

URBAN ISSUES


7

#suburbanizacja,
#urbanizacja, #miasto
centralne, #przedmieścia,
#suburbia, #przyczyny
suburbanizacji

Kategoryzacja uwarunkowań procesu suburbanizacji w świetle literatury zagranicznej i krajowej

Maciej Mróz

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
e-mail: mmroz@irmir.pl

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0666-4521>

Abstrakt

Proces suburbanizacji jest zjawiskiem dobrze rozpoznany w literaturze polskiej oraz zagranicznej. Dzięki temu mamy dostęp do szerokiego wachlarza literatury, który pozwala spojrzeć na problem suburbanizacji z wielu perspektyw badawczych na przestrzeni długiego okresu, a jego uwarunkowania są najchętniej wskazywaną grupą w większości opracowań poświęconych problemowi. Dla potrzeb artykułu dokonano przeglądu i analizy zagranicznych i krajowych opracowań literaturowych poświęconych zagadnieniu suburbanizacji. Rozpoznany obszar badań dotyczy aspektów suburbanizacji na wszystkich zamieszkałych przez człowieka kontynentach, co daje bardzo różnorodny przegląd obszarów badawczych. Kwerenda literatury pozwoliła na wyodrębnienie łącznie 274 różnych szczegółowych przyczyn, które według autorów odpowiadają za powstawanie zjawiska suburbanizacji. Znaczna złożoność uwarunkowań pozwoliła na pogrupowanie i wydzielenie 10 głównych kategorii przyczyn zachodzenia suburbanizacji.

©2020 Maciej Mróz. This is an open access article licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>).

W artykule zaprezentowano wyniki badań naukowych realizowanych w ramach projektu pn. *Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte* (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowanego ze środków Narodowego Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG.



Wprowadzenie

Proces suburbanizacji w obecnej formie towarzyszy miastom od kilku dekad, a samo zjawisko rozlewania i rozpraszania zabudowy miejskiej można zaobserwować w zasadzie od początku istnienia miast. Istotne wydaje się zatem pytanie, jakie są przyczyny występowania tego zjawiska oraz czy w zależności od przestrzeni geograficznej są one inne? W literaturze poświęconej zjawisku suburbanizacji – zarówno krajowej, jak i zagranicznej – bardzo często wskazuje się na wiele różnorodnych przyczyn, które mają wpływ na jej skalę i charakter. W celu poznania uwarunkowań sprzyjających powstawaniu suburbanizacji dokonano przeglądu literaturowego, który skupił się na rozpoznaniu i kategoryzacji jej możliwych przyczyn. Artykuł ten oparty został na przeglądzie 46 opracowań literaturowych poświęconych zagadnieniu suburbanizacji, z czego 26 to opracowania krajowe, a 20 zagraniczne. Kwerenda literatury pozwoliła na wyodrębnienie 274 przyczyn, które według autorów odpowiadają za powstawanie zjawiska suburbanizacji.

Geograficzny obszar badań rozpoznany w literaturze jest bardzo szeroki i dotyczy aspektów suburbanizacji na wszystkich zamieszkałych przez człowieka kontynentach. Mamy więc przedstawiony zakres badań i postrzegania procesu powstawania suburbiów na bardzo różnorodnym obszarze. W rozpoznanej literaturze możemy dostrzec jednak, że opracowania dotyczące obszarów państw czy kontynentów podchodzą do tego zagadnienia w sposób bardzo ogólnikowy, a tylko w opracowaniach poświęconych największym aglomeracjom bardziej szczegółowo podchodzi się do zagadnienia przyczyn suburbanizacji.

Jedną z najważniejszych publikacji w przeglądzie literaturowym w kontekście rozwoju suburbanizacji w Polsce jest raport opracowany przez Europejską Agencję Środowiska (Europe Environment Agency 2016). Raport ten analizuje 32 kraje europejskie na trzech poziomach: krajowym, regionalnym (NUTS-2) oraz komórek o powierzchni 1 km² i opiera się na danych pochodzących z Programu Obserwacji Ziemi Komisji Europejskiej „Copernicus”. Wyróżnione w tym opracowaniu uwarunkowania dają wgląd w zjawisko ekspansji miast dla całego obszaru kontynentu europejskiego i pozwalają dostrzec oraz porównać przebieg procesu suburbanizacji w Polsce na tle innych państw starego kontynentu. Istotnym międzynarodowym źródłem informacji o uwarunkowaniach procesu suburbanizacji jest opracowanie Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (ang. OECD) poświęcone zjawisku *urban sprawl* (OECD 2018). Jest to cenne źródło wiedzy na temat uwarunkowań procesu suburbanizacji pochodzące z analizy 36 państw

wchodzących w skład OECD, głównie z obszaru Europy, Ameryki Północnej, Australii i Japonii.

W polskojęzycznej literaturze badania dotyczące suburbanizacji wykazują podobne trendy jak w literaturze międzynarodowej i odnoszą się one ogólnie do całego kraju z oparciem swoich założeń na największych krajowych ośrodkach miejskich bądź też na największych aglomeracjach i ich otoczeniu (studia przypadków). Procesy suburbanizacji w Polsce najlepiej rozpoznane i opisane są w literaturze przedmiotu dla obszarów metropolitalnych Warszawy oraz Poznania. W literaturze są one dokładnie zreferowane zarówno dla obszaru rdzeniowego, jak i podmiejskiego. Są nawet opracowania dla pojedynczych gmin podmiejskich jak np. podwarszawska gmina Piaseczno. Opracowania niestety w dużej mierze nie podejmują tematu uwarunkowań suburbanizacji w otoczeniu miast małych i średnich, o ile nie znajdują się one w bezpośrednim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich.

Kategoryzacja uwarunkowań procesu suburbanizacji

Szeroki wachlarz literaturowy pozwala na spojrzenie na problem z wielu perspektyw badawczych na przestrzeni długiego okresu, a uwarunkowania tego procesu są najchętniej wskazywaną grupą w większości opracowań. Dokładniejsza analiza wyodrębnionych 274 przytoczonych przez autorów uwarunkowań pozwoliła na ich kategoryzację (Tab. 1.) i wydzielenie 10 kategorii głównych:

- uwarunkowania ekonomiczne,
- uwarunkowania społeczne,
- uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
- uwarunkowania środowiskowe,
- rynek nieruchomości,
- uwarunkowania demograficzne,
- uwarunkowania infrastrukturalne,
- uwarunkowania transportowe,
- uwarunkowania kulturowe,
- uwarunkowania zdrowotne,
- inne.

Wśród najczęściej przytoczanych uwarunkowań zachodzenia suburbanizacji autorzy wskazują na determinanty ekonomiczne. Dominują one w wynikach przeglądu literatury zarówno w zakresie opracowań krajowych, jak i zagranicznych. Wśród tej grupy uwarunkowań najczęściej wskazuje się na wzrost dochodów przeciętnego gospodarstwa domowego i spadek znaczenia kosztów transportu, jakie trzeba ponieść w celu dojazdu do miasta rdzeniowego (np. Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Kaczmarek 2017; Harasimowicz 2018; Cebrian, Sanchez 2019). Dodatkowo bardzo wiele uwarunkowań ekonomicznych związanych jest z różnicami cenowymi ogólnie

pojętych nieruchomości – budynków mieszkalnych oraz gruntów pod zabudowę. Autorzy – zarówno w opracowaniach polskich (Sołtys 2018), jak i zagranicznych – wskazują na dysproporcję cenową w tym zakresie i wskazują w swoich publikacjach na niższe koszty nieruchomości na terenach gmin podmiejskich w porównaniu z miastem centralnym (Bhatta 2010). Autorzy zwracają uwagę, że za ceny nieruchomości w centrum miasta można zakupić nieruchomość o znacznie większym metrażu na przedmieściach, często w lepszym standardzie niż w miejskim mieszkaniu. Zagraniczni autorzy wskazują, że do decyzji o osiedleniu się na przedmieściach przyczynia się system bankowy oferujący stosunkowo tanie kredyty hipoteczne pozwalające na zakup nieruchomości podmiotom, które nie posiadają jeszcze własnej zdolności finansowej na zrealizowanie takiej inwestycji (Bhatta 2010). Zagraniczni i krajowi badacze wskazują, że poza niższymi kosztami zakupu samej nieruchomości niższe są też koszty jej utrzymania na terenach podmiejskich wynikające z rywalizacji podmiejskich gmin o przyciągnięcie nowych mieszkańców poprzez korzystne lokalne prawa podatkowe sprzyjające mieszkańcom terenów podmiejskich bardziej niż osobom mieszkającym w obszarze silnie zurbanizowanym (Małek 2011). Takie podejście gmin podmiejskich według autorów (np. Lorens 2005; Sołtys 2018) jest spowodowane opłacalnością ekonomiczną „przyciągania” mieszkańców na teren swojej gminy, którzy w perspektywie długookresowej będą płacili podatki na rzecz budżetu danej jednostki terytorialnej. Kolejnym z czynników gospodarczych często przytaczanym przez autorów polskich i zagranicznych (np. Kożan, Balcerek 2006; Bhatta 2010; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Masik 2018; OECD 2018) jest dostęp do gruntów. Autorzy wskazują, że czynnikiem sprzyjającym rozwojowi suburbanizacji jest dostęp do tanich gruntów, jak i dostęp do nich w ogóle. W literaturze wskazuje się, że odmiennie niż w mieście o tereny pod zabudowę na terenach podmiejskich jest znacznie łatwiej niż w mieście. Dodatkowo sprzyja temu zjawisko zaniku drobnego rolnictwa oraz presja na zmianę przeznaczenia terenu na grunty pod zabudowę. Wśród gospodarczych aspektów pozwalających na rozwój suburbiów autorzy zarówno polscy, jak i zagraniczni wskazują na globalizację i decentralizację gospodarki, handlu i usług oraz na nowe formy pracy pozwalające na wykonywanie czynności zdalnie, bez konieczności fizycznej obecności w miejscu pracy (np. Mantey 2011; Europe Environment Agency 2016).

Drugą bardzo istotną kategorią są uwarunkowania społeczne. W tej kategorii – szczególnie w literaturze polskojęzycznej – podkreślana jest społeczna chęć do zasiedlenia terenów podmiejskich w celu podkreślenia swojego statusu społecznego (Beim 2009; Kurek, Gałka,

Wójtowicz 2014). Na skalę zjawiska suburbanizacji ma wpływ także swoista moda na zamieszkanie na wsi (Palak 2016). W tej kategorii uwarunkowań wskazywana jest też chęć ucieczki od szeroko pojętych problemów charakterystycznych dla terenów o dużej gęstości zaludnienia, a mianowicie braku poczucia bezpieczeństwa, patologii osiedli mieszkaniowych, hałasu i zanieczyszczenia oraz uciążliwych sąsiadów (np. Kożan, Balcerek 2006; Paszkowski, Schneider-Skalska, Węclawowicz-Bilska 2015; Sołtys 2018). Społeczeństwo postrzega mieszkanie w gminie podmiejskiej jako rozwiązanie wymienionych wcześniej problemów. Ponadto zamieszkanie na przedmieściach pozwala na zaspokojenie potrzeby większej powierzchni mieszkaniowej i spełnienia marzenia o posiadaniu własnego domu z ogrodem, który jest wymieniany w literaturze jako najbardziej pożądana forma mieszkania (Sołtys 2018). Generalnie zamieszkanie na wsi, zarówno w polskiej, jak i zagranicznej literaturze, jest postrzegane jako zapewniające wyższy standard i jakość życia (np. Beim 2009; Szewrański, Kazak, Sasik 2013; Europe Environment Agency 2016; Masik 2018; Pengjun, Shengxiao 2018).

Kolejną kategorią czynników przyczyniających się do rozwoju zjawiska suburbanizacji są uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne. W tej kategorii w literaturze zagranicznej wskazuje się, że przyczyną powstawania stref suburbialnych jest zmiana funkcjonowania miast, ich odejście od scentralizowanej przestrzeni produkcyjnej na rzecz portów komunikacyjno-handlowych (Coq-Huelva, Asian-Chaves 2019). Zagraniczni autorzy zwracają także uwagę na degradację centrów miast i pogarszające się warunki życia, dodatkowo wskazując na słabości systemu planowania, z czym także zgadzają się polscy badacze (Bhatta 2010; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Markowski 2015; Europe Environment Agency 2016). W polskiej literaturze wskazuje się też na bardzo liberalne i dosłowne podejście do prawa własności i rozporządzania własnością, która jest stawiana ponad interes publiczny (Mantey 2011). Wskazuje się też atrakcyjność obszarów wiejskich jako terenów *greenfield*, które są atrakcyjniejsze dla deweloperów i inwestorów w porównaniu z terenami typu *brownfield* w obszarach zurbanizowanych (Mason, Nigmatullina 2011; Europe Environment Agency 2016).

Następną kategorią uwarunkowań często przytaczanych w badaniach poświęconych suburbanizacji są determinanty środowiskowe. Uwarunkowania w tej grupie przytaczane były w znacznej części analizowanych publikacji. Zarówno w krajowej, jak i zagranicznej literaturze wskazuje się na lepsze warunki środowiska naturalnego na terenach podmiejskich w przeciwieństwie do zanieczyszczonych i zdegradowanych środowiskowo obszarów

miejskich (Wdowicka, Mierzejewska 2012; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Masik 2018; OECD 2018; Sołtys 2018). Dodatkowo podkreśla się wyższe walory przyrodnicze obszarów wiejskich i sprzyjające warunki krajobrazowe (Zborowski, Raźniak 2013).

Rynek nieruchomości jako kategoria uwarunkowań przyczyniających się do suburbanizacji pojawia się w literaturze dość często. Wśród przyczyn suburbanizacji związanych z nieruchomościami wskazuje się głównie na duże zapotrzebowanie na mieszkania, których relatywnie brakuje w dużych miastach, a także na zbyt małą powierzchnię mieszkań obecnie dostępnych w miejskich zasobach mieszkaniowych. Poza niedoborem powierzchni mieszkaniowej autorzy wskazują też na niezadowalający stan (standard) mieszkań. Problemy te identyfikowane są zarówno w zagranicznej, jak i krajowej literaturze naukowej (Zimnicka, Czernik 2007; Beim 2008). W zagranicznych opracowaniach wskazuje się także na niedobór przystępnych cenowo mieszkań w centrum miasta, co pozwoliłoby zatrzymać tam część osób (Cebrian, Sanchez 2019).

Demograficzne uwarunkowania podejmowane w literaturze zagranicznej wskazują, że na skalę suburbanizacji wpływa wiele aspektów powiązanych z demografią miasta. Pierwszym z nich jest sama liczba ludności danego ośrodka miejskiego. Raport opublikowany przez EEA-FOEN (2016) wskazuje, że im większa liczba mieszkańców, tym miasto może rozlewać się bardziej. Na suburbanizację wpływa też struktura wieku i wykształcenia ludności. Im młodszy i im lepiej wykształcony są mieszkańcy miasta, tym większą mają tendencję do przenoszenia się na tereny podmiejskie (Palak 2016). Dodatkowo autor wskazuje, że czynnikiem sprzyjającym suburbanizacji jest brak lub niewielka liczba dzieci w danej rodzinie. W polskiej literaturze autorzy zwracają uwagę na strukturę wieku ludności miast i dzieciństwo, a dodatkowo wskazują, że przyczyną suburbanizacji w polskich miastach jest wzrost liczby ludności największych ośrodków miejskich i duża gęstość zaludnienia w centrach miast (Mantey 2011; Palak 2016).

Kategoriemi poruszonymi w literaturze często są także kwestie dotyczące infrastruktury oraz transportu. W przypadku kwestii transportowych generalnie autorzy opracowań, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, są zgodni, że transport w bardzo dużej mierze ma wpływ na zasięg i szybkość zachodzenia procesów suburbanizacji wokół miast centralnych (Małek 2011; Kamal-Chauoi, Sanchez-Reaza 2012; Europe Environment Agency 2016; Kaczmarek 2017). W kategorii tej często podkreślana jest kwestia zwiększania się w ostatnich kilkudziesięciu latach dostępności do samochodu dla przeciętnej rodziny oraz spadku znaczenia kosztów transportu w ogólnych wydatkach, co przy dominującej roli transportu indywi-

dualnego pozwala na osiedlanie się w coraz większej odległości od miasta centralnego (Mantey 2011; Paszkowski, Schneider-Skalska, Węclawowicz-Bilska 2015; OECD 2018). Eurostat (2016) poza indywidualnym transportem samochodowym wymienia również coraz sprawniej działający system transportu publicznego, który pozwala na osiedlenie się poza granicami ośrodka miejskiego nawet osobom nieposiadającym własnego samochodu. Poruszane w literaturze kwestie transportowe w większości przypadków odnoszą się do silnej rozbudowy sieci transportowej – drogowej i kolejowej. Autorzy polscy i zagraniczni podkreślają, że dzięki jej rozbudowie możliwa jest tak szybka i daleko posunięta suburbanizacja, oraz wskazują, że proces ten najszybciej zachodzi właśnie w sąsiedztwie autostradowych i kolejowych szlaków komunikacyjnych (Kahn 2000; Heimlich, Anderson 2001; Kaczmarek 2017; Masik 2018). W analizowanych opracowaniach można spotkać się także ze wskazaniem rozwoju sieci teleinformatycznych, które w znacznym stopniu poprawiają możliwości komunikacji i umożliwiają pracę zdalną, która bez takiej infrastruktury nie mogłaby zaistnieć. Stwarza to coraz większe możliwości pracy poza obszarem miejskim (Heimlich, Anderson 2001; Małek 2011; Europe Environment Agency 2016; Kaczmarek 2017).

Rzadziej w literaturze podkreślane są uwarunkowania kulturowe i zdrowotne. W przypadku uwarunkowań kulturowych autorzy pochyłający się nad zagadnieniem suburbanizacji w dużej mierze wskazują na fakt, że zamieszkanie na przedmieściach stało się modą i stylem życia, które wzmacnia prestiż osób je zamieszkujących (np. Zborowski, Raźniak 2013; Europe Environment Agency 2016; Harasimowicz 2018; Sołtys 2018). Ponadto w krajowej literaturze J. Sołtys (2018) wymienia też polskie, specyficzne, przychylne podejście do zamieszkania na wsi, które daje możliwość uprawiania własnego ogródka. Dodatkowo wskazuje się, że suburbanizacja jest przejawem działania na własną rękę i jest pozostałością sprzeciwu po minionym ustroju, kiedy zabronione były takie działania (Paszkowski, Schneider-Skalska, Węclawowicz-Bilska 2015). W kwestii zdrowotnej autorzy głównie wskazują na korzystniejsze dla zdrowia warunki życia poza obszarem zurbanizowanym i mniejsze zanieczyszczenie powietrza i stężenie hałasu. Wskazano także na lepszą dostępność terenów sportowych i rekreacyjnych w obszarze podmiejskim (np. Kok, Kovacs 1998; Beim 2009; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Paszkowski, Schneider-Skalska, Węclawowicz-Bilska 2015; OECD 2018).

Pozostałe uwarunkowania procesu suburbanizacji wskazują na wiele pojedynczych aspektów mających wpływ na przebieg i wielkość zjawiska suburbanizacji. Polscy i zagraniczni autorzy wymieniają m.in. duże braki i luki w planowaniu przestrzennym oraz ogólnie poję-

tą politykę przestrzenną w obszarze miast i ich terenów podmiejskich (np. Bhatta 2010; Paszkowski, Schneider-Skalska, Węclawowicz-Bilska 2014; Topczewska 2014; Europe Environment Agency 2016; Harasimowicz 2018). Autorzy wskazują też na częsty brak woli politycznej, by taki stan rzeczy zmienić, często ze względu na korzyści ekonomiczne głównie w gminach, gdzie suburbanizacja zachodzi. Dodatkowo wskazuje się na ogólnie sprzyjające prawo pozwalające na tworzenie się przedmieść oraz na rozwój technologiczny, dzięki któremu powstają nowe formy zatrudnienia dające możliwości pracy bez konieczności opuszczania miejsca zamieszkania (Mantey 2011; Cebrian Abellan, Sanchez Ondoño 2019). W literaturze zagranicznej znaleziono także wskazanie, że suburbia rozwijają się tak prężnie z powodu dążenia zarówno deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych do realizacji swoich celów mieszkaniowych po linii jak najmniejszego oporu, co znacznie prostsze jest na terenach pozamiejskich niż w silnie zurbanizowanych ośrodkach (Schmidt 2004).

Podsumowanie

Proces suburbanizacji jest bardzo złożonym i trudnym do jednoznacznego zdefiniowania zjawiskiem. Przyczynia się

do tego faktu, że trudne jest jednoznaczne wskazanie uwarunkowań odpowiedzialnych za jego powstanie. Mnogość uwarunkowań wskazanych przez autorów analizowanych publikacji pozwoliła na ich kategoryzację w 10 grupach. Spośród dużej liczby uwarunkowań przytaczanych przez autorów różnych publikacji poświęconych zagadnieniu suburbanizacji można wyodrębnić jednak kilka najważniejszych, które pojawiły się w większej liczbie publikacji. Najczęściej przytaczanymi uwarunkowaniami są uwarunkowania ekonomiczne związane ze wzrostem zamożności ludności, chęcią poprawy warunków mieszkaniowych i spadkiem udziału kosztów transportu indywidualnego, a co za tym idzie możliwością przeniesienia się poza granice miasta. Innym istotnym wskazywanym uwarunkowaniem jest kwestia dostępności większego powierzchniowo domu pod miastem w porównaniu z mieszkaniem w mieście w podobnej cenie. Posiadanie domu poza miastem jest też często wskazywane jako podkreślenie swojego wyższego statusu społecznego. Jest to tylko kilka najczęściej wymienianych uwarunkowań spośród bardzo dużej liczby spotkanych w literaturze. Podkreśla to fakt bardzo złożonej natury procesu suburbanizacji i trudnych do jednoznacznego wskazania przyczyn.

TAB. 1.
Kategoryzacja rozpoznanych w literaturze uwarunkowań zjawiska suburbanizacji

Lp.	Kategoria	Uwarunkowania
1.	Ekonomiczne	<ul style="list-style-type: none"> - globalny wzrost gospodarczy, - globalizacja, - wzrost znaczenia małych przedsiębiorstw w gospodarce, - decentralizacja finansów publicznych, - wyższy standard życia, - tańsze grunty w strefie podmiejskiej, - niższe stawki podatkowe w gminach podmiejskich, - rywalizacja pomiędzy gminami o inwestycje, - wzrost dochodów gospodarstw domowych, wzrost akumulacji kapitału, - zwiększenie dochodów pozwalające na inwestycje w drugi dom, - lepsze warunki dla lokalizacji działalności gospodarczej poza miastem, - łatwiej dostępne do zagospodarowania tereny przez inwestorów i deweloperów, - znacząco niższe koszty budowy domu poza granicami miasta - dom w cenie działki w mieście, - niższe ceny gruntów rolnych w porównaniu z ceną gruntów zurbanizowanych, np. przemysłowych, - wysokie dochody gospodarstw domowych i niskie koszty transportu, - ceny nieruchomości na przedmieściach rosnące szybciej niż w centrum, - rosnące koszty i ograniczone możliwości rozwojowe w centrum związane z ograniczeniami przestrzennymi, - niższe koszty produkcyjne poza miastem, - niedostatek gruntów pod zabudowę w miastach, - odejście od produkcji rolnej, - dekoncentracja handlu i usług, - niższe koszty budowy powierzchni biurowej z dala od centrum miast, - dotacje do dojazdów do pracy i zakup samochodów sprzyjające rozlewaniu się miast, - wysokie koszty utrzymania w centrach miast, - niskie stopy procentowe pozwalające na pożyczanie przez banki pieniędzy deweloperom i firmom budowlanym, - zmniejszenie wsparcia finansowego na budownictwo wielorodzinne, - stosunkowo niskie koszty życia na obszarach wiejskich, - gospodarka oparta na zasadzie wolnego rynku, - przyzwolenie przez samorządy gmin wiejskich na zwiększanie dochodów gmin, - lepsze warunki dla rozwoju struktur mieszkaniowych w gminach podmiejskich w celu przyciągnięcia zamożnego podatnika, - stosunkowo niskie koszty transportu indywidualnego, - brak presji na koszty inwestycyjne skutkujące niższą wysokością zabudowy, - wypieranie mniejszych podmiotów gospodarczych przez większe z centrów miast na tereny bardziej oddalone, - większa mobilność pozwala na lokalizację przedsiębiorstw poza centrum miasta, - bardzo niskie koszty gruntów rolnych.

Lp.	Kategoria	Uwarunkowania
2.	Społeczne	<ul style="list-style-type: none"> - powstajca nowa klasa srednia, - narastajce problemy spoleczne w miastach, - brak poczucia bezpieczenstwa, - potrzeba „ucieczki z blokowiska”, - niwelowanie uciagzliwosci duzego miasta, - dazenie do wiekszego komfortu zycia, - uciagzliwosc sasiedzka, - wieksze bezpieczenstwo dzieci, - postrzeganie jako lepszej jakosci zycia na wsi, - aspiracja do lepszej jakosci zycia, - „moda” na przenoszenie sie na tereny podmiejskie, - mieszkanie na przedmieściu jako forma wyrazenia prestizu, - dom jednorodzinny jako preferowana forma mieszkalna, - naturalna ruchliwosc ludnosci w celu znalezienia wygodniejszego dla siebie miejsca, - wyzszy poziom wyksztalcenia mieszkancow, - chęc posiadania drugiego domu w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, - zamiana sytuacji rodzinnej, - brak poczucia zawiązku z miejscem zamieszkania.
3.	Funkcjonalno-przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> - slabosc systemu planowania przestrzennego, - struktura wlasnosciowa gruntow, - lokalizacja centow handlowych na obrzeżach miast, - wieksza chęc inwestorow do budowania na terenach <i>greenfield</i>, - wadliwosc systemu planowania przestrzennego, - poszukiwanie przez deweloperow terenow pozbawionych ograniczen planistycznych, - niskie wymagania planistyczne, - marginalizacja rolnictwa i ogrodnictwa w strefie podmiejskiej, - presja wlasnciela gruntow do zmiany przeznaczenia duzych obszarow na cele inne niz rolnicze, - zmiana duzych miast z miejsc duzej produkcji w poty handlowo-uslugowo-komunikacyjne, - zapotrzebowanie na przestrzen w miastach dla nowych form konsumpcji (kina, centra handlowe itp.), - występowanie malych ośrodkow miejskich w sasiedztwie duzego miasta, - brak planow zagospodarowania przestrzennego (pzp), - mozliwosc sporzadzania pzp dla nawet jednej dzialki, - degradacja centow miast, - polozenie geograficzne (miasta w kotlinach i miasta na terenach plaskich), - niezadowolajacy stan obecnej przestrzeni zurbanizowanej, - dobra jakosc uslug publicznych i infrastruktury na przedmieściach, - atrakcyjnosc terenow wiejskich.
4.	Środowiskowe	<ul style="list-style-type: none"> - gorsze warunki srodowiskowe w mieście centralnym, - mozliwosc zamieszkania w atrakcyjnym srodowisku, - poszukiwanie przez ludzi terenow o mniejszej uciagzliwosci, - wieksze zanieczyszczenie srodowiska w mieście, - bliskość natury i zieleni dostępa poza miastem, - lepsze warunki ekologiczne w terenach podmiejskich, - wzgledy krajobrazowe zycia poza miastem, - pogarszajace sie warunki zycia w mieście, - zła jakosc powietrza w miastach, - dluzsza ekspozycja na swiatlo sloneczne poza miastem.
5.	Rynek nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - ogolne zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniowa, - zbyt niska powierzchnia mieszkaw w mieście, - swoboda w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przy dominujacej preferencji domu z ogrodem, - niedobor mieszkaw, - dazenie do poprawy warunkow mieszkaniowych, - dostępnosc odpowiednich mieszkaw, - ogolnie pojety zly stan mieszkaw i infrastruktury mieszkaniowej w miastach, - ograniczenia w maksymalnych wysokościach budynkow wplywajaca na wieksze rozlewanie sie miast, - dazenie deweloperow i inwestorow do zagospodarowania terenow latwiej dostępnym.
6.	Demograficzne	<ul style="list-style-type: none"> - wzrost liczby ludnosci w miastach, - wieksza liczba ludnosci danego ośrodku miejskiego sprzyja wiekszemu rozlewaniu sie miasta, - rosnaca liczba migrantow, - struktura wieku populacji miasta, - zwiekszenie populacji calego regionu wskutek migracji, - wysoka gestosc zaludnienia miast, - poziom dzietnosci - im nizszy, tym wieksza sklonnosc do przemieszczen, - w krajach rozwijajacych sie przyczyna rozwoju suburbiow jest ubostwo, - chęne przenoszenie sie osob z malymi dziećmi.
7.	Infrastrukturalne	<ul style="list-style-type: none"> - rozwój technologii teleinformatycznych, - nowa infrastruktura transportowa, - dobrze rozbudowana infrastruktura drogowa, - wspieranie rozwoju sieci transportu dalekobieżnego, - inwestycje w nowe autostrady przyciagajaca nowe inwestycje na trasie ich linii, - rozbudowana infrastruktura drogowa i kolejowa umozliwiajaca migracje wahadlowe, - infrastruktura drogowa wyprzedzajaca zagospodarowanie kolejnych terenow.

Lp.	Kategoria	Uwarunkowania
8.	Transportowe	<ul style="list-style-type: none"> - rozwój transportu indywidualnego, - niska jakość transportu publicznego, - większa mobilność ludzi, - dominacja samochodu prywatnego jako podstawowego środka transportu, - dobra dostępność komunikacyjna, - wzrost wskaźnika motoryzacji, - poprawa transportu publicznego, - duża kongestia w mieście.
9.	Kulturowe	<ul style="list-style-type: none"> - suburbanizacja jako styl życia, - chęć posiadania bardziej osobistej przestrzeni zewnętrznej, - chęć uprawiania ogródka, - chęć podejmowania działań na własną rękę, - siła tradycji mieszkania na wsi, - polska tradycja posiadania własnego ogrodu.
10.	Zdrowotne	<ul style="list-style-type: none"> - bliskość terenów rekreacyjnych i sportowych na suburbiach, - wysoki poziom hałasu w mieście, - zanieczyszczenie powietrza w mieście, - zdrowsze powietrze za miastem.
11.	Inne	<ul style="list-style-type: none"> - liberalne prawo przyjazne tworzeniu się suburbii, - sprawniejsza administracja publiczna na przedmieściach, - zbyt dosłownie traktowane prawo własności, - pogarszająca się jakość kształcenia w mieście, - pozostałości po systemie socjalistycznym, - podobna lub wyższa jakość szkolnictwa na suburbiach, - polityka krajowa sprzyjająca rozwojowi przedmieść, - brak woli i wizji politycznej w podejściu do problemu suburbanizacji, - brak zdecydowanych działań mogących opanować negatywne konsekwencje rozlewania się miast, - suburbanizacji sprzyjają lokalne władze podmiejskich gmin, - brak sformalizowanej polityki wobec specyficznego rolnictwa podmiejskiego, - przenoszenie polityki miejskiej na podmioty prywatne, - brak koordynacji we wspólnej polityce miast i gmin podmiejskich, - brak spójnej i przemyślanej polityki planowania przestrzennego, - problem z zebraniem i zaspokojeniem potrzeb wszystkich interesariuszy - działanie po linii najmniejszego oporu (czyli ekonomicznie), - praca zdalna dzięki rozwiniętym technologiom telekomunikacyjnym, - dążenie do zaspokojenia indywidualnych potrzeb mieszkaniowych tłumionych podczas funkcjonowania PRL, - pierwsze udane podmiejskie inwestycje przyciągają jak magnes kolejne do danego miejsca.

Źródło: opracowanie własne na podstawie kwerendy literatury

LITERATURA

Beim M., 2009, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Bhatta B., 2010, *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*, Advances in Geographic Information Science, Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Cebrian Abellan F., Sanchez Ondoño I., 2019, *Urban Sprawl in Inner Medium-Sized Cities: The Behaviour in Some Spanish Cases since the Behinning of the 21st Century*, [w:] J.M. Gonzalez Perez, F. Cebrian-Abellan, M.J. Piñeira-Mantiñan (red.), *Land Squandering and Social Crisis in the Spanish City*, Printed Edition of the Special Issue Published in Urban Science, MDPI, Bazylea.

Coq-Huelva D., Asian-Chaves R., 2019, *Urban Sprawl and Sustainable Urban Policies. A Review of the Cases of Lima, Mexico City and Santiago de Chile*, Sustainability, 11.

Europe Environment Agency, 2016, *Urban sprawl in Europe. Joint EEA-FOEN Report*, Publications Office of the European Union, Luksemburg.

EUROSTAT, 2016, *Urban Europe. Statistics on cities, towns and suburbs 2016 edition*, Statistical Books, EUROSTAT, Luksemburg.

Harasimowicz A., 2018, *Suburbanizacja a rola obszarów otaczających miasto – ujęcie teoretyczne*, Studia Miejskie, 29, 115–130.

Heimlich R.E., Anderson W.D., 2001, *Development at the Urban Fringe and Beyond: Impacts on Agriculture and Rural Land*, Economic Research Service, U.S. Department of Agriculture, Agricultural Economic Report, 803.

Kaczmarek T., 2017, *Dynamika i kierunki rozwoju suburbanizacji rezydencjonalnej w aglomeracji poznańskiej*, Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica, 27, 81–98.

Kahn E.M., 2000, *The Environmental Impact of Suburbanization*, Journal of Policy Analysis and Management, 19(4).

Kamal-Chauoi L., Sanchez-Reaza J., 2012, *Urban Trends and Policies in OECD Countries*, OECD Regional Development Working Papers, 1. Kok H., Kovács Z., 1998, *The process of suburbanization in the agglomeration of Budapest*, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 14(2).

Kożan A., Balcerek K., 2006, *Próba sformułowania metod badania zjawiska Urban Sprawl na przykładzie Aglomeracji Wrocławskiej*, [w:] S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Studia nad zrównoważonym rozwojem*, Komitet Człowiek i Środowisko, PAN, Białystok-Lublin-Warszawa.

Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M., 2014, *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków.

Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.

Małek J., 2011, *Historyczne i współczesne uwarunkowania procesów suburbanizacji*, Przestrzeń i Forma 16, Polska Akademia Nauk.

Mantey D., 2011, *Żywiolowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa.

- Markowski T., 2015, *Ekonomiczny wymiar urbanizacji*, [w:] J. Sepioł (red.), *Przestrzeń życia Polaków*, Stowarzyszenie Architektów Polskich SARP, Fundacja PZU.
- Masik G., 2018, *Suburbanizacja demograficzna i przestrzenna na Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot*, Studia Obszarów Wiejskich, 50.
- Mason J.R., Nigmatullina L., 2011, *Suburbanization and sustainability in metropolitan Moscow*, *Geographical Review*, 101, 316–333.
- OECD, 2018, *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities*, OECD Publishing, Paryż.
- Palak M., 2016, *Nowe oblicza przedmieść. Socjologiczne studium suburbanizacji w Polsce na przykładzie Rzeszowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów, za: Karzyński M., 2005, *Suburbanizacja i rozpraszanie zabudowy. Możliwości przeciwdziałania na przykładzie Gdyni*, [w:] Biblioteka Urbanisty, 7, 242–254.
- Paszkowski Z., Schneider-Skalska G., Węclawowicz-Bilska E., 2015, *Tendencje w rozwoju polskiej urbanizacji*, [w:] J. Sepioł (red.), *Przestrzeń życia Polaków*, Stowarzyszenie Architektów Polskich SARP, Fundacja PZU.
- Pengjun Z., Shengxiao L., 2018, *Suburbanization, land use of TOD and lifestyle mobility in the suburbs: An examination of passengers choice to live, shop and entertain in the metro station areas of Beijing*, *The Journal of Transport and Land Use*, 11, 195–215.
- Schmidt C.W., 2004, *Sprawl: The New Manifest Destiny?*, *Environmental Health Perspectives*, 112(11).
- Sołtys J., 2018, *Uwarunkowania i skutki żywiłowej suburbanizacji w Polsce. Czy opanowanie jej jest możliwe?*, *Studia KPZK*, 187, 40–50.
- Szewrański S., Kazak J., Sasik J., 2013, *Procesy suburbanizacyjne i ich skutki środowiskowe w strefie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się dużego miasta*, [w:] Z. Rusnak, B. Zmyślona (red.), *Jakość życia a zrównoważony rozwój*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- Topczewska T., 2014, *Suburbanizacja a jakość dokumentów planistycznych gmin – na przykładzie gmin podwarszawskich*, *Człowiek i Środowisko*, 38.
- Wdowicka M., Mierzejewska L., 2012, *Chaos w zagospodarowaniu przestrzennym stref podmiejskich jako efekt braku zintegrowanego systemu planowania (na przykładzie strefy podmiejskiej Poznania)*, *Problemy Rozwoju Miast*, 1, 40–52.
- Zborowski A., Raźniak P., 2013, *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu*, *Studia Miejskie*, 9.
- Zimnicka A., Czernik L., 2007, *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin*, Politechnika Szczecińska, Szczecin.

Categorization of the suburbanization process determinants in the light of foreign and domestic literature

#suburbanization, #urbanization, #central city, #suburbs, #causes of suburbanization

Abstract

The suburbanization process is a well recognized phenomenon in Polish and foreign literature. As a result, we have access to a wide range of literature positions, which allows us to look at the problem of suburbanization from various research perspectives over a long period of time. Its determinants are the most frequently identified group in the majority of studies dedicated to the problem. For the purposes of this article, foreign and domestic literature on suburbanization was reviewed and analyzed. The identified area of research takes into consideration the aspects of suburbanization on all inhabited continents, which shows a very diverse overview of research areas. The literature review made it possible to identify a total of 274 different, detailed causes which, according to the authors, are responsible for suburbanization process as a result. The considerable complexity of determinants made it possible to group and separate 10 main categories of suburbanization causes.