

Aldona HARASIMOWICZ\*

## SUBURBANIZACJA A ROLA OBSZARÓW OTACZAJĄCYCH MIASTO – UJĘCIE TEORETYCZNE

### SUBURBANIZATION AND THE ROLE OF AREAS SURROUNDING CITIES – A THEORETICAL APPROACH

Nr DOI: 10.25167/sm2018.029.08 s. 115–130

**ABSTRAKT:** Artykuł podejmuje problematykę rozwoju miast w kontekście powiązań tych jednostek osadniczych z obszarami bezpośrednio je otaczającymi, ze szczególnym uwzględnieniem roli terenów podmiejskich, wykształcającej się podczas procesów suburbanizacji. Na podstawie literatury przedmiotu analizie poddane zostały funkcje obszarów podmiejskich, jakie pojawiają się w trakcie zachodzących procesów urbanizacji, co pozwoliło na wskazanie specyfiki współczesnej strefy podmiejskiej.

**SŁOWA KLUCZOWE:** suburbanizacja, obszary podmiejskie, peryferia miejska

**ABSTRACT:** The article deals with the problems of urban development in the context of links between cities and their surrounding areas, with a particular emphasis on the role of suburban areas in suburbanization. Based on the literature of the subject, the functions of suburban areas, which appear during the processes of urbanization, have been analyzed thoroughly, which allowed the author to indicate the specificity of the present suburban zone.

**KEY WORDS:** suburbanization, suburban areas, peri-urban fringe

## Wprowadzenie

Postępujące procesy urbanizacji powodują wzrost samych jednostek miejskich w wymiarze demograficznym, gospodarczym czy przestrzennym. Dla rozwoju miast znaczenie ma jednak obecnie nie tylko obszar samego miasta, ale także tereny je otaczające. Funkcjonalne powiązania między tymi obszarami powodują, że powstają bardziej skomplikowane układy miejskie, a rozpatrywanie czy planowanie rozwoju miast tylko w obrębie ich granic administracyjnych stało się niewystarczające. Zdaniem D. Simona (2008) obszarom podmiejskim, w porównaniu do samych miast, poświęca się stosunkowo niewiele uwagi, po części z powodu powszechnie panującego przekonania,

---

\* Politechnika Białostocka, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Energooszczędnego, e-mail: a.harasimowicz@pb.edu.pl.

że tereny te mają charakter przejściowy i stąd niewielką wartość poznawczą oraz niewielkie znaczenie ze względu na ich krótkoterminową naturę. Tymczasem wydaje się, że zrozumienie specyfiki oraz praw, jakim podlegają obszary podmiejskie, jest ważnym elementem badania współczesnych procesów urbanizacji i kwestie te są przedmiotem analiz – istnieje szereg badań podejmowanych na skutek pojawienia się intensywnych przemian przestrzeni wiejskiej w sąsiedztwie dużych miast (w większości przypadków dotyczą one analiz w zakresie problematyki miejskiej i obszarów wiejskich lub szeroko pojętych studiów urbanizacyjnych). Rozwój miast poza ich granice administracyjne prowadzący do powstania specyficznych „miejsko-wiejskich terenów” nazywany jest suburbanizacją. Suburbanizacja jako element (faza) procesów urbanizacji wiąże się nie tylko z przestrzenną ekspansją samego miasta, ale również z delokalizacją funkcji miejskich na tereny wiejskie.

Celem niniejszej pracy jest prezentacja zmian zachodzących pomiędzy miastem a jego strefą zewnętrzną (podmiejską) w kontekście wykształcania się funkcji typowo miejskich na terenach wiejskich w krajach rozwiniętych w oparciu o literaturę przedmiotu. Pozwoli to na wskazanie specyfiki obszarów podmiejskich (podlegających suburbanizacji).

## **Suburbanizacja, czyli urbanizacja strefy podmiejskiej**

W literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji suburbanizacji, jednak ich istota sprowadza się do stopniowej czy też częściowej urbanizacji terenów wiejskich otaczających miasta. W ujęciu teoretycznym suburbanizację interpretuje się zwykle jako etap, formę lub fazę zjawiska urbanizacji, związaną z przenoszeniem się mieszkańców miast wraz z ich stylem życia, formami krajobrazowymi i użytkowaniem ziemi, infrastrukturą miejską i miejscami pracy na otaczające miasto obszary wiejskie (Heffner 2016). W trakcie procesu suburbanizacji wykształcają się określone powiązania między miastem a terenami podmiejskimi, których efektem jest pojawianie się nowych funkcji w strefie podmiejskiej. Suburbanizacja dotyczy również współzależności między miastem głównym a innymi ośrodkami miejskimi położonymi w relatywnie niewielkiej odległości od tego pierwszego. Powiązania między miastami a obszarami wiejskimi, włączając w to przepływy ludzi, dóbr, kapitału, odgrywają istotną rolę w przemianach tychże obszarów (Leeuwen 2010). Zmiany w sposobie zagospodarowania terenów i lokalizacji poszczególnych rodzajów działalności widoczne są więc zarówno na terenach miejskich, jak i podmiejskich, dlatego też procesy suburbanizacji mają wpływ na szerszy układ przestrzenny. W związku z tym suburbanizację można określić jako proces decentralizacji w regionie miejskim polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej (Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014). Poza suburbanizacją z procesami urbanizacyjnymi obszarów wiejskich związane są także pojęcia „semiurbanizacji” i „rurbanizacji”. Termin „semiurbanizacja” występuje głównie w polskiej literaturze i oznacza proces niepełnej urbanizacji wsi, w rezultacie którego powstaje forma osadnicza pod względem morfologicznym i funkcjonalnym

niepełniająca kryteriów klasyfikacyjnych ani wsi, ani miasta. Natomiast „rurbanizacja” dotyczy sytuacji, kiedy istnieją liczne powiązania oraz stała wymiana różnych wartości między miastem i wsią (Szymańska, Biegańska 2011).

Charakter procesów urbanizacji – rosnąca skala i zakres ekspansji miejskiej – w ostatnim stuleciu spowodował powstanie złożonych systemów osadniczych zacierających różnice między terenami miejskimi i wiejskimi (Cohen 2004). Tradycyjne rozróżnienie miejski–wiejski bazuje na uporządkowaniu terenów ze względu na przewagę zabudowań i infrastruktury w połączeniu z wysoką gęstością zaludnienia (lub średnią gęstością zaludnienia) w odróżnieniu od obszarów cechujących się słabym wyposażeniem infrastrukturalnym, rozproszoną zabudową i niską gęstością zaludnienia (Salvati, Carlucci 2014). Postępujące procesy urbanizacji powodują, że zgodnie z dotychczasowym sposobem definiowania miast i terenów wiejskich dokładne rozróżnienie tego, co „miejskie”, i tego, co „wiejskie”, staje się trudne. Za zmiany te odpowiedzialna jest suburbanizacja, którą w krajach wysoko rozwiniętych można określić „jako wzrost miast z ich centrum na zewnątrz, gdzie powstające w ten sposób suburbia cechują się odmiennością od miasta centralnego w kontekście peryferyjnej lokalizacji, niskiej gęstości zaludnienia, ekskluzywnych funkcji mieszkalnych i nowością” (Nijman, Clery 2015, s. 70).

Zewnętrzne obszary otaczające miasto podlegające suburbanizacji nazywane są przedmieściami, obszarami podmiejskimi, strefą zewnętrzną miast, peryferią miejską czy suburbiami. W literaturze zagranicznej (w nazewnictwie anglojęzycznym) strefy podmiejskie określane są najczęściej terminami: *suburban area*, *peri-urban* (*peri-urban zones*) lub *rural-urban fringe* ogólnie oznaczającym strefy przejściowe z terenów miejskich na obszary wiejskie. W literaturze polskiej strefa podmiejska interpretowana jest jako: strefa miejsko-wiejska, strefa ciężenia miasta, strefa zurbanizowana, zaplecze miasta, obszary okołomiejskie, peryferie miejskie, obszar wokółmiejski, obszar, na terenie którego obserwowane są zjawiska przemian struktury społeczno-ekonomicznej odzwierciedlającej zaawansowany stan zatracania przez obszary wiejskie znamion tradycyjnie pojmowanej wsi (Gonda-Soroczyńska 2009). Strefa podmiejska stanowi przestrzenną i funkcjonalną formę przejściową pomiędzy miastem a wsią, a w świetle definicji obszarów wiejskich jest ona nietypową ich częścią (Bański 2012).

Sam termin „suburbium” pochodzi od łacińskiej definicji przedmieścia czy strefy podmiejskiej, a oznacza on obszary zabudowane położone na krańcach, peryferiach wielkich miast. Natomiast rozległe obszary obejmujące strefę mieszanego użytkowania terenów napotykaną poza miastem, ale też poza samymi przedmieściami, Francuzi przez długi czas określali jako strefy *peri-urban* (*peri-urban zones*) – peryferie miasta. Termin *rural-urban fringe* po raz pierwszy został wprowadzony do literatury przez geografów i planistów w latach 30. XX w., kiedy to w Wielkiej Brytanii pojawiło się poważne zaniepokojenie utratą gruntów rolnych z powodu *urban sprawl* i zaczęto wzywać do ograniczania tak intensywnej ekspansji miast (Gant, Robinson, Fazal 2011).

Tereny podmiejskie wyróżniane są na podstawie ich specyfiki wynikającej z przekształceń obszarów dotychczas wiejskich w kierunku obszarów semimiejskich. Można więc dzisiaj próbować wyodrębnić: tereny miejskie (miasta), tereny wiejskie oraz

wspomnianą wyżej strefę podmiejską stanowiącą strefę przejściową między miastem a wsią. Jest to obszar między miastem a wsią położony w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, w różny sposób związany z miastem i w wyniku tych powiązań systematycznie przekształcany (Liszewski 1987). Definiowanie suburbiów odbywa się głównie w kontekście różnic tych obszarów w stosunku do otaczających je z jednej strony terenów wiejskich, z drugiej zaś miejskich. Obszary podmiejskie (*periurban areas*) można zatem określić jako strefę pomiędzy miastem a terenami wiejskimi (rolniczymi), gdzie widoczna jest zmiana sposobu użytkowania gruntów mająca związek ze stosunkową bliskością miasta (Sorensen 2016). Pomiędzy dwoma końcami kontinuum znajdują się prawie niemożliwe do zdefiniowania obszary podmiejskie (*peri-urban*), gdzie mieszanek cech wiejskich i miejskich jest najbardziej widoczna (Simon 2008). Strefa podmiejska odnosi się do strefy przekształceń i interakcji, gdzie zestawiane są ze sobą wiejskie i miejskie rodzaje działalności, a cechy krajobrazu są przedmiotem szybkich zmian wynikających z działalności człowieka (Douglas 2006). Są to obszary mające pewne cechy czy funkcje charakterystyczne dla miast, ale jeszcze niedefiniowane jako miasta, włączając w to relacje miejsko-wiejskie, małe miasta, miasteczka oraz wsie z rozwiniętym sektorem pozarolniczym (Jia, Liu 2002).

Obszary określane mianem peryferii miejskiej (*rural-urban fringe*) definiują krajobraz znajdujący się na zewnątrz ustanowionych formalnie granic miast, gdzie zaczynają się tereny wiejskie. Cechują się jednocześnie stosunkową różnorodnością zagospodarowania terenu i ciągłymi zmianami poszczególnych jego części (Sullivan, Lovell 2006). Inaczej ujmując, jest to strefa lub bufor pomiędzy terenami wiejskimi z jednej strony a miastem z drugiej. Obszar ten charakteryzuje się swoim własnym (specyficznym) sposobem użytkowania terenów, ale też jest mieszkanką tradycyjnego miejskiego i wiejskiego zagospodarowania terenu (Gallent 2006). W przypadku określania strefy podmiejskiej warto zwrócić uwagę na fakt, że niektórzy autorzy podkreślają, iż przytaczane w literaturze definicje opisują raczej pewną fazę (rozumianą jako stan przejściowy, etap czy proces zachodzących przekształceń) niż miejsce – działalność rolnicza jest interpretowana jako ta zanikająca na tym obszarze, podczas gdy pojawiające się tam funkcje miejskie rozumie się jako elementy zwiastujące kształtowanie się miasta (Qviström 2007).

Ekspansję miejską na tereny otaczające kształtują różnorodne czynniki, takie jak: regionalna gospodarka (w tym struktura społeczno-przestrzenna), kwestie polityczne, kulturowe, warunki terytorialne, krajobraz oraz specjalizacja rolnictwa (Couch, Leontidou, Petschel-Held 2007). Ogólnie można przyjąć, iż za zmiany w obrębie terenów otaczających miasta odpowiedzialne są procesy urbanizacji, a dokładniej przyczyny decydujące o sile, charakterze i zasięgu urbanizacji. Jednak jak wskazuje G.C.S. Lin (2007), podczas gdy związek między urbanizacją a nierolniczym wykorzystaniem terenów wydaje się oczywisty, to zakres, w jakim stopniu urbanizacja wpływa na pozarolnicze wykorzystanie gruntu, oraz sposoby tego współdziałania, prowadzące do wykształcenia się różnych form przestrzennych w różnorodnych kontekstach geograficznych i politycznych, nadal nie są w pełni wyjaśnione.

Włączanie zurbanizowanych obszarów wiejskich w formalną strukturę miast dokonuje się w różnym tempie i według odmiennych zasad w poszczególnych krajach czy okresach. Dlatego często zdarza się, że w układach miejskich znajdują się obszary nie w pełni zurbanizowane, a poza obszarami administracyjnymi miast wsie całkowicie zurbanizowane (Heffner 2011). W przypadku wielu miast nie ma wyraźnej linii oddzielającej tereny miejskie od terenów wiejskich. Suburbanizacja jest bowiem procesem zespalania funkcjonalnego obszarów podlegających suburbanizacji z miastem centralnym (Lisowski, Grochowski 2009). W miarę oddalania się od miasta obszary mają w sobie coraz mniej „miejskości”, a coraz więcej „wiejskości”. Cechą strefy podmiejskiej jest więc słabnąca różnorodność i intensywność zjawisk społecznych i gospodarczych w miarę oddalania się od granic miasta w kierunku obszarów wiejskich, przy czym przejście z miasta do typowej wsi ma charakter płynny (Bański 2012). Proces zacierania się granic między miastem a jego otoczeniem jest zróżnicowany w zależności od takich czynników jak:

- rozmiar i struktura istniejącego miasta;
- kompozycja populacji miejskiej oraz populacji migrantów pod względem wieku, płci, pochodzenia etnicznego, różnorodności religijnej i kulturowej, wykształcenia, poziomu dochodów itp.;
- rozmiar i zmienność migracji wahadłowych;
- fizyczne uwarunkowania oraz bariery środowiskowe występujące poza istniejącym obszarem zabudowanym;
- dostępność infrastruktury transportu;
- warunki dzierżawy i wartość gruntów oraz wykorzystanie terenów na obszarach otaczających miasto;
- istotne różnice między rzeczywistymi a administracyjnymi granicami miasta, mogące powodować problemy w zakresie jurysdykcji poszczególnych rodzajów podmiotów władzy (Simon, McGregor, Nsiah-Gyabaah 2004).

Oprócz wskazanych wyżej czynników na proces kształtowania sfery przejściowej między miastem a obszarami wiejskimi wpływ mają m.in.: struktura własności ziemi, rozwój rynku nieruchomości gruntowych, renta gruntowa, degradacja miejskich zasobów mieszkaniowych, koszty oraz zmiany organizacyjne i technologiczne w zakresie produkcji, założenia planów rozwoju, regulacje planistyczne, przyjęte zasady ładu przestrzennego, poziom dochodów, instrumenty ekonomiczne (np. rodzaj i wysokość opłat, podatków), struktura społeczna, styl życia i preferencje mieszkańców w zakresie jakości życia (środowiska przyrodniczego, bezpieczeństwa, powierzchni mieszkań, bliskości terenów rekreacyjnych, sportowych).

W rezultacie powyższych uwarunkowań procesów urbanizacji istnieją dzisiaj różne rodzaje stref przejściowych między miastem a obszarami wiejskimi – pomiędzy tym, co jest jednoznacznie miejskie, a tym, co typowo wiejskie. Niektóre strefy mogą przyjmować formy rozproszone, inne strukturę plastra miodu, a jeszcze inne grzbietów wzrostu wzdłuż poszczególnych korytarzy. Obszary podmiejskie różnią się od siebie wielkością

czy specyfiką i podlegają szybkim zmianom wraz ze wzrostem presji miejskiej (Simon, McGregor, Nsiah-Gyabaah 2004).

Kluczowymi atrybutami strefy, gdzie miasto „spotyka się” z obszarami wiejskimi, są:

- wielofunkcyjne środowisko, jednak często odznaczające się podstawowymi funkcjami usługowymi;
- dynamika środowiska cechująca się adaptacją i przemianami sposobu zagospodarowania (wykorzystania);
- niska gęstość działalności gospodarczej, w tym handlu detalicznego, przemysłu, dystrybucji i magazynowania;
- nieuporządkowany krajobraz, potencjalnie bogaty w przyrodę (Scott *et al.* 2013).

Strefa podmiejska (miejsko-wiejska) nie ma wyraźnych, jasno określonych granic, ponieważ podlega ona ciągłej transformacji. Wewnątrz tego obszaru rozwój oraz zmiany mają charakter doraźny, powtarzający się i bezplanowy, a procesy te zachodzą w różnych zakresach czasowych i przestrzennych. W strefie tej tereny rolne i krajobraz wiejski są przekształcane przez wartości i interesy miejskie (Scott *et al.* 2013). Rozszerzanie się lub kurczenie granic strefy miejsko-wiejskiej uzależnione jest od topografii, czynników politycznych i ekonomicznych (Gallent 2006).

Z kwestią urbanizacji terenów wiejskich związane jest pojęcie *urban sprawl*. Termin ten jest często utożsamiany z suburbanizacją, jednak nie jest to w pełni poprawne, ponieważ *urban sprawl* dotyczy określonego rodzaju urbanizacji obszarów podmiejskich, tj. urbanizacji chaotycznej, gwałtownej, cechującej się brakiem ładu przestrzennego i nadmierną żywołowością. Zjawisko zostało zdefiniowane na początku lat 60. XX w. jako „brak ciągłości w ekspansji [miejskiej]” (Clawson 1962, s. 99). Obecnie w literaturze funkcjonuje wiele określeń tego zjawiska, jednak uwzględniając cechy specyficzne wskazywane w tych definicjach, *urban sprawl* można opisać jako „wielowymiarowy fenomen, wyróżniający się nieplanowym i nierównomiernym rozwojem miejskim powodowanym wielością zjawisk, a skutkujący nieefektywnym wykorzystaniem zasobów gruntu (przestrzeni)” (Oueslati, Alvanides, Garrod 2015, s. 1595). Inaczej ujmując, jest to niepożądana, chaotyczna, nieplanowa, generująca negatywne konsekwencje forma suburbanizacji. Przypisuje się jej najczęściej następujące cechy: zmniejszanie ogólnej gęstości zaludnienia oraz niską gęstość zaludnienia obszarów podmiejskich, rozproszenie rozwoju podmiejskiego (w tym żabi skok i rozwój pasmowy<sup>1</sup>), nadmierny rozwój infrastruktury drogowej, zależność terenów podmiejskich od indywidualnego transportu samochodowego, słabą dostępność, małe zróżnicowanie wykorzystania terenów oraz brak centrów świadczących usługi publiczne (Nedovic-Budic *et al.* 2016).

---

<sup>1</sup> Żabi skok oznacza brak ciągłości zagospodarowania terenu (jego zabudowy) – tereny zurbanizowane (np. osiedla mieszkaniowe powstające wewnątrz terenów rolnych) przeplatają się z terenami rolniczymi i leśnymi. Tereny zurbanizowane „przeskakują” tereny zielone. Rozwój pasmowy (taśmowy) oznacza, że kierunek, intensywność i zasięg procesów urbanizacyjnych na obszarach wiejskich widoczne są przede wszystkim na terenach przyległych do tras komunikacyjnych biegnących do miasta (rozproszenie liniowe).



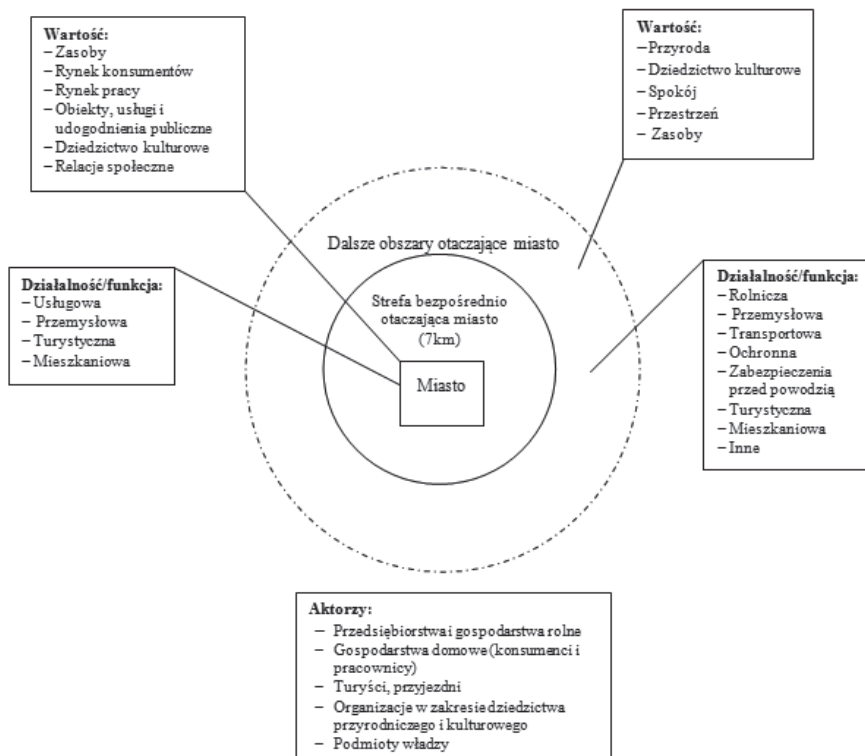
## Funkcje obszarów podmiejskich

Zagospodarowanie i funkcje realizowane na obszarach podmiejskich wynikają z charakteru, zagospodarowania i rozwoju centralnego ośrodka miejskiego. Im poziom i tempo rozwoju rdzenia aglomeracji są wyższe, tym dynamiczniej zachodzą zmiany w terenach podmiejskich uwidaczniające się w większym poziomie ich zurbanizowania, czego przejawem są m.in. pojawiające się tam funkcje (Parysek 2008). Zmiany w strefie podmiejskiej zachodzą przede wszystkim pod wpływem miasta, które strefę tę wytwarza. Rozwój różnorodnych funkcji na obszarach wiejskich otaczających duże miasta prowadzi do ewolucji układu funkcji z prostego w złożony. Proces ten nadaje obszarowi podmiejskiemu charakter wielofunkcyjny (Suliborski 1985).

Miasta, ze względu na efekty zewnętrzne aglomeracji, były miejscem koncentracji zasobów działalności człowieka. Pozwoliło to m.in. na wykształcenie miejskiego stylu życia oraz funkcji (działalności) typowo miejskich, jak np. szkolnictwo wyższe, usługi wyższego rzędu z zakresu otoczenia okołobiznesowego (finanse, bankowość, ubezpieczenia, rynek nieruchomości), funkcje polityczne i administracyjne. Natomiast na obszarach wiejskich lokalizowane były przede wszystkim rodzaje działalności niewymagające rozwiniętej infrastruktury technicznej, skomplikowanej technologii oraz dużych nakładów pracy. W przypadku działalności produkcyjnej najszybciej rozwijały się tam rodzaje produkcji wykorzystujące lokalne zasoby pracy (Szczurowska, Podawca, Gworek 2006). Wraz z postępującymi procesami urbanizacji miasta rozwinęły złożoną sieć wielokierunkowych powiązań z otaczającym je obszarem w różnych skalach przestrzennych. Związki te dotyczą: powiązań handlowych, rynku pracy (dojazdów), przepływu informacji, współpracy między przedsiębiorstwami, grupami społecznymi, poszczególnymi ludźmi czy lokalnymi instytucjami (Salvati, Serra 2016). Zaczynała następować relokacja działalności gospodarczej i miejsca zamieszkania człowieka wynikająca z wielu społeczno-ekonomicznych uwarunkowań wpływających na czynniki lokalizacji i będących przyczyną suburbanizacji.

Zależności, funkcje i wartości przestrzeni obszarów miejskich oraz terenów je otaczających przedstawiła E.S. van Leeuwen (2010) w postaci części ekonomicznego subsystemu. Zależności między miastem a obszarami wiejskimi dotyczą trzech głównych aspektów: obustronnej wymiany handlowej, popytu konsumpcyjnego miasta na produkty oferowane przez obszary otaczające, pozyskiwania zasobów pracy przez miasto z terenów wiejskich. W odniesieniu do wartości, jakie przypisywane są poszczególnym terenom, van Leeuwen klasyfikuje je następująco: w miastach główne wartości odnoszą się do zasobów, rynku konsumentów, rynku pracy, obiektów, usług i udogodnień publicznych, dziedzictwa kulturowego, relacji społecznych; podstawowe wartości przypisane obszarom wiejskim otaczającym miasta to: przyroda, dziedzictwo kulturowe, spokój przestrzeni, zasoby (ryc. 1).

W związku z powyższymi wartościami w miastach i na obszarach wiejskich wykształcają się poszczególne funkcje tych terenów (co jest widoczne w dominujących tam rodzajach działalności). W miastach rozwijają się działalność usługowa i przemysłowa



Ryc. 1. Funkcje, wartości i aktorzy miast oraz obszarów zewnętrznych miast

Źródło: Leeuwen 2010, s. 31.

oraz funkcje turystyczne i mieszkaniowe, natomiast na terenach wiejskich dominuje działalność rolna, przemysłowa i kształtują się funkcje: transportowa, zabezpieczenia przed powodzią oraz ochronna, turystyczna, mieszkaniowa.

Obszar objęty suburbanizacją ewoluuje. Biorąc pod uwagę typowy schemat, to najpierw na obrzeżach miasta i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych powstaje rozproszona zabudowa, głównie mieszkaniowa, pełniąca funkcję „sypialni”. W drugim etapie następuje uzupełnienie mieszkalnictwa o takie aktywności jak handel czy usługi oświaty. W końcowej fazie lokują się tam nowe aktywności oferujące miejsca pracy i rozbudowywana jest sieć drogowa. Taki obszar może, choć nie musi, ewoluować w kierunku autonomicznego centrum, a więc istnieje możliwość przejścia od chaotycznego zagospodarowania terenu do uporządkowanego. Taka ścieżka rozwoju obszarów podmiejskich nie jest oczywiście jedyna – rozwój może także rozpocząć się od np. lokalizacji działalności gospodarczej albo od rozbudowy infrastruktury drogowej czy uzbrojenia terenu (Litwińska 2008).

Na terenach otaczających miasto zlokalizowane są obecnie różnorodne rodzaje działalności – od gruntów ornych, hodowli zwierząt, działalności gospodarczej po

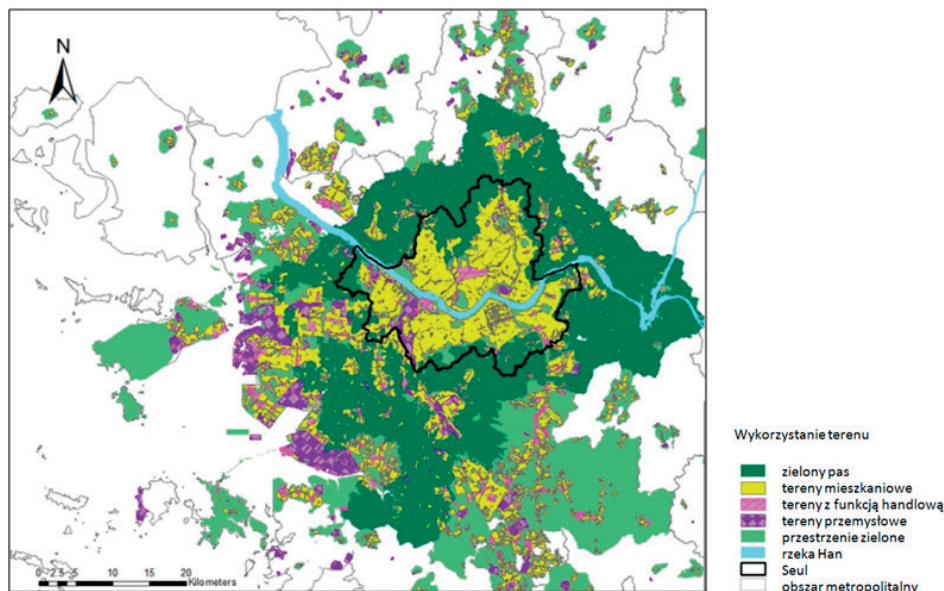


ekspansję przemysłu, mieszkalnictwa i składowisk odpadów. Obszary te pełnią też kluczowe funkcje dla obszarów miejskich od dostarczania jedzenia, wody, materiałów budowlanych itp. po świadczenie usług ekologicznych, jak zielone przestrzenie, korytarze dzikiej przyrody, mikroklimat, obszary buforowe zabezpieczające przed powodzią (*State of the world...* 2007).

Rozwój miast powoduje zmiany struktury użytkowania terenu w kierunku przekształcania funkcji rolniczych na rzecz działalności „bardziej miejskich”, przy czym urbanizacja ma bezpośredni i pośredni wpływ na przekształcenia obszarów podmiejskich. Postępujące procesy urbanizacji w strefie otaczającej miasto zmniejszają ilość gruntów dostępnych tam dla rolnictwa, powodując wzrost cen ziemi oraz zmuszając rolników do zintensyfikowanego wykorzystania terenu. Jednocześnie wzrost liczby mieszkańców obszarów zurbanizowanych zwiększa popyt na żywność – mięso, warzywa, owoce – i część tego zapotrzebowania może być zaspokajana przez peryferie miejskie, np. w zakresie łatwo psujących się produktów (De Bon, Parrot, Moustier 2010; Berg, Wijk, Hoi 2003). Mniej oczywistym – pośrednim, ale równie ważnym elementem warunkującym przemianę strefy podmiejskiej jest odmienny od wiejskiego miejski styl życia. Kreuje on szerokie spektrum zapotrzebowania na wyłączenie poszczególnych terenów z użytkowania rolniczego na rzecz rozwoju obiektów przemysłowych, infrastruktury transportu, mieszkalnictwa czy dla celów rekreacyjnych (Lin 2007).

Zmiany w zakresie warunków prowadzenia działalności gospodarczej (np. ceny nieruchomości, wymogi techniczne produkcji, wymogi środowiskowe, spadek kosztów transportu, rozwój infrastruktury transportowej i informacyjnej) znacząco wpływają na lokalizację działalności gospodarczej i innych inwestycji na obszarach podmiejskich. Widoczna jest relokacja funkcji w obrębie całych regionów miejskich. W wielu przypadkach miasta centralne (rdzeń miejski) z powodu ograniczonych możliwości zwiększania swoich rozmiarów transferują nowe miejsca produkcji na obszary zewnętrzne (peryferie), które gwałtownie wzrastają. W zamian za to rdzeń miejski stał się ośrodkiem zarządzającym regionalnym lub globalnym handlem, wyspecjalizowanymi usługami biznesowymi, jak telekomunikacja, bankowość, zarządzanie finansami, doradztwo finansowe, obsługa prawna i tym podobne (Cohen 2004). Tym samym wiejskie tereny otaczające miasto przejmują część miejskich funkcji produkcyjnych i usługowych.

Zmiany użytkowania terenów wiejskich i powstające tam funkcje oraz struktury przestrzenne kształtują się różnie w zależności od konkretnego miasta – jego wielkości i stopnia rozwoju, pełnionych przez nie funkcji, położenia i hierarchii w systemie osadniczym, układach infrastrukturalnych oraz w strukturach społeczno-gospodarczych. W miastach światowych czy dużych miastach w krajach wysoko rozwiniętych strefa podmiejska stała się celem gwałtownego wzrostu handlowego wielu przedsiębiorstw, w tym dealerów samochodowych, centrów handlowych, supermarketów, składów budowlanych, restauracji, w tym typu *fast food*, obiektów rozrywki, centrów biznesowych (ryc. 2, 3, 4) (Collis, Felton, Graham 2010; Sullivan, Lovell 2006; Gemenetzi 2017; Jun, Kim 2017). Wymogi dużych działek gruntowych spowodowały, że rosnące inwestycje na dużą skalę – czy to nowe porty lotnicze, elektrownie, fabryki, centra logistyczne,



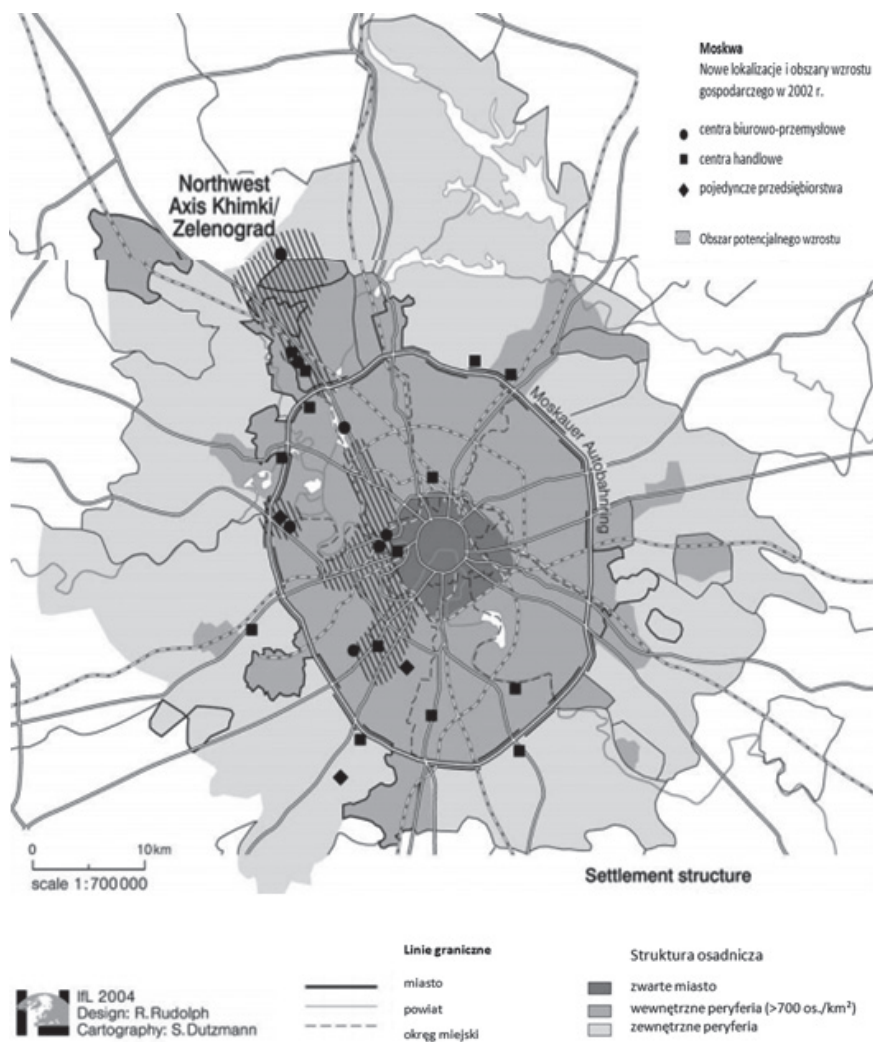
Ryc. 2. Wykorzystanie gruntów w Seulu i jego strefie podmiejskiej

Źródło: Jun, Kim 2017, s. 15.

magazyny, czy szpitale, uniwersytety, parki naukowe, jednostki badawcze, obiekty wystawowe, przestrzenie biurowe – również zaczęły się lokalizować na obszarach podmiejskich.

W Polsce suburbia można było zidentyfikować już w połowie XX w., przy czym nasilenie się dynamiki ekspansji przestrzennej miast nastąpiło w latach 90. po zmianie ustroju, czyli po 1989 r. (Lechman 2005; Więclaw-Michniewska 2006). Wtedy to tereny podmiejskie uzyskały formę charakterystyczną dla państw Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych w latach 50. XX w. Przed okresem transformacji ustrojowej suburbanizacja w Polsce przejawiała się głównie w budowie wielkoobszarowych osiedli mieszkaniowych z tzw. wielkiej płyty, dołączających się bezpośrednio do istniejącej substancji miejskiej (Domański 1989). Obecnie w strefie zewnętrznej polskich miast dominuje głównie funkcja mieszkaniowa o miejskim charakterze, ale poza tymi funkcjami strefa podmiejska przejmuje w coraz większym stopniu funkcje przemysłowo-produkcyjne, magazynowo-logistyczne i usługowo-handlowe, a także rekreacyjno-rozrywkowe (Heffner 2016; Więclaw-Michniewska 2006). Jednak faza ta nie jest tak zaawansowana jak w krajach Europy Zachodniej czy w Ameryce Północnej.

Obok funkcji handlowej, która jest widoczna na wiejskich terenach otaczających miasta, jedną z podstawowych ról pełnionych przez strefy podmiejskie jest funkcja wypoczynkowa. Pojawienie się obszarów wypoczynkowych oraz budowa obiektów letniskowych wokół dużych miast w XIX w. stanowiły w niektórych przypadkach załączek tworzącej się w późniejszym okresie strefy podmiejskiej. Zaspokaja ona w dużej mierze

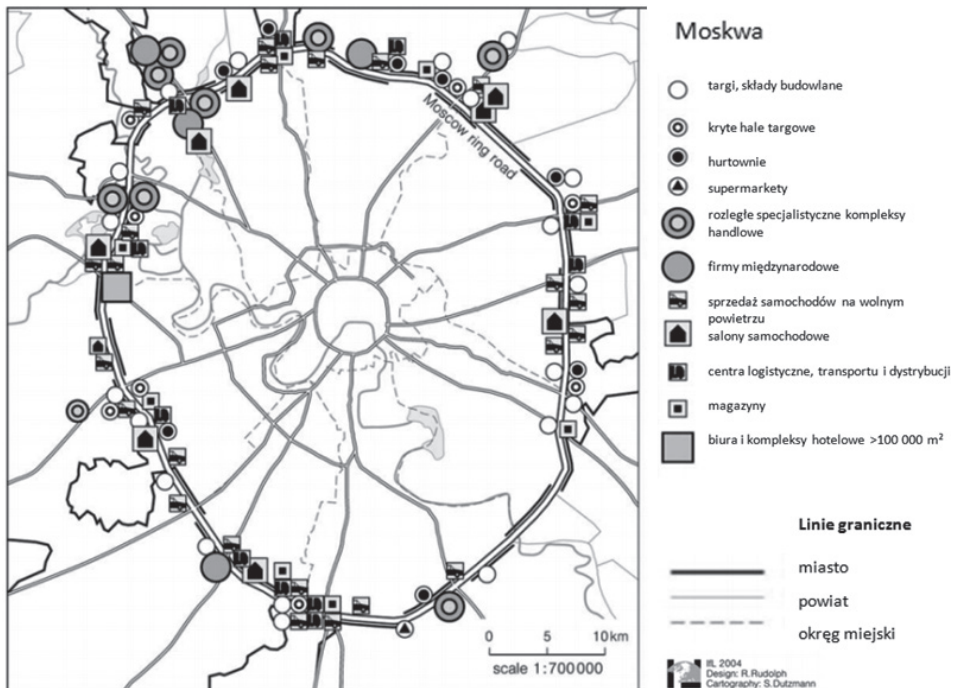


Ryc. 3. Lokalizacja centrów handlowych i biznesowych na przedmieściach Moskwy

Źródło: Rudolph, Brade 2005, s. 149.

zapotrzebowanie na wypoczynek codzienny oraz weekendowy (świąteczny) (Faracik 2007). Wałory przyrodnicze terenów wiejskich i ich bliskość miasta, w połączeniu niejednokrotnie z relatywnie dobrą dostępnością transportową, sprzyjają rozwojowi także innych funkcji powiązanych z rekreacją (*Rural-urban partnerships...* 2013).

Obszary wiejskie oferują doskonałe wielofunkcyjne przestrzenie dla połączenia działalności rekreacyjnej i mieszkalnej. Wałory przyrodnicze obszarów wiejskich uznawane są za czynnik podnoszący jakość życia, stąd atrakcyjność tych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Mieszkańcy miast przeprowadzają się na tereny pod-



Ryc. 4. Koncentracja działalności handlowej wokół obwodnicy Moskwy

Źródło: Rudolph, Brade 2005, s. 135, 147.

miejskie, zmieniając tym samym sposób wykorzystania tych obszarów, ale również wpływają na styl zabudowy krajobrazu wiejskiego. Obserwuje się, że powstające tak obszary zabudowy mieszkaniowej mogą przyjmować dwie formy. Jeżeli istnieje taka możliwość, nowe domy są budowane zaraz za granicą miasta, co stanowi kontynuację jego rozbudowy. Jeżeli głównym powodem wyprowadzki z miasta na jego obrzeża była większa przestrzeń życiowa, to w zabudowie dominować będą domy jednorodzinne z ogrodami. Natomiast w przypadku gdy motywacja przeprowadzki jest związana z niższymi kosztami, to wtedy w krajobrazie wiejskim widoczne będą domy wielorodzinne z przestrzenią publiczną zamiast prywatnych ogrodów (Żróbek-Różańska, Zadworny 2016). Zależność ta nie jest jednak typowa dla warunków polskich, gdyż tutaj na terenach podmiejskich dominuje zabudowa jednorodzinna (często luksusowa) bliźniacza i szeregową, budynki wielorodzinne stanowią niewielki udział powstających obiektów mieszkalnych na przedmieściach. Aczkolwiek obecnie w strefach podmiejskich dużych miast coraz częściej pojawia się zabudowa wielorodzinna, w tym o wysokim standardzie, a jej rozmieszczenie jest zróżnicowane i w dużej mierze uzależnione od polityki przestrzennej gmin sąsiadujących z miastem (Ciok, Leśniak 2015).

W przypadku funkcji mieszkalnej podmiejskich terenów wiejskich warto zwrócić uwagę, że dla części osób tam się osiedlających atrakcyjność środowiska polega nie tylko

na spokojnym i zdrowym miejscu zamieszkania, ale również na możliwości podjęcia niewielkiej produkcji rolnej. Na podstawie badań wykorzystania terenów podmiejskich (rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Południowej Kalifornii) P.J. Sandul (2010) wprowadził termin *agriburbia*. Z badań tych wynikało, że zdolność „agriburbiów” – czyli terenów rolno-podmiejskich do produkcji rolnej była kluczowym elementem przy sprzedaży tych obszarów potencjalnym mieszkańcom. Miejsca jak Ontario czy Kalifornia zostały zaprojektowane tak, aby umożliwić ich mieszkańcom komercyjną uprawę cytrusów. *Agriburbia* można więc określić jako „obszary położone w niedalekiej odległości od miasta, z wiejskim stylem życia (kulturą) oraz miejskimi obiektami i udogodnieniami oraz cechujące się wysoko wydajnymi uprawami roślinnymi na relatywnie niewielkich działkach gruntu” (Newman, Nixon 2014, s. 2). Ten rodzaj działalności mieści się w rolniczej funkcji terenów podmiejskich, a samo prezentowane rozwiązanie (*agriburbia*) nie jest rozpowszechnionym sposobem zagospodarowania strefy otaczającej miasto.

## Zakończenie

Strefy otaczające miasta są miejscem dynamicznych przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych. Zmiany te cechują się dużą różnorodnością i przebiegają z różną intensywnością w zależności od istniejących uwarunkowań: administracyjno-prawnych, społecznych, ekonomicznych, infrastrukturalnych, technicznych, przestrzennych, środowiskowych. Wielkość miasta i jego rola w układzie społeczno-gospodarczym wpływają na stopień wykształcenia się strefy podmiejskiej, stąd inne będą jej zasięgi oraz zlokalizowane tam funkcje w przypadku miast średniej wielkości, inne dla dużych miast czy miast o randze światowej.

Relacje między miastem a obszarami je otaczającymi cechują się wzrostem liczby powiązań funkcjonalnych oraz ich pogłębianiem. Miasto i jego strefa podmiejska na skutek procesów urbanizacyjnych nie tworzą niezależnych, oddzielnych części, ale integralną całość.

Suburbanizacja prowadzi do zmian funkcji terenów wiejskich objętych tym procesem. Podmiejskie obszary wiejskie stają się terenami wielofunkcyjnego zagospodarowania, gdzie tradycyjne działalności związane z rolnictwem łączą się z funkcjami typowymi dla miast.

W sytuacji gdy następuje osłabienie lub zanik funkcji rolnych przy jednoczesnym niedorozwoju lub wyhamowaniu funkcji miejskich, powstają jednostki „niby-miasto”, „nie-wieś”, a więc niebędące jeszcze w pełni wykształconą przestrzenią miejską, ale niebędące już przestrzenią wiejską. Proces ten A. Becla i S. Czaja (2015) proponują nazywać *quasi-urbanizacją*. Ma ona stagnacyjny charakter, oznaczający spowolnienie, a w efekcie końcowym zatrzymanie zachodzących przeobrażeń.

Bardzo często strefa przejściowa między miastem a wsią postrzegana jest jako konfliktowa ze względu na ścierający się tam interes obszarów wiejskich i miejskich. Tymczasem wydaje się, że należałoby jednak uznać te obszary jako posiadające własną



specyfikę oraz wartość i nie rozpatrywać ich w opozycji do miasta czy terenów wiejskich. Jednocześnie wymagałoby to odpowiedniego podejścia do planowania i polityki rozwoju strefy miejsko-wiejskiej, tak aby z jednej strony zmniejszać koszty zachodzących tam przekształceń, z drugiej zaś wspierać korzyści, jakie obszar ten przynosi poszczególnym użytkownikom.

## Bibliografia

- Bański J., 2012, *Problematyka definicji i zasięgu przestrzennego obszarów wiejskich i stref podmiejskich*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” nr 11/3.
- Berg L.M. van den, Wijk M. S. van, Hoi P. van, 2003, *The transformation of agriculture and rural life downstream of Hanoi*, „Environment & Urbanization” vol. 15, No 1.
- Czaja S., Becla A., 2015, *Quasi-urbanizacja obszarów wiejskich (na przykładzie Dolnego Śląska)*, „Studia Miejskie” t. 20.
- Ciok S., Leśniak S., 2015, *Budownictwo wielorodzinne w strefie podmiejskiej dużego miasta na przykładzie Wrocławia*, „Studia Miejskie” t. 20.
- Clawson M., 1962, *Urban sprawl and speculation in urban land*, „Land Economics” vol. 38.
- Cohen B., 2004, *Urban growth in developing countries: A review of current trends and a caution regarding existing forecasts*, „World Development” vol. 32.
- Collis Ch., Felton E., Graham P., 2010, *Beyond the inner city: Real and imagined places in creative place policy and practice*, „The Information Society” vol. 26, No 2.
- Couch C., Leontidou L., Petschel-Held G., 2007, *Urban sprawl in Europe – landscapes, land-use change & policy*, Blackwell Publishing, Oxford.
- De Bon H., Parrot L., Moustier P., 2010, *Sustainable urban agriculture in developing countries. A review*, „Agronomy for Sustainable Development” vol. 30, No 1.
- Domański R., 1989, *Podstawy planowania przestrzennego*, PWN, Poznań–Warszawa.
- Douglas I., 2006, *Peri-urban ecosystems and societies transitional zones and contrasting values*, [w:] McGregor D., Simon D., Thompson D. (eds.), *Peri-urban interface: Approaches to sustainable natural and human resource use*, Earthscan Publications, London.
- Faracik R., 2007, *Samorządy lokalne a rozwój turystyki w gminach strefy podmiejskiej Krakowa*, „Prace Geograficzne” z. 117.
- Gallent N., 2006, *The rural-urban fringe: A new priority for planning policy?*, „Planning, Practice & Research” vol. 21, No 3.
- Gant R.L., Robinson G.M., Fazal S., 2011, *Land-use change in the 'edgelands': Policies and pressures in London's rural-urban fringe*, „Land Use Policy” vol. 28.
- Gemenetzi G., 2017, *Thessaloniki: The changing geography of the city and the role of spatial planning*, „Cities” vol. 64.
- Gonda-Soroczyńska E., 2009, *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*, „Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich” nr 4.
- Heffner K., 2011, *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej*, „Studia Miejskie” t. 3.
- Heffner K., 2016, *Procesy suburbanizacji a polityka miejska w Polsce*, [w:] Marszał T. (red.), *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Jia R., Liu Y., 2002, *An exploration of peri-urban issues in China (in Chinese, Zhongguo Banchengshihua Wenti Chutan)*, „Urban Development Studies” vol. 2.
- Jun M.-J., Kim H.-J., 2017, *Measuring the effect of greenbelt proximity on apartment rents in Seoul*, „Cities” vol. 62.
- 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 im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie, Kraków. Prace Monograficzne 724.
- Lechman G., 2005, *Problem suburbanizacji a kondycja istniejącej zabudowy miejskiej*, [w:] Lorens P. (red.), *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.
- Leeuwen E.S. van, 2010, *Urban-rural interactions towns as focus points in rural development*, Physica-Verlag, Heidelberg.
- Lin G.C.S., 2007, *Reproducing spaces of Chinese urbanisation: New city-based and land-centred urban transformation*, „Urban Studies” vol. 44, No 9.
- Lisowski A., Grochowski M., 2009, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy, konsekwencje*, „Biuletyn KPZK” nr 240, t. 1.
- Liszewski S., 1987, *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, „Przegląd Geograficzny” nr 59.
- Litwińska E., 2008, *Zjawisko urban sprawl – jeden z wymiarów współczesnych procesów urbanizacji*, [w:] Słodczyk J., Śmigielska M. (red.), *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Logan J.R., Crowder K.D., 2002, *Political regimes and suburban growth, 1980–1990*, „City & Community” vol. 1, No 1.
- Nedovic-Budic Z., Knaap G.J., Shahumyan H., Williams B., Slaev A., 2016, *Measuring urban form at community scale: Case study of Dublin, Ireland*, „Cities” vol. 55.
- Newman L., Nixon D., 2014, *Farming in an agriburban ecovillage development: An approach to limiting agricultural/residential conflict*, „SAGE Open” October–December.
- Nijman J., Clery T., 2015, *Rethinking suburbia: a case study of metropolitan Miami*, „Environment and Planning” vol. 47.
- Parysek J.J., 2008, *Urbanizacja i niektóre współczesne idee, koncepcje i modele planowania rozwoju miast*, [w:] Słodczyk J., Śmigielska M. (red.), *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Oueslati W., Alvanides S., Garrod G., 2015, *Determinants of urban sprawl in European cities*, „Urban Studies” vol. 52, No 9.
- Qviström M., 2007, *Landscapes out of order: studying the inner urban fringe beyond the rural-urban divide*, „Geografiska Annaler” vol. 89 B, No 3.
- Rudolph R., Brade I., 2005, *Moscow: Processes of restructuring in the post-Soviet metropolitan periphery*, „Cities” vol. 22, No 2.
- Rural-urban partnerships: An integrated approach to economic development*, 2013, OECD Publishing, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264204812-en> (dostęp 2 sierpnia 2017).
- Salvati L., Carlucci M., 2014, *Urban growth and land-use structure in two mediterranean regions: An exploratory spatial data analysis*, „SAGE Open” October–December.
- Salvati L., Serra P., 2016, *Estimating rapidity of change in complex urban systems: A multidimensional, local-scale approach*, „Geographical Analysis” vol. 48, No 2.
- Sandul P.J., 2010, *The agriburb: Recalling the suburban side of Ontario, California’s agricultural colonization*, „Agricultural History” vol. 84.
- Scott A.J., Carter C., Reed R., Larkham P., Adams D., Morton N., Waters R., Collier D., Crean C., Curzon R., Forster R., Gibbs P., Grayson N., Hardma M., Hearle A., Jarvis D., Kennet M., Leach K., Middleton M., Schiessel N., Stonyer B., Coles R., 2013, *Disintegrated development at the rural-urban fringe: Re-connecting spatial planning theory and practice*, „Progress in Planning” vol. 83.
- Simon D., 2008, *Urban environments: Issues on the peri-urban fringe*, „Annual Review of Environment and Resources” vol. 33.
- Simon D., McGregor D., Nsiah-Gyabaah K., 2004, *The changing urban-rural interface of African cities: definitional issues and an application to Kumasi, Ghana*, „Environment & Urbanization” vol 16, No 2.
- Sorensen A., 2016, *Periurbanization as the institutionalization of place: The case of Japan*, „Cities” vol. 53.
- State of the world population 2007: Unleashing the potential of urban growth*, 2007, United Nations Population Fund, UNFPA, Geneva.
- Suliborski A., 1985, *Delimitacja strefy podmiejskiej Łodzi. Analiza pojęć i założeń metodologicznych*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica” nr 5.

- Sullivan W.C., Lovell S.T., 2006, *Improving the visual quality of commercial development at the rural-urban fringe*, „Landscape and Urban Planning” vol. 77.
- Szczurowska M., Podawca K., Gworek B., 2006, *Struktura funkcjonalna obszarów wiejskich*, „Ochrona Środowiska i Zasobów Naturalnych” nr 29.
- Szymańska D., Biegańska J., 2011, *Fenomen urbanizacji i procesy z nim związane*, „Studia Miejskie” t. 4.
- Więclaw-Michniewska J., 2006, *Krakowskie suburbia i ich społeczność*, IGiGP UJ, Kraków.
- Żróbek-Róžańska A., Zadworny D., 2016, *Can urban sprawl lead to urban people governing rural areas? Evidence from the Dywity Commune, Poland*, „Cities” vol. 59.