalesianiem wynika prawdopodobnie z możliwości uzyskania wsparcia finansowego, w ramach działania PROW, mającego na celu zwiększanie obszarów leśnych poprzez zalesianie i tworzenie terenów zalesionych na gruntach rolnych oraz innych niż rolne. Osobom dokonującym zalesienia przysługują dopłaty, na które składają się tzw. wsparcie na zalesienie oraz premia pielęgnacyjna i zalesieniowa⁶.

⁵ Osoba fizyczna – prawne określenie człowieka w prawie cywilnym, od chwili urodzenia do chwili śmierci.

⁶ Dotyczy PROW 2007-2014 oraz PROW 2014-2020.

Analiza zmian użytkowania gruntów w latach 2003-2014, jakie następowały na Mazowszu, wykazała, że najbardziej aktywne w tym procesie były osoby fizyczne. W tej grupie odnotowano najwyższy ubytek powierzchni użytków rolnych i jednocześnie najwyższy przyrost powierzchni terenów mieszkalnych. Spadek powierzchni użytków rolnych powodowany jest z jednej strony zmniejszeniem atrakcyjności finansowej działalności rolniczej, a z drugiej – ciągłym rozszerzaniem się zjawiska urbanizacji. Z jednej strony rolnicy pozbywają się ziemi, z uprawy której osiągają coraz niższe dochody, a z drugiej – przybywa chętnych, głównie mieszkańców miast, do jej przejęcia od rodziny w drodze darowizny, spadku albo zakupu. Teren po odrośnięciu przeznaczany jest pod budowę domu mieszkalnego czy warsztatu.

Tabela 2. Zmiany przeznaczenia gruntów w województwie mazowieckim, w mieście stołecznym Warszawa oraz powiatach przylegających do stolicy, w latach 2003-2014

Wyszczególnienie	stan w 2014 r.			zmiany w latach 2003-2014		
	razem	wieś	miasto	razem	wieś	miasto
	ha			%		
powierzchnia użytków rolnych						
województwo mazowieckie	2 403 900	2 318 506	85 394	96,1	96,5	84,8
m.st. Warszawa	11 811	0	11 811	71,9	-	71,9
powiaty okołowszawskie	271 116	259 288	11 828	92,4	93,2	77,6
powierzchnia gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych						
województwo mazowieckie	869 631	826 584	43 047	107,8	107,1	123,4
m.st. Warszawa	8 778	0	8 778	101,3	0	101,3
powiaty okołowszawskie	122 276	105 847	16 429	109,2	104,5	152,8
powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych						
województwo mazowieckie	198 714	120 115	78 599	126,6	126,6	126,8
m.st. Warszawa	28 644	0	28 644	119,9	-	119,9
powiaty okołowszawskie	45 331	27 940	17 391	169,8	196,4	139,4
powierzchnia terenów mieszkalnych						
województwo mazowieckie	50 119	20 559	29 560	201,5	393,1	150,5
m.st. Warszawa	9 484	0	9 484	147,2	-	147,2
powiaty okołowszawskie	17 967	9 223	8 744	266,1	880,9	153,3

Źródło: Obliczenia i układ tabeli własny na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGIB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

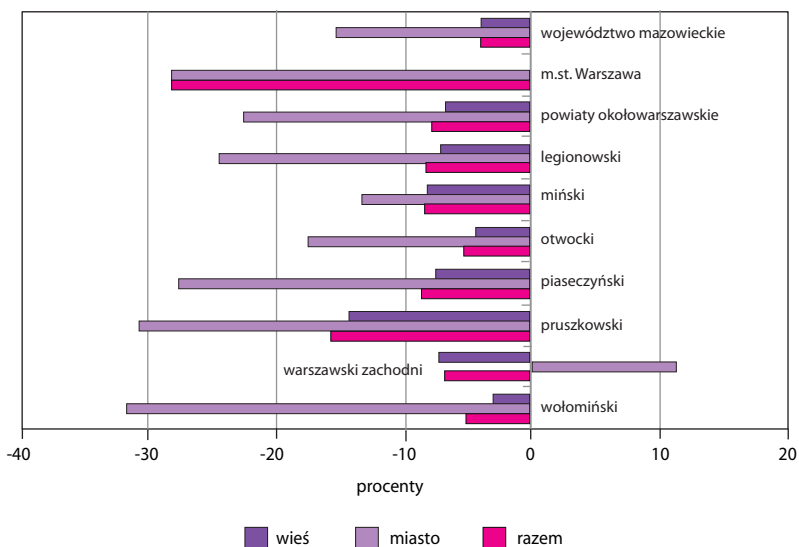
Jest to przede wszystkim budownictwo jednorodzinne i rozproszone, wymagające rozbudowy lub budowy nowej, porozwlekanej, a przez to bardziej kosztownej infrastruktury. Ponieważ popyt, a nawet moda na mieszkanie poza miastem, nie maleje od prawie dwóch dekad, można prognozować, że tendencje te będą się utrzymywały [por. Bański, Stola 2002].

Procesy urbanizacyjne w powiatach okołowarszawskich

Na Mazowszu, jak wspomniano wyżej, procesy urbanizacyjne generuje w największym stopniu Warszawa. Widać to szczególnie w powiatach okołowarszawskich. Wskazują na to zmiany zachodzące dynamicznie i na dużą skalę w powiatach okołowarszawskich. Podstawową przyczyną jest atrakcyjność osiedleńcza tych terenów, jak również wysokie ceny mieszkań (zakupu lub czynszu) w Warszawie. Wzrasta liczba chętnych do zamieszkania pod Warszawą, w tym młodych małżeństw, dla których mieszkanie w stolicy jest za drogie [Chmielewska 2013,94]. W efekcie następują zmiany przeznaczenia gruntów z użytkowania rolniczego na nierolnicze, zwłaszcza na cele budownictwa mieszkaniowego (tabela 2.).

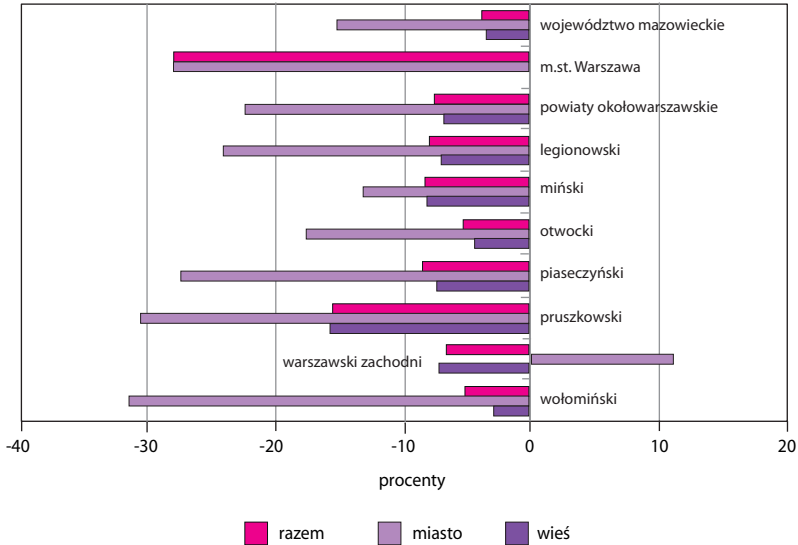
W latach 2003-2014 powierzchnia użytków rolnych w powiatach okołowarszawskich zmniejszyła się o ponad 1/5, podczas gdy w województwie był to spadek o 15,2%. W samej Warszawie ubytek terenów użytkowanych rolniczo był najwyższy (był to spadek o 1/3).

Wykres 1. Zmiany w latach 2003-2014 udziału powierzchni użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów w procentach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGIB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

Wykres 2. Zmiany powierzchni użytków rolnych w latach 2003-2014 w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa i powiatach okołowarszawskich (%).



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGİB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

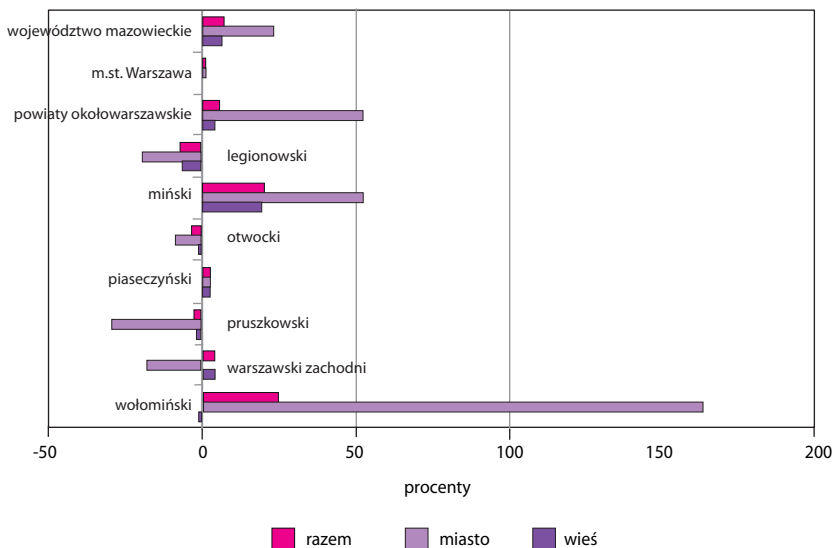
Grunty te zostały zurbanizowane oraz zabudowane, w tym w przeważającej części przeznaczone na cele budownictwa mieszkalnego. W 2014 r., w porównaniu z 2003 r., w powiatach sąsiadujących z Warszawą powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych powiększyła się prawie o 70%, w tym terenów mieszkalnych ponad 2,6 razy, przy czym szczególnie wysoki, prawie 9-krotny, wzrost powierzchni terenów mieszkalnych odnotowano na obszarach wiejskich. Dynamika tych zmian w województwie oraz w samej Warszawie była niższa.

Rozrastanie się sieci osiedleńczej i związana z tym urbanizacja coraz to nowych terenów poza granicami miast jest procesem nieuniknionym. Niestety dokonuje się kosztem przede wszystkim gruntów użytkowanych rolniczo. Na te niekorzystne zmiany najbardziej narażone są tereny atrakcyjne krajobrazowo, o rozbudowanej infrastrukturze, zwłaszcza komunikacyjnej, zapewniającej dogodny dojazd do pracy.

Wśród powiatów okołowarszawskich najwyższą dynamiką zmian w latach 2003-2014⁷ charakteryzowały się powiaty: pruszkowski (udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów zmniejszył się o 13,1 pkt. proc.), piaseczyński (spadek o 13,0 pkt. proc.) i miński (spadek o 11,3 pkt. proc.). W samej Warszawie udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni

⁷ Do analizy przyjęto lata 2003-2014 ze względu na stałość powierzchni ogólnej jednostek terytorialnych.

Wykres 3. Zmiany powierzchni terenów zalesionych, zadrzewionych i zakrzewionych w latach 2003-2014 w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa i powiatach okołowskich (%).



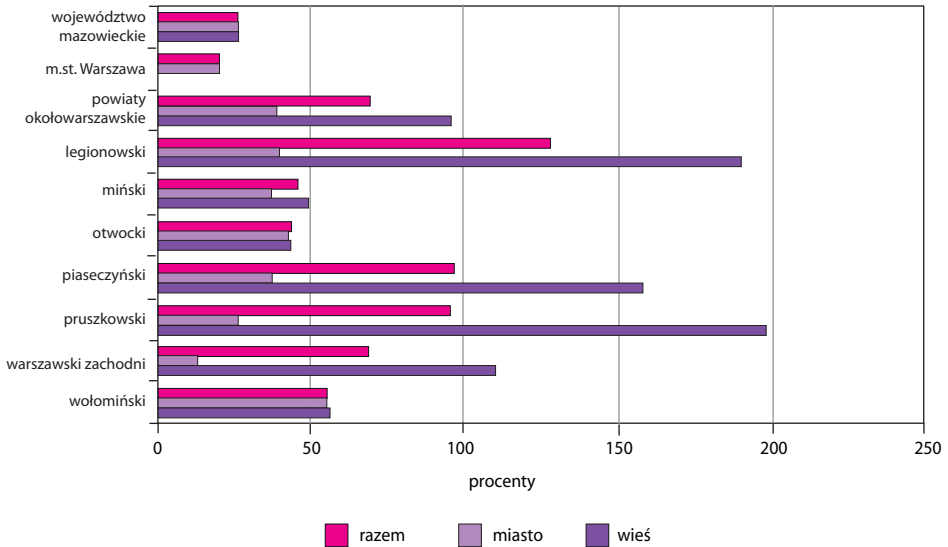
Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGIB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

gruntów zmniejszył się o 8,9 pkt. proc., a średnio na Mazowszu – o 7,6 pkt. proc. Zmiany te potwierdzają zjawisko „wypychania” rolnictwa z miasta i terenów okolicznych (wykres 1.). Zróznicowanie skali osiedleńczej ilustruje także dynamika zmian powierzchni gruntów o różnym przeznaczeniu w poszczególnych powiatach sąsiadujących z Warszawą. W latach 2003-2014 następowała deagrarnizacja terenów położonych w granicach miast. Równoległe następowała intensywna urbanizacja na obszarach wiejskich.

Najwyższy spadek powierzchni użytków rolnych odnotowano na terenach miejskich w powiatach wołomińskim, pruszkowskim i piaseczyńskim oraz w samej Warszawie (wykres 2.). Jednocześnie zwiększał się obszar zalesiony, zadrzewiony i zakrzewiony, co było efektem m. in. rewitalizacji parków i terenów rekreacyjnych (wykres 3.). Natomiast na obszarach wiejskich odnotowano znacznie wyższą dynamikę wzrostu powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Proces ten rozwijał się najbardziej intensywnie w powiatach: pruszkowskim, legionowskim i piaseczyńskim (wykres 4.). Szczególnie wysoki wzrost powierzchni terenów mieszkalnych odnotowano w powiatach: legionowskim (21 razy), warszawskim zachodnim (18 razy), piaseczyńskim (16 razy) i pruszkowskim (11 razy) (wykres 5.).

Problemem nie jest rozrastanie się miast kosztem gruntów użytkowanych rolniczo lub zalesionych, gdyż jest to proces uwarunkowany historycznie i współcześnie. Problem na-

Wykres 4. Zmiany w latach 2003-2014 powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa i powiatach okołowarszawskich (%).



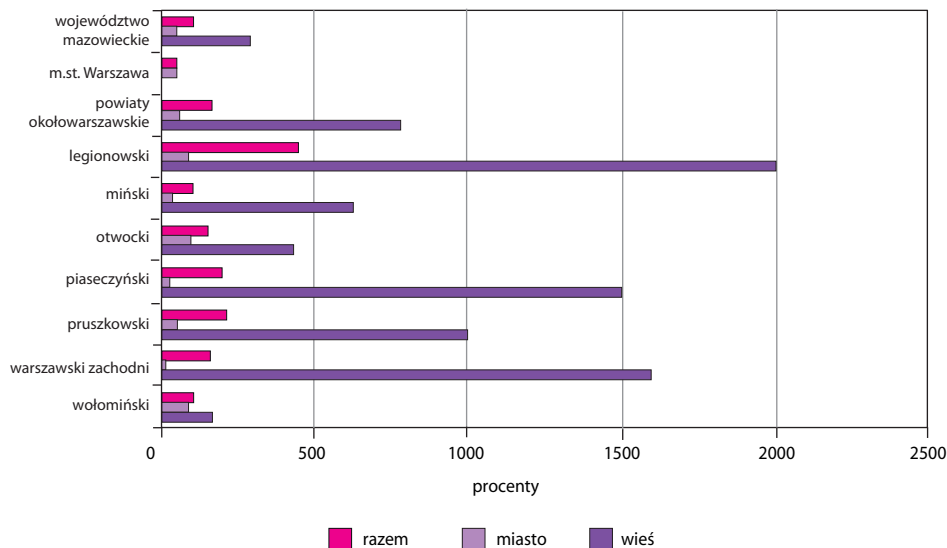
Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGİB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

tomiast pojawia się wtedy, gdy miasta bezplanowo rozlewają się na tereny otwarte, cenne przyrodniczo, gdy następuje „rugowanie” rolnictwa z gleb wysokiej jakości, a także gdy brak jest ochrony prawnej terenów leśnych i rolnych przed bezmyślną zmianą ich użytkowania.

Następstwa urbanizacji są zazwyczaj niekorzystne wtedy, gdy przebiega ona w sposób chaotyczny, zwykle nieregulowany, jeśli jest zbyt nasiloną, zwłaszcza na terenach położonych blisko miast oraz gdy postępuje rozproszenie zabudowy. Szczególnie niebezpiecznym jest pozyskanie stosunkowo łatwo pozwoleń na zmianę przeznaczenia gruntu (tzw. odrolnienia) w gminach strefy przedmiejskiej, w odległości ok. 35-45 km od centrum Warszawy [Śleszyński 2012, 138].

Nadal toczy się dyskusja odnośnie warunków odrolnienia gleb najbardziej wartościowych ze względu na przydatność dla rolnictwa (dotyczy głównie gleb I-III klasy). W połowie grudnia 2014 r., zgodnie z obietnicą złożoną przy okazji wetowania *ustawy z dnia 10 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, Prezydent skierował do Sejmu propozycję nowelizacji tej ustawy. Projekt ma na celu zachowanie ochrony gruntów najlepszych klas bonitacyjnych (I-III), przy jednoczesnym wprowadzeniu w określonych przypadkach zwolnienia z obowiązku każdorazowego uzyskiwania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne

Wykres 5. Zmiany w latach 2003-2014 powierzchni terenów mieszkaniowych w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa i powiatach okołowarszawskich (%).



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Zestawienie zbiorcze danych objętych EGIB dla województwa mazowieckiego*, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

klas I-III. Ma to umożliwić, bez przeprowadzania kosztownej procedury planistycznej, zagospodarowanie nieruchomości zlokalizowanych wśród istniejącej zwartej zabudowy, które z uwagi na swoje położenie nie mają znaczenia dla produkcji rolniczej. Zwolnienie dotyczyłoby gruntów klas I-III, które łącznie spełniają kilka warunków, m.in. znajdują się na terenie zwartej zabudowy obszarów wiejskich, to znaczy położone są między gruntami zabudowanymi, odległymi od siebie nie więcej niż 150 metrów i posiadającymi dostęp do tej samej drogi. Zaproponowana przez Prezydenta RP nowelizacja zawiera również zmianę ułatwiającą realizację na gruntach rolnych klas I-III inwestycji celu publicznego, w szczególności takich jak: drogi, linie energetyczne, obiekty kultury, szkoły czy boiska szkolne [Prezydent.pl].

Zmiany demograficzne w efekcie ekspansji osiedleńczej

Badania prowadzone na zlecenie Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie wykazały, że najwyższa dynamika zmian związanych z urbanizacją dotyczy procesów ludnościowych (tzw. suburbanizacja rezydencjalna); mniejsza odnosi się do rozwoju przedsiębiorczości. Najwolniej przyrastają sieci infrastrukturalne i ogólne zabezpieczenie ze strony infrastruktury społecznej, zwłaszcza wysokiego rzędu [Śleszyński 2012, 138].

Potwierdzają to zmiany demograficzne w powiatach i gminach okołowarszawskich. Na ekspansję osiedleńczą na obszary pozamiejskie wskazuje m.in. liczba budynków mieszkalnych oddawanych do użytku. W latach 2004-2011 była ona najwyższa (poza Warszawą) w gminie Piaseczno, która określana jest często jako główna „sypialnia” Warszawy [Województwo Mazowieckie ... 2005, 250; Województwo Mazowieckie ... 2014, 236; *Zagospodarowanie infrastrukturalne ... 2013*, 25].

W latach 2004-2013 odnotowano przyrost ludności w każdym powiecie sąsiadującym z Warszawą, przy czym wyższa dynamika wzrostu cechowała powiaty usytuowane wzdłuż korytarzy transportowych oraz o rozwiniętej infrastrukturze, jak również atrakcyjne krajobrazowo. Znacznie więcej osób wybierało na miejsce zamieszkania tereny wiejskie niż w samym mieście (piaseczyński, legionowski, pruszkowski). W powiecie legionowskim liczba ludności zamieszkałej na wsi wzrosła o 1/3, podczas gdy w mieście – o 7,6%. Podobnie w powiecie piaseczyńskim przyrost ludności wiejskiej był znacznie wyższy niż miejskiej (27,8% wobec 16,5%) oraz pruszkowskim (odpowiednio: 16,3% oraz 6,0%). W pozostałych powiatach okołowarszawskich dynamika wzrostu ludności wiejskiej i miejskiej była zbliżona i kształtowała się odpowiednio w powiatach: otwockim na poziomie 7,4% oraz 5,8%; mińskim – 7,7% oraz 6,9%; warszawskim zachodnim – 12,4% oraz 11,7% [Województwo Mazowieckie ... 2005, 144-150; Województwo Mazowieckie ... 2014, 128-134].

Wyjątek stanowił powiat wołomiński, gdyż tu dynamika wzrostu liczby ludności w miastach była wyższa niż na wsi. W latach 2004-2013 w miastach przybyło 18,3% mieszkańców, a na wsi – 8,3% [Województwo Mazowieckie ... 2005, 144-150; Województwo Mazowieckie ... 2014, 128-134]. Wynika to z oddalenia od Warszawy większości terenu powiatu oraz braku dużych ośrodków, zlokalizowanych w kierunku północnym i wschodnim od Warszawy. W takim przypadku miasto powiatowe (Wołomin) staje się miejscem realizacji większości działań usługowych, zapewniającym dostateczną obsługę mieszkańców powiatu. Jednostki zlokalizowane bliżej Warszawy cechuje znacznie mniejsza przewaga koncentracji usług nad koncentracją ludności [*Zagospodarowanie infrastrukturalne ... 2013*, 32].

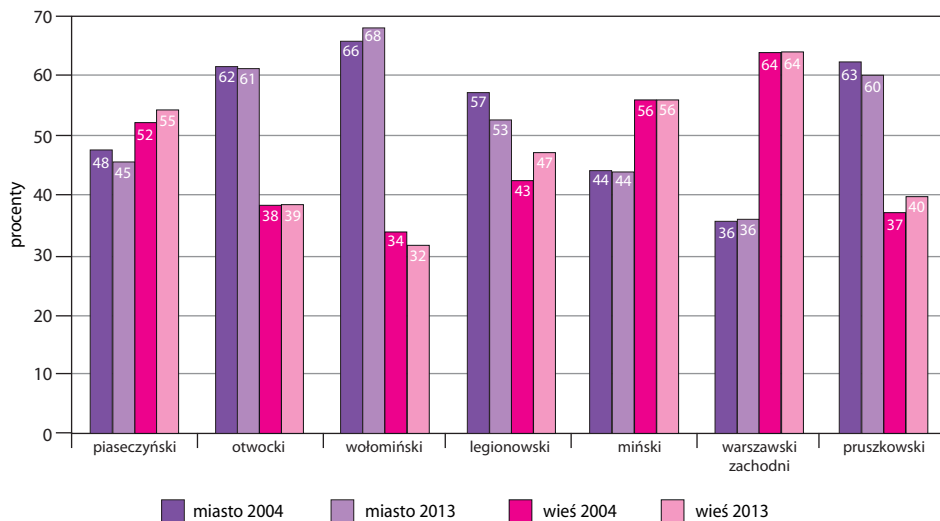
Zmiany demograficzne w powiatach okołowarszawskich, wynikające z procesów urbanizacyjnych, wyraziły się również zmianą struktury ludności pod względem miejsca zamieszkania, co ilustruje wykres 6.

Największe zmiany struktury miejsca zamieszkania odnotowano w powiecie legionowskim, piaseczyńskim i pruszkowskim. W latach 2004-2013 udział ludności zamieszkałej na wsi wzrósł z powiecie legionowskim z 42,7% do 47,4%, piaseczyńskim – z 52,2% do 54,5%, a w pruszkowskim – z 37,4% do 39,6%⁸. Także w pozostałych powiatach sąsiadujących z Warszawą, z wyjątkiem powiatu wołomińskiego, odnotowano wzrost, chociaż niższy, udziału ludności, która na miejsce zamieszkania wybrała tereny poza miastem.

Oznacza to powiększanie się terenów zajętych przez rozproszoną zabudowę jednorodziną, gdyż tradycyjnie na terenach wiejskich i podmiejskich występuje zdecydowana do-

⁸ Obliczenia własne na podstawie: *Województwo Mazowieckie Podregiony Powiaty Gminy 2005*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2005, s. 144-150 oraz *Województwo Mazowieckie Podregiony Powiaty Gminy 2014*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2014, s. 128-134. Porównaj także: Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Piaseczno, za: <http://piaseczno.eu/index...>, odczyt dn. 19.11.2014 r.

Wykres 6. Zmiany udziału ludności zamieszkałej na wsi i w mieście w powiatach okołowarszawskich w latach 2004-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Województwo Mazowieckie Podregiony Powiaty Gminy 2005*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2005, s. 144-150 oraz *Województwo Mazowieckie Podregiony Powiaty Gminy 2014*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2014, s. 128-134.

minacja budownictwa indywidualnego. Skutkuje to nie tylko trudnościami w rozwoju infrastrukturalnym, ale przede wszystkim następuje systematyczny proces odrolnienia gruntów i zmniejszenia areалу pól uprawnych. Ma to miejsce w pierwszej kolejności w obszarze okołowarszawskim, również w przypadku gruntów rolnych charakteryzujących się wysokimi klasami bonitacyjnymi.

Zakończenie

Województwo mazowieckie, ze względu na lokalizację na jego terenie stolicy, jest regionem o dużej atrakcyjności osiedleńczej. Przyczynia się to do nasilania procesów urbanizacyjnych kosztem gruntów użytkowanych rolniczo. Ma to miejsce przede wszystkim w powiatach położonych w niedalekiej odległości od miast, zwłaszcza od Warszawy.

W województwie mazowieckim ma miejsce stały proces zmniejszania się areалу gruntów użytkowanych rolniczo na rzecz wzrostu, przede wszystkim, terenów zurbanizowanych i zabudowanych. Przekształcanie terenów rolniczych w zurbanizowane dotyczy często gruntów o wysokiej wartości wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ubytek obszaru użytkowanego rolniczo spowodowany jest ciągłym pogłębianiem urbanizacji obszarów wiejskich. Presja urbanizacyjna na obszary wiejskie powoduje potrzebę przekwa-

lifikowania zawodowego ludności zamieszkałej na obszarach wiejskich, co często nie jest czynnością prostą ani łatwą. Z drugiej strony – procesy urbanizacyjne niosą postęp cywilizacyjny, rozwój infrastruktury oraz przyczyniają się do poprawy budżetu gmin. Jednak zbyt duże oddalenie lokalizacji produkcji rolniczej od miast może generować problemy związane z zapewnieniem ich mieszkańcom odpowiedniej ilości żywności, zwłaszcza żywności o wysokich parametrach jakościowych. Może także przyczyniać się do pogarszania w strefie podmiejskiej struktury i właściwości krajobrazowo-ekologicznych oraz defragmentację krajobrazu.

W latach 2003-2014 powierzchnia użytków rolnych w województwie mazowieckim zmniejszyła się o 3,9% (w mieście o 15,2%, na wsi o 3,5%), a w powiatach okołowarszawskich – o 7,6% (w mieście o 22,4%, na wsi o 6,8%). Wzrosła natomiast powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych, przemysłowych i mieszkalnych. W 2014 r., w porównaniu z 2003 r., w powiatach sąsiadujących z Warszawą powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych powiększyła się prawie o 70%, w tym terenów mieszkalnych ponad 2,6 razy, przy czym szczególnie wysoki, prawie 9-krotny, wzrost powierzchni terenów mieszkalnych odnotowano na obszarach wiejskich.

W następstwie rozwoju urbanizacji na terenach okołomiejskich następował przyrost ludności w każdym powiecie sąsiadującym z Warszawą. Wyższa dynamika wzrostu cechowała powiaty usytuowane wzdłuż korytarzy transportowych oraz o rozwiniętej infrastrukturze. Znacznie więcej osób wybierało na miejsce zamieszkania tereny wiejskie niż w samym mieście powiatowym, głównie w powiatach: legionowskim (liczba ludności zamieszkałej na wsi wzrosła o 1/3, podczas gdy w mieście – o 7,6%), piaseczyńskim (analogicznie – o 27,8% oraz 16,5%) i pruszkowskim (o 16,3% oraz 6,0%), kierując się również atrakcyjnością krajobrazu, dużą powierzchnią obszarów wiejskich czy lasu.

Należy odnotować, że niska przepustowość i ogólna wydolność systemów komunikacyjnych ogranicza promieniowanie bodźców rozwojowych na większe odległości, ale obecnie jest też paradoksalnie ograniczeniem dalszej niekontrolowanej urbanizacji. Długi czas przejazdu stał się powodem zagęszczania zabudowy na terenach najbliższych granicom administracyjnym Warszawy. Można z dużym prawdopodobieństwem sądzić, że gdyby systemy komunikacyjne były bardziej wydolne, skala *urbansprawl* byłaby znacznie większa. Jedynym mechanizmem kontrolującym i ukierunkowującym procesy ochrony obszarów wiejskich, zwłaszcza cennych przyrodniczo, jest odpowiednie kształtowanie polityki planowania przestrzennego i ochrony środowiska.

Bibliografia:

- Bański J., 2008, *Wiejskie obszary sukcesu gospodarczego*, Studia Obszarów Wiejskich, Warszawa.
- Bański J., Stola W., 2002, *Przemiany struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszarów wiejskich w Polsce*, Studia Obszarów Wiejskich, tom 3, Warszawa.

Bednarek-Szczepańska M., Więckowski M., Komornicki T., 2010., *Konflikty przestrzenne w wybranych gminach* [w:] P. Śleszyński, J. Solon (red.), *Prace planistyczne a konflikty przestrzenne w gminach*, Studia KPZK, 130, Warszawa.

Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Piaseczno, za: <http://piaseczno.eu/index...>, odczyt dn. 19.11.2014 r.

Bórawski P., 2010, *Wykorzystanie teorii lokalizacji Johanna Heinricha von Thüнена do oceny efektywności gospodarstw z alternatywnymi dochodami*, Roczniki Nauk Rolniczych, SERIA G, T.97, z. 2.

Chmielewska B., 2013, *Ekonomiczno-społeczna sytuacja gospodarstw domowych rolników po akcesji Polski do Unii Europejskiej*, IERiGŻ-PIB, Studia i Monografie nr 158, Warszawa.

Degórska B. Deręgowska A., 2008, *Zmiany krajobrazu obszaru metropolitalnego Warszawy na przełomie XX i XXI wieku*, *Atlas Warszawy*, zeszyt 10, PAN IGiPZ, Warszawa.

Encyklopedia PWN, Tom 3, Warszawa 1991.

Janiszewska A., 2009, *Gospodarka przestrzenna – definicje i powiązania z innymi naukami*, [w:] E. Klima (red.), *Social Factors in Spatial Economy and Spatial Planning*, *Space Society Economy*, no 9, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Łódź.

Jonasson O. 1925, *The agricultural regions of Europe*, *Economic Geography* Vol. 1.

Kołodziejczyk D., 2007, *Kierunki przekształceń struktury użytkowania ziemi a rozwój obszarów wiejskich*, [w:] Grykień S., Hasiński W. (red.), *Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju obszarów wiejskich*, Studia Obszarów Wiejskich, Nr 12, Warszawa.

Komornicki T., Czapiewski K. Ł., Solon B. (red.), *Zagospodarowanie infrastrukturalne i kapitał fizyczny oraz policentryczność rozwoju Mazowsza*, TRENDY ROZWOJOWE MAZOWSZA Nr 4, Warszawa 2012.

Lisowski A., Grochowski M., 2009, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Biuletyn KPZK nr 240, t. 1, [za:] J. Bański, W. Stola (red.), 2002, *Przemiany struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszarów wiejskich w Polsce*, Studia Obszarów Wiejskich, t. 3, Warszawa.

Lösch A., 1961, *Gospodarka przestrzenna. Teoria lokalizacji*, PWE, Warszawa.

Mantey D., 2009, *Żywiotowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, rozprawa doktorska napisana na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.

Musiał W., 2012, *Problemy gospodarowania ziemią rolniczą w regionach o rozdrobnionej strukturze*, prezentacja na konferencji SERiA, Krasnobród, 13.06.2012 r.

Nowakowski M., 2006, *Rozprzestrzenianie i rozpraszanie zabudowy warszawskie metropolii* [w:] Kozłowski S. (red.), *Żywiotowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, KUL, PAN Komitet „Człowiek i Środowisko”, Białystok-Lublin-Warszawa.

- Nowakowski M., 2002, *Rozpraszanie zabudowy metropolii warszawskiej*, [w:] Kamieniecki K. (red.), *Miasto za miastem*, Instytut na Rzecz Ekorozwoju, Warszawa.
- Pałaszewski T., 2001, *Czynniki zrównoważonego rozwoju gospodarczo-przestrzennego*. SWPW, Płock.
- Prezydent.pl; <http://www.prezydent.pl/prawo/ustawy/zgloszone/art,25,prezydencki-projekt-ustawy-o-ochronie-gruntow-trafil-do-sejmu.html>, odczyt dn. 08.01.2015 r.
- Rolnictwo województwa mazowieckiego na tle kraju i pozostałych województw*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2009.
- Sarkissian W., Forsyth A., Heine W., 1990, *Residential "Social Mix": The Debate Continues*, Australian Planner.
- Sikorska P., 2010, *Przestrzeń otwarta miasta pod presją rozwoju. Zagrożenia i szanse. Przypadek Mazowsza*, [w:] MAZOWSZE Studia Regionalne, Nr 5, Warszawa.
- Sinclair R., 1967, *Von Thünenand Urban Sprawl*, Ann. Am. Geogr. Assoc. 57, 1.
- Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy*, 2010, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego, Warszawa.
- Szyrmer J.H., 1980, *Przemiany struktury przestrzennej produkcji towarowej rolnictwa indywidualnego w Polsce w latach 1960-1970*, [w:] Prace Geograficzne Nr 134, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Wydawnictwo PAN, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk.
- Śleszyński P., 2012, *Warszawa i rozwój metropolitalny Warszawy a rozwój Mazowsza*, TRENDY ROZWOJOWE MAZOWSZA, nr 8, Warszawa, s. 138.
- Tabęcki P., Mroczkowski R., 2014, *Struktura własności i sposobu użytkowania gruntów w województwie mazowieckim*, Departament Geodezji i Kartografii UMWM, www.geodezja.mazovia.pl/pliki/prezentacja.
- Teoria ośrodków centralnych* – hasło w: [http://encyklopedia.naukowy.pl/Teoria_\(...\)](http://encyklopedia.naukowy.pl/Teoria_(...)), odczyt dn. 03.02.2015 r.
- Województwo Mazowieckie. Podregiony, Powiaty, Gminy*, 2005, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2005.
- Województwo Mazowieckie. Podregiony, Powiaty, Gminy*, 2014, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2014.
- Wójcik M., *Wiejski obszar peryferyjny w koncepcjach geograficznych*, [za:] <http://rcin.org.pl>; odczyt dn. 02.02.2015 r.
- Zegar J. St., 2009, *Z badań nad rolnictwem społecznie zrównoważonym (10), Raport końcowy, synteza i rekomendacje*, IERiGŻ-PIB, Warszawa.

Zestawienie zbiorcze danych objętych EGİB dla województwa mazowieckiego, Departament Geodezji i Kartografii, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2014.

Rural areas and urbanization pressures in the districts close to Warsaw

ABSTRAKT

This article presents the influence of urbanization processes associated with the development of Warsaw on changes in the rural areas in the districts around Warsaw. The analysis applies to the districts of Legionowo, Minsk, Otwock, Piaseczno, Pruszków, Warsaw West and Wołomin. Based on research carried out in the districts adjacent to the capital, the constant trend of decreasing agricultural land area in favor of the growth of the urban and built-up areas was stated.

Particularly high growth dynamics was characteristic of land allocated for housing. At the same time, among the suburban districts, the higher growth rate of the population was reported in the districts located along the transport corridors and areas with developed infrastructure, as well as attractive landscapes. Higher growth also applies people, who have chosen their place of residence outside the city than inside of it (districts of Piaseczno, Legionowo, Pruszków). Urban sprawl at the expense of agricultural or afforested land is not a problem, because the process is conditioned historically and by present day. But the problem comes when the cities spread over open areas, valuable natural, where there is a „displacement” of agriculture with high-quality soil, and when there is no legal protection of forest and agricultural land where its mindless change of use is made.
