

**JACEK SOŁTYS**

Politechnika Gdańska

## **UWARUNKOWANIA I SKUTKI ŻYWIOŁOWEJ SUBURBANIZACJI W POLSCE. CZY OPANOWANIE JEJ JEST MOŻLIWE?**

**Abstract: Determinants and Effects of Urban Sprawl in Poland. Is It Possible to Control this Process?** The article refers to the urban sprawl in Poland. Its objectives are: (1) analysis of relations between negative effects, (2) presentation negative effects on transport and energy consumption and on spatial order, (3) analysis of ways of counteracting negative processes including conditions (especially restrictions) on the use of this ways and their effectiveness. The methods used were: observation, literature analysis and logical analysis. Driving forces are heading towards further suburbanization, stopping of which is considered impossible. Orientation of the processes more closely to spatial order is very difficult. There are proper and legal solutions for this, but there are barriers to their use, such as: the lack of awareness and motivation of local authorities and the political conditions that discourage more restrictive regulation.

**Keywords:** Poland, spatial order, spatial planning, suburbanization, urban sprawl.

### **Wstęp**

Pojęcie *suburbanizacji* oznacza proces przenoszenia form przestrzennych miasta i życia miejskiego, ludności i podmiotów gospodarczych poza miasto centralne, do strefy podmiejskiej, często też proces zespalania funkcjonalnego tej strefy z miastem centralnym. Szczególną formą suburbanizacji jest *urban sprawl* oznaczające proces zagospodarowywania w sposób rozproszony, amorficzny terenów wiejskich poza zwartą, bardziej intensywnie użytkowaną częścią strefy podmiejskiej [Lisowski, Grochowski 2008]. Taka forma suburbanizacji dominująca w Polsce, rodząca wiele problemów, trudna do opanowania, jest przedmiotem opracowania.

Suburbanizacja związana jest głównie z metropolizacją, ale proces ma miejsce także w sąsiedztwie innych miast. Zjawisko w rozproszonej formie pojawiło się w Polsce w istotnej skali w latach 90. i wykazuje dużą dynamikę. Uprzednio urbani-

zacja stref podmiejskich polegała głównie na podejmowaniu przez ludność wiejską pracy w mieście i na rozbudowie wsi, głównie w formie zwartej, często w układach pasmowych opartych na liniach kolejowych.

Przyczyny i skutki suburbanizacji oraz sposoby przeciwdziałania negatywnym jej cechom zwłaszcza *urban sprawl*, są opisane w literaturze [m.in. Lorens 2005; Pankau *et al.* 2005; Zuziak 2005; Kozłowski 2006; Lisowski, Grochowski 2008]. Przyczyny zjawiska systematyzują m.in. Pankau *et al.* [2005], Solarek [2005] i Zuziak [2005].

Celami opracowania są: (1) analiza zależności między negatywnymi skutkami, (2) przegląd negatywnych skutków dotyczących transportochłonności i energochłonności oraz ładu przestrzennego, (3) analiza sposobów przeciwdziałania negatywnym procesom, ich uwarunkowań, a zwłaszcza ograniczeń stosowania i prawdopodobnej skuteczności wraz z próbą odpowiedzi na pytanie, czy opanowanie procesu jest możliwe. Stosowano metody: obserwacyjną, analizy literatury oraz analizy logicznej.

## 1. Uwarunkowania suburbanizacji

Wśród uwarunkowań suburbanizacji rozróżnić można ich przyczyny (siły motoryczne) oraz inne uwarunkowania, m.in. czynniki wpływające na strukturę przestrzenną zabudowy. Przyczyny procesów stanowiące są przez podstawowe kategorie rynkowe – popyt i podaż, które tworzą:

- dążenie do poprawy warunków zamieszkania,
- dążenie właścicieli gruntów do uzyskania dochodów z ich sprzedaży.

Jako motywy osiedlania się w strefie podmiejskiej badania ankietowe wskazują potrzebę „ucieczki z blokowisk”, niwelowanie uciążliwości dużego miasta i aspiracje posiadania własnego domu, co przy częstym niedostatku środków do jego kupna od dewelopera skłania do tańszej realizacji indywidualnej w strefie podmiejskiej [Kozan, Balcerek 2006]. Dom jednorodzinny wskazuje (przy możliwości swobodnego wyboru) jako najbardziej pożądaną formę mieszkalnictwa 83% respondentów, na co wpływ ma nie tylko większa powierzchnia, ale i *naśladownictwo wzorca stylu życia, którego niezbędnym atrybutem jest dom z ogrodem* [Lisowski, Grochowski 2008: 264]. Do osiedlania się poza miastem motywują też, w porównaniu z nim:

- niższe ceny gruntów,
- przeważnie większe działki – pozwalające na większe ogrody, działalność gospodarczą,
- bliższy kontakt z przyrodą oraz wyższa jakość środowiska i łatwiejsza dostępność do otwartych terenów rekreacyjnych [Pankau *et al.* 2005],
- przeważnie większa swoboda kształtowania zabudowy,
- procedury administracyjne często prostsze i szybsze [Pankau *et al.* 2005].

Suburbanizacji sprzyja wzrost zamożności społeczeństwa, zwłaszcza w aglomeracjach. Sprzyja też rozwój motoryzacji indywidualnej, ułatwiający dojazdy do

pracy i usług oraz rozwój przedsiębiorczości, często eliminujący konieczność dojazdów dzięki łączeniu miejsca pracy i zamieszkania. Gminy podmiejskie sprzyjają suburbanizacji, bo zwiększa ona dochody podatkowe.

Na strukturę przestrzenną zabudowy wpływa sposób podejmowania decyzji o jej lokalizacji. Podstawą prawną są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w skrócie plany miejscowe) albo decyzje o warunkach zabudowy. Te ostatnie muszą nawiązywać do zabudowy istniejącej. Nie jest to trudne, ponieważ sporo rozproszonej zabudowy powstało już wcześniej jako (tylko formalnie) siedliska rolne albo na podstawie dawnych planów miejscowych. Do 1.01.2004 r. ważne były plany sporządzone przed 1994 r., a wiele nowych planów utrwaliło ich ustalenia [Bańkowska 2005]. Nowe plany powstawały też na wniosek właścicieli gruntów. Na lokalizację, poza oczywistymi uwarunkowaniami obiektywnymi (fizjograficznymi, infrastrukturalnymi), w obu sytuacjach prawnych kluczowy wpływ mają decyzje właścicieli gruntów. To właśnie one są przyczyną przypadkowości i chaosu. Jest bowiem kwestią przypadku, który rolnik, które grunty chce sprzedać. Na lokalizację zabudowy wpływa też dążenie deweloperów i innych inwestorów do zagospodarowania terenów łatwiej dostępnych [Lorens 2005].

Przeznaczanie w planach miejscowych terenów pod zabudowę wymaga uchwał władz gminy. Proces rozpoczyna się od sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w skrócie *studium*). Zbierane do niego wnioski dotyczą przeważnie zmian przeznaczenia gruntów z rolnych na budowlane. Częstą praktyką jest uwzględnianie ze względów politycznych niemal wszystkich wniosków nie mających wyraźnych przeciwwskazań. Kolejną fazą jest sporządzanie planów miejscowych. Mimo przygotowania w nich wielu terenów, wciąż pojawiają się wnioski o plany dla nowych terenów. Może to wynikać z odkładania sprzedaży gruntu na 5 lat po sporządzeniu planu w celu uniknięcia opłaty planistycznej.

Planowanie przestrzenne traktowane jest najczęściej przez obywateli, administrację i władze samorządowe jako jedna z formalności w przekształcaniu gruntów rolnych na budowlane, a nie narzędzie zapewniania ładu przestrzennego. Świadomość tego ładu jest niewielka i kojarzona głównie z estetyką, a już nie z funkcjonalnością (np. dostępem do usług), aspektem ekologicznym i ekonomicznym: kosztami budowy infrastruktury i funkcjonowania rozproszonych struktur [Sołtys 2006]. Świadomość skutków finansowych przynajmniej dla terenów objętych planami miejscowymi powinny władze mieć z prognoz tych skutków.

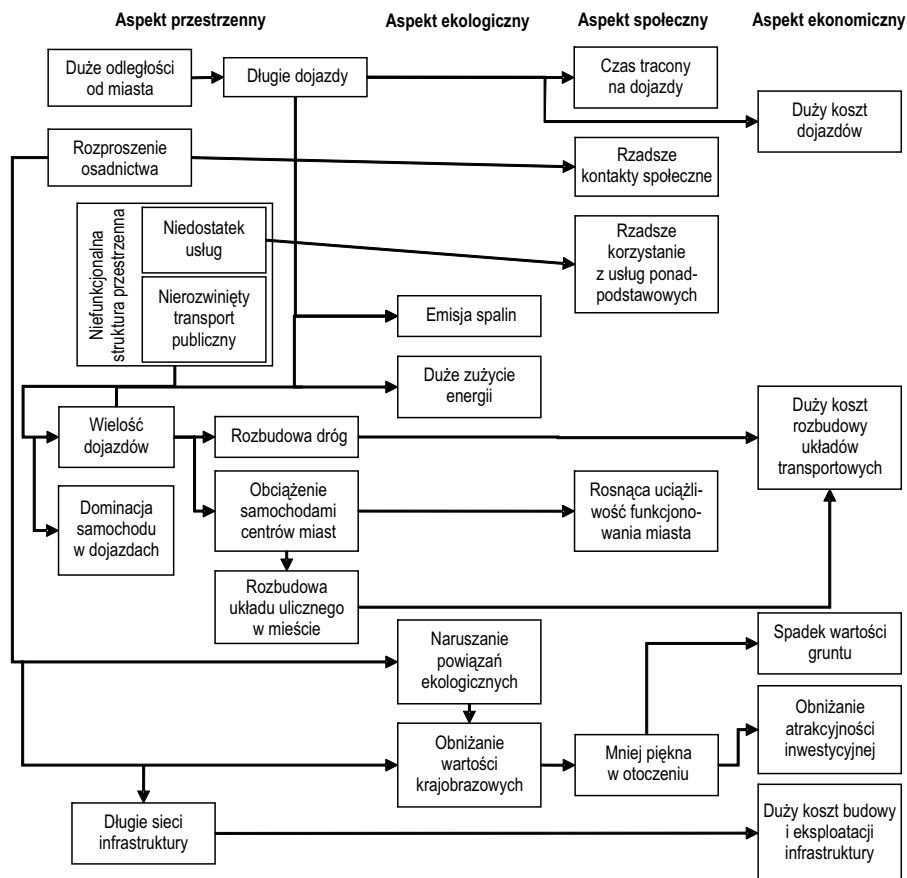
## 2. Negatywne skutki żywiołowej suburbanizacji

Skutki te można pogrupować według aspektów analogicznych, jak składniki ładu zintegrowanego [Kołodziejcki 1996], jak na ryc. 1, ukazującym zależności między negatywnymi skutkami.

Rycina 1 ukazuje ujemne skutki w mieście i strefie podmiejskiej tylko dwóch cech żywiolowej suburbanizacji. Jest też wiele innych ujemnych skutków, np.:

- wymywanie określonych grup społecznych z obszarów centralnych miasta [Lorens 2005],
- zmniejszanie bazy podatkowej w mieście,
- trudności ekonomiczne gmin w zapewnieniu podstawowych potrzeb ludności napływowej [Pankau et al. 2005],
- trudna przewidywalność przyszłości, w tym zagrożenie intensyfikacją zagospodarowania, w efekcie czego wymarzony dom w terenie z ładnym widokiem może zostać z czasem obudowany innymi, często o zróżnicowanych formach, nie tworzącym ładu przestrzennego.

Rozwinięte zostaną te skutki uwidocznione na ryc. 1, które dotyczą transportochłonności i energochłonności oraz ład przestrzennego.



Ryc. 1. Zależności między negatywnymi skutkami żywiolowej suburbanizacji w różnych aspektach

Źródło: Opracowanie własne.

Rozproszone osadnictwo nie uzasadnia ani rozwoju usług podstawowych, ani transportu publicznego. Rodzina potrzebuje przeważnie więcej niż jeden samochód, aby funkcjonować: dojeżdżać do pracy w różnych miejscach i godzinach, do usług, odwozić dzieci do szkół innych niż gminne i na różne zajęcia, odwiedzać rodzinę i znajomych. Celem większości kontaktów jest miasto. Smutek [2012] widzi dodatnie sprzężenia zwrotne: rosnący ruch samochodów w mieście pogarsza warunki życia w centrum, zwiększając skłonność mieszkańców do migracji i powoduje naciski na wzrost wydatków na drogi, których rozwój ułatwia dalszy wzrost ruchu samochodowego. Wielość i długość dojazdów samochodami przekłada się na zużycie energii znacznie większe niż dla tej samej liczby ludności korzystającej w znacznym stopniu z transportu publicznego w zwartym mieście.

Domy energooszczędne i ekologiczne bardzo powoli wkraczą na polski rynek, zapewne z powodu kosztów, są jednak coraz liczniejsze, a proces powinny przyspieszyć nowe normy. Emisja CO<sub>2</sub> z powodu dojazdów może być jednak większa, niż oszczędności z eksploatacji domu ekologicznego na przedmieściach [Przesmycka 2012].

*Suburbanizacja ... Burzy europejski koncept miejskości. Istotnie zmienia styl życia miejskiego. Kwestionuje reguły geometrii* [Zuziak 2005: 24-25]. Według Lisowskiego i Grochowskiego [2008] zbyt często spotyka się w Polsce zabudowę dysfunkcjonalną, pozbawioną wartości estetycznych, a krajobrazy Polski, nieraz o walorach unikalnych, ulegają zniszczeniu. Według Przesmyckiej [2012] zmiany w tradycyjnym krajobrazie kulturowym dotyczą też zieleń przydomową: drzewa owocowe i tradycyjne krzewy zastępowane są przez niskie odmiany ozdobne. Architektura jest wypadkową „indywidualizmu”, chęci zaimponowania, wyróżnienia się lub oszczędności na etapie budowy. *Rzadką postawą jest chęć wtopienia się w otoczenie, skromność, nawiązanie do form regionalnych ... Krajobraz i widok ulicy to dobra wspólne – otoczenie, w jakim żyjemy w pewnym sensie staje się wzorcem, a dla przyszłych pokoleń będzie sentymentalnym pejzażem pamiętanym z dzieciństwa* [Przesmycka 2012: 32].

Obniżenie ładu przestrzennego ma konsekwencje ekonomiczne: obniża ceny nieruchomości i atrakcyjność terenów inwestycyjnych. Estetyka krajobrazu ma bowiem duże znaczenie we współczesnej gospodarce wiedzochłonnej. *Ład przestrzenny staje się czynnikiem rozwoju, ... płaszczyzną konkurowania ... o kapitał innowacyjny i najwyższej kwalifikowane kadry* [Gorzela 2003: 68].

Istnienie ładu przestrzennego oznacza szacunek dla innych grup użytkowników i akceptację reguł życia społecznego, jego brak to odbicie m.in. *chaosu społecznego, przejawiającego się brakiem regulacji bądź lekceważeniem istniejącego prawa, norm i zasad* [Lisowski, Grochowski 2008: 260].

Zapewne wiele powyższych skutków dotyczących osób po osiedlenia się w strefach podmiejskich nie jest uświadamianych w momencie podejmowania decyzji. Z badań wynika, że decyzje te nie są w pełni przemyślane [Lisowski Grochowski 2008]. Nie stwarza to nadziei na ograniczenie skali zjawiska.

### 3. Możliwości i ograniczenia wpływu na suburbanizację na poziomie samorządowym

#### 3.1. Możliwości przeciwdziałania żywiołowej suburbanizacji

Korzyści, jakie daje suburbanizacja właścicielom gruntów, przyszłym mieszkańcom, gminie, nieraz też deweloperom – stanowią o siłach motorycznych napędzających proces, które, działając synergicznie, nie pozwalają go zahamować. Za niemożliwe uznają powstrzymanie suburbanizacji Lisowski i Grochowski [2008], natomiast uważają oni, że zapanowanie nad nią jest wykonalne, choć bardzo trudne, wymagające głębokich zmian w podejściu do gospodarowania przestrzenią. Przeciwdziałanie możliwe jest na poziomie gmin przez następujące kierunki postępowania:

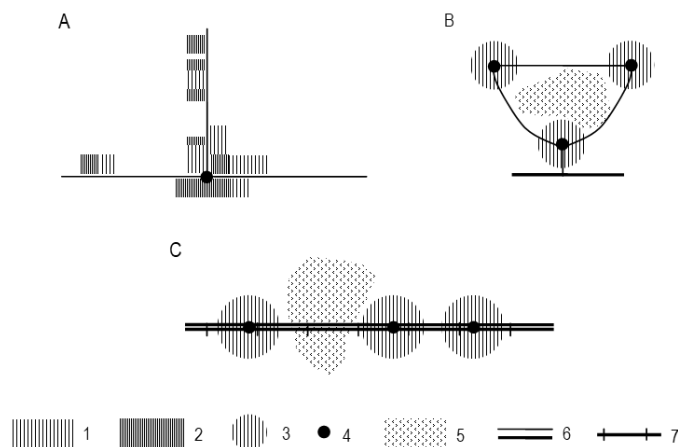
1. Stosowanie rozwiązań pozytywnych:
    - a) tworzenie w miastach warunków atrakcyjnych do zamieszkania w celu ograniczenia emigracji do strefy podmiejskiej,
    - b) rozwijanie osadnictwa podmiejskiego w formach skoncentrowanych.
  2. Zapobieganie zjawiskom niepożądanym, czyli tworzeniu zabudowy rozproszonej.
- Niektóre działania są trudne w realizacji lub mało skuteczne. Ich uwarunkowania są bardzo silne i będą dalej opisane.

#### 3.2. Uwarunkowania stosowania rozwiązań pozytywnych

Presję na emigrację poza miasto może zmniejszyć tworzenie warunków sprzyjających zamieszkiwaniu w **miastach**, polegające na tworzeniu atrakcyjnych ofert na terenach już zainwestowanych oraz ofert zbliżonych do podmiejskich na terenach nowych. Możliwości tworzenia tych ostatnich zależą od specyfiki miasta. Wpływ tych działań na ograniczenie suburbanizacji może być jednak niewielki, bowiem w wielu miastach są tworzone atrakcyjne oferty mieszkaniowe, a emigracja do gmin podmiejskich nadal następuje. Ponadto tworzenie w miastach ofert zbliżonych do podmiejskich, na odpowiednio dużych działkach, jest sprzeczne z ideą „miasta zwarteego”, będącą z kolei jedną z zasad rozwoju zrównoważonego [Baranowski 2001].

Rozwiązania pozytywne w **gminach podmiejskich** proponowane w literaturze i opracowaniach studialnych dotyczą poprawy struktury przestrzennej, w tym tworzenia zwartych osiedli, z usługami i przestrzeniami publicznymi, z siecią transportu zbiorowego ze szczególną rolą transportu szynowego i punktów węzłowych, z siecią „zielonych” przestrzeni otwartych [Zuziak 2005].

Już w latach 80. w pracach nad koncepcją kierunkową rozwoju aglomeracji gdańskiej analizowano formy osadnictwa dostosowanego do ograniczeń ekologicznych i braków infrastrukturalnych, proponując kilka typów osiedli i modelowe struktury przestrzenne, jakie mogą tworzyć ich zespoły, z uwzględnieniem usług i transportu publicznego o wysokiej częstotliwości kursów [Lendzion, Sołtys 1984].



Ryc. 2. Modele struktur przestrzennych rozluźnionego osadnictwa w strefie podmiejskiej aglomeracji  
 A – Dopełnianie struktur wiejskich. Jednostki z usługami podstawowymi rozmieszczone z dostosowaniem do uwarunkowań przyrodniczych; B – w strukturze luźnej dowolnej, C – w strukturze pasmowej.

Tereny zabudowy: 1 – istniejącej, 2 – projektowanej, 3 – jednostki osadnicze, 4 – ośrodki usługowe, 5 – obszary wykluczeń osadnictwa; komunikacja: 6 – drogowa, 7 – kolejowa.

Źródło: [Sołtys 2008].

Te formy osadnictwa składały się z osiedli wielkości 1,5-5 tys. mieszkańców. Nie było to zatem osadnictwo rozproszone. Każdy wariant rozwoju aglomeracji zawierał takie formy.

Przykładami struktur osadnictwa w strefie podmiejskiej zgodnych z zasadami rozwoju zrównoważonego są np.: model kontrurbanizacji [Baranowski 2001] czy modele rozluźnionego osadnictwa wpisującego się w struktury przyrodnicze, w tym model urbanizacji pasmowej wykorzystującej kolej (ryc. 2).

Lisowski i Grochowski [2008] proponują w strefach podmiejskich zagospodarowanych ekstensywnie lub mało funkcjonalnie m.in.: wprowadzenie dodatkowych lub brakujących funkcji, intensyfikację wykorzystania terenów już zajętych, ekonomicznie uzasadniony rozwój infrastruktury technicznej.

Do głównych ograniczeń stosowania powyższych (i innych analizowanych) rozwiązań należy niedostatek we władzach gmin świadomości składników szeroko pojętego ładu przestrzennego (wraz z aspektem funkcjonalnym, społecznym, ekonomicznym i ekologicznym) oraz niska pozycja niektórych wartości w ich hierarchii, podobnie jak w hierarchii wartości szerszych społeczności<sup>1</sup>. Urbanizacja powszechnie oceniana jest pozytywnie, w podwarszawskich dwóch gminach 80-90% respondentów sprzeciwiało się jakimkolwiek ograniczeniom osadnictwa [Lisowski, Grochowski 2008]. Przeszkodą w sterowaniu suburbanizacją może też być brak planów

<sup>1</sup> Świadczy o tym np. niska pozycja wartości krajobrazowych w hierarchii celów określonej w planowaniu strategicznym w niektórych gminach.



zagospodarowania przestrzennego większości obszarów metropolitalnych, a także trudności we współpracy międzygminnej i osiągnięciu konsensusu wynikające z niskiego kapitału społecznego w Polsce – niedostatku zaufania oraz chęci i umiejętności współpracy. Przenosi się to i na władze wybierane przez społeczności spośród ich przedstawicieli. Od 2014 r. współpracę w pewnym zakresie wymusza mechanizm zintegrowanych inwestycji terytorialnych.

W planowaniu skoncentrowanych osiedli, o skali uzasadniającej realizację przynajmniej podstawowych usług, w tym szkoły, istotnym uwarunkowaniem może być struktura własności w powiązaniu z podejściem do planowania przestrzennego. Utworzenie skoncentrowanych osiedli wymagałoby nie tylko zgody właścicieli gruntów na ich sprzedaż lub zamianę, ale i aktywnego planowania przestrzennego i aktywnej gospodarki gruntami polegającej na scalaniu i wtórnych podziałach. Brak jest tradycji (a w wyniku tego zapewne i umiejętności) takiej gospodarki. Dużą rolę odgrywa w tym zapewne nieufność, zwłaszcza w społecznościach wiejskich.

### 3.3. Uwarunkowania zapobiegania zjawiskom niepożądanym

Zapobieganie tworzeniu zabudowy rozproszonej powinno obejmować:

- Zaprzeszanie praktyk opisanych w rozdz. 1.
- Sporządzanie planów miejscowych z zakazem zabudowy na dużych fragmentach gminy.

Oba powyższe sposoby postępowania warunkowane są świadomością wad dotychczasowej praktyki, miejscem w hierarchii wartości szeroko pojętego ładu przestrzennego i wolą polityczną. Interesy polityczne skłaniają bowiem do utrzymania dotychczasowych praktyk, ponieważ wnioskodawcy zmian w zagospodarowaniu i właściciele gruntów, na których zakazano zabudowy, są wyborcami władz gmin, nieraz krewnymi i sąsiadami. Motywem do ograniczania rozpraszania osadnictwa mogą być względy finansowe. Władze gmin zauważają już wady rozproszonej zabudowy zwiększające wydatki wymuszane przez prawo i postulaty ludności, zwłaszcza przybyłej z miasta. *Ustawa* [2004] wymaga zapewnienia uczniom dowozu lub dofinansowania dojazdu do szkoły, jeżeli droga przekracza określoną odległość. *Ustawa* [2001] określa, do którego roku aglomeracje<sup>2</sup>, w zależności od wielkości, mają posiadać systemy kanalizacyjne. Ludność z miast przyzwyczajona do miejskiego standardu domaga się utwardzonych dróg i innych udogodnień. Ma postawę bardziej roszczeniową, niż dotychczasowi mieszkańcy. W świetle powyższego wydawać by się mogło, że koszty będące skutkiem rozpraszania osadnictwa będą motywować do przeciwdziałania mu. Analiza obecnej struktury zagospodarowania przestrzennego w gminach podmiejskich każe jednak przypuszczać, że nie zawsze dalszy przyrost

<sup>2</sup> *Aglomeracja* oznacza teren, na którym zaludnienie lub działalność gospodarcza są wystarczająco skoncentrowane, aby ścieki komunalne były zbierane i przekazywane do oczyszczalni ścieków komunalnych [*Ustawa* 2001].



rozproszonego osadnictwa będzie powodował wyraźnie wyższe koszty. Obecna struktura rzutuje bowiem na przebiegi kolektorów sanitarnych i trasy autobusów szkolnych. Może okazać się, że nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż dróg i kolektorów nie tylko nie zwiększy kosztów, ale nawet zmniejszy koszty jednostkowe. Nie jest to oczywiście argument za taką wielolinearną strukturą osadnictwa.

Zapisy przeciw *urban sprawl* zawierają plany zagospodarowania przestrzennego województw, lecz ich wpływ na studia gmin następuje tylko przez wymóg ich zgodności z ustaleniami planu sprawdzanej przy zmianie studium. Nawet jeśli studium lub plany miejscowe przewidują zwarte, lecz nadmiernie rozległe obszary mieszkaniowe, ich wypełnianie następuje stopniowo, w miejscach przypadkowych, przeważnie przy istniejących drogach, a zwartość może nie zostać nigdy osiągnięta. Przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy w obrębie terenów już ustalonych w planach staje się największym wyzwaniem. Wydaje się, że próby sterowania rozwojem zabudowy mogą obejmować tworzenie zachęt do koncentracji przez kompleksowe uzbrajanie terenów w przemyślanej kolejności, ale też – rygorystyczne przestrzeganie wymagań wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

#### 4. Uwarunkowania prawne

„Biczem” na suburbanizację można nazwać zmiany *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2003] wprowadzone w 2015 r., dopuszczające w studium planowanie nowej zabudowy tylko na podstawie bilansów terenów uwzględniających prognozy demograficzne. Niestety, nastąpiło to za późno. Tereny zabudowy mieszkaniowej ustalone w planach miejscowych mają chłonność zbliżoną do ludności Polski, a w studiach – wielokrotnie większą. Uchylenie planów rodziłoby olbrzymie rozszkodowanie, mimo że większość terenów nie zostanie nigdy zabudowana.

Do głównych przyczyn nie tylko rozpraszania osadnictwa, ale i innych przejawów braku ładu przestrzennego, należą wady prawa i jego funkcjonowania, zwłaszcza dotyczące decyzji o warunkach zabudowy. Gruntowne zmiany prawa zapowiada *kodeks urbanistyczny*, w momencie składania tego tekstu jeszcze nie uchwalony, w związku z czym uznano za przedwczesne prognozowanie jego wpływu na opanowanie suburbanizacji.

#### Zakończenie

Wśród uwarunkowań suburbanizacji rozróżnić można jej przyczyny oraz czynniki wpływające na strukturę przestrzenną, w tym powodujące rozpraszanie osadnictwa.

Negatywne skutki żywiłowej suburbanizacji o charakterze *urban sprawl* tworzą ciągi zależności w wielu aspektach. Rozproszenie przekłada się m.in. na transpor-

tochłonność, ta zaś na energochłonność struktur. Brak ładu przestrzennego wywołuje ujemne skutki w aspekcie ekologicznym i społecznym, a także gospodarczym, nie tylko te łatwo dostrzegane w budżetach domowych i budżetach gmin, ale również jako obniżenie wartości nieruchomości i obniżenie walorów inwestycyjnych istotnych zwłaszcza w gospodarce wiedzochłonnej.

Siły motoryczne zgodnie działają w kierunku dalszej suburbanizacji. Z tego powodu zahamowanie procesu uznaje się za niemożliwe. Pożądane, choć bardzo trudne, jest ukierunkowanie procesów na bardziej zgodne z ładem przestrzennym. Istnieją propozycje działań, ale barierą ich wdrażania może być niedostatek świadomości i motywacji władz gmin oraz uwarunkowania polityczne zniechęcające do bardziej restrykcyjnych regulacji. Coraz większym wyzwaniem staje się ograniczanie rozpraszania zabudowy w sytuacji nadmiernej ilości terenów już ustalonych w planach miejscowych.

Uzasadnione są badania świadomości, postaw, przekonań i hierarchii wartości władz, gdyż rola ich jest kluczowa w zapewnianiu ładu przestrzennego. Zapewne uzasadnione będą badania wpływu kodeksu urbanistycznego na opanowanie żywiołowej suburbanizacji po jego wprowadzeniu i pewnym okresie funkcjonowania.

## Literatura

- Bańkowska B., 2005, *Problem suburbanizacji a systemy wartości w projektowaniu urbanistycznym*, [w:] *Problem suburbanizacji*, P. Lorens (red.). Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa.
- Baranowski A., 2001, *Sprawność i tożsamość struktur przestrzennych Metropolii Trójmiejskiej (aspekt urbanistyczno-architektoniczny)*. Biuletyn KPZK PAN, z. 199, Warszawa.
- Gorzela G., 2003, *Szkic o wymiarach ładu przestrzennego*. Biuletyn KPZK PAN, z. 205, Warszawa.
- Kołodziej J., 1996, *Polska przestrzeń w europejskiej perspektywie XXI wieku*. Dom Wydawniczy Elipsa, Warszawa.
- Kozłowski S. (red.), 2006, *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*. Studia nad zrównoważonym rozwojem Komitetu „Człowiek i Środowisko” PAN, II, Wyd. Ekonomia i Środowisko, Białystok – Lublin – Warszawa.
- Kożan A, Balcerek K., 2006, *Próba sformułowania metod badania zjawiska „urban sprawl”*, [w:] *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, S. Kozłowski (red.). KUL-PAN, Białystok – Lublin – Warszawa.
- Lendzion J., Sołtys J., 1984, *Studium form osadnictwa*, [w:] *Koncepcja otartego układu rozwojowego aglomeracji gdańskiej*. Biuro Planowania Przestrzennego w Gdańsku (maszyn.).
- Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, [w:] *Ekspertyzy do koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2008-2033*. T.1, MRR, Warszawa.

- Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] *Problem suburbanizacji*, P. Lorens (red.). Biblioteka Urbanisty 7, „Urbanista”, Warszawa.
- Lorens P. (red.), 2005a, *Problem suburbanizacji*. Biblioteka Urbanisty, t. 7, Warszawa.
- Pankau F., Markešić I., Pietruszewski J., 2005, *Suburbanizacja a kształtowanie ład przestrzennego i jakości środowiska miejskiego na przykładzie obszaru metropolitalnego Trójmiasta*, [w:] *Problem suburbanizacji*, op. cit.
- Przesmycka N., 2012, *Kierunki rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Polsce na tle tendencji europejskich*. *Budownictwo i Architektura*, 11 (2012): 25-34.
- Smutek J., 2012, *Suburbanizacja, rozwój niezrównoważony i jego konsekwencje dla wydatków gmin w Polsce*. *Handel Wewnętrzny*, (specjalny (lipiec-sierpień) t. 2: 142-153.
- Solarek K., 2005, *Dezurbanizacja południowej strefy podmiejskiej Warszawy. Charakterystyka procesu, główne zagrożenia*, [w:] *Problem suburbanizacji*, op.cit.
- Sołtys J., 2006, *Żywiotowe procesy urbanizacji w strefie podmiejskiej aglomeracji gdańskiej*, [w:] *Żywiotowe rozprzestrzenianie się miast... op. cit.*
- Sołtys J., 2008, *Metody planowania strategicznego gmin z uwzględnieniem aspektów przestrzennych i rozwoju zrównoważonego*. Seria Monografie, nr 87, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Ustawa z 7 września 1991 r. o systemie oświaty*, 2004, Dz.U. z 2004 r., Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.
- Ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne*, tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1121.
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U., nr 80, poz. 717 z późn. zm., tekst jednolity.
- Zuziak Z., 2005, *Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego*, [w:] *Problem suburbanizacji*, op cit.