

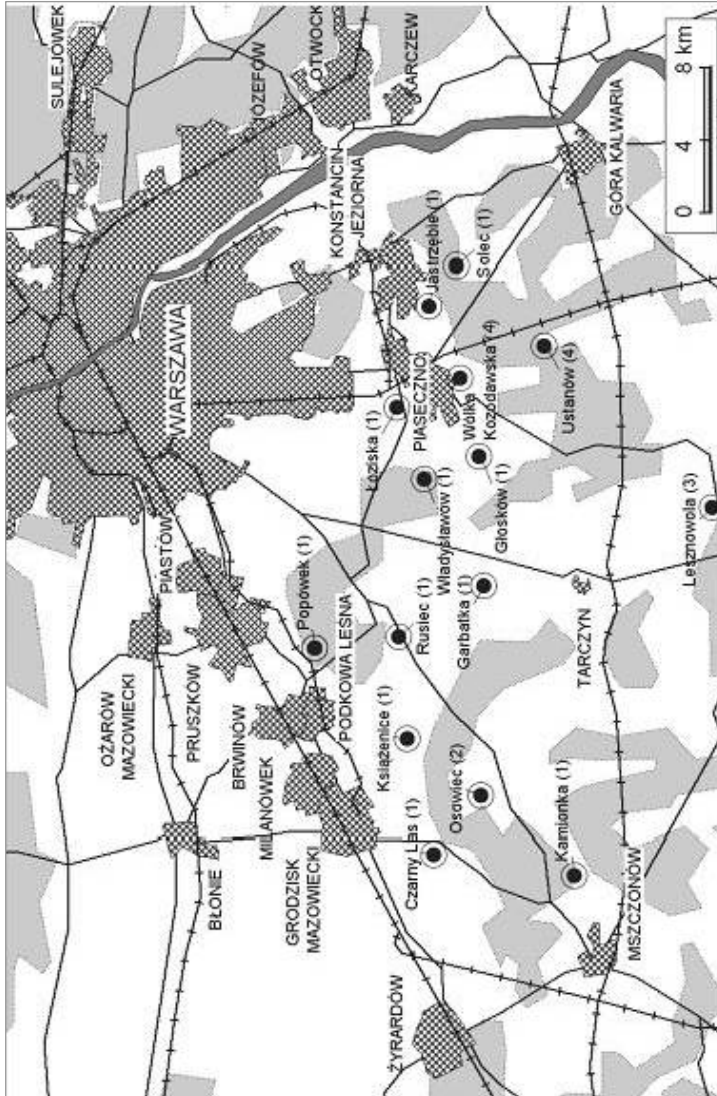
Dorota MANTEY

PERYURBANIZACJA WOKÓŁ WARSZAWY – REFLEKSJE Z BADAŃ NAD LOKALIZACJĄ OSIEDLI DOMÓW JEDNORODZINNYCH

1. Uwagi wstępne

Jednym z najbardziej palących problemów Warszawy początku XXI wieku jest niewątpliwie chaotyczny rozrost miasta. Warszawa, która zalicza się do miast opartych na transporcie samochodowym, „rozlewa się” we wszystkich kierunkach, wzdłuż wszystkich tras wylotowych. Zmiany zachodzące wokół Warszawy mają kilka podstawowych cech. Należą do nich: ciągła obudowa istniejących dróg, rozpraszanie zabudowy, parcelacje na cele budowlane o przypadkowych granicach i wielkości, bez związku z otoczeniem, bez uzbrojenia technicznego, utwardzonych dróg i nawiązania do układu transportu zbiorowego, bez rezerw terenowych dla urządzeń usługowych czy miejsc pracy, nierzadko na terenach od lat rezerwowanych pod niezbędne drogi i urządzenia publiczne, a także na obszarach podlegających ochronie ze względów przyrodniczych (JĘDRASZKO 2008). W rezultacie zamiast o rozwoju strefy podmiejskiej Warszawy, możemy jedynie mówić o jej rozszerzaniu i rozroście.

Wszystkie te negatywne procesy, określane często angielskim terminem *urban sprawl*, stały się punktem wyjścia do podjęcia badań nad przyczynami, przebiegiem oraz negatywnymi skutkami przestrzen-



Rys. 1. Lokalizacja osiedli objętych badaniem wokół Warszawy
 (w nawiasie przy nazwie wsi została podana liczba zlokalizowanych na ich terenie osiedli)
 Źródło: opracowanie własne

nymi rozpraszania się funkcji mieszkaniowych wokół stolicy¹. Badania na 24 osiedlach domów jednorodzinnych na zachód i południowy zachód od Warszawy (rys. 1) zostały przeprowadzone w latach 2006–2008, a ich wyniki stały się materiałem do napisania rozprawy doktorskiej pt. *Żywiotowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, obronionej w październiku 2009 roku na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego. Niniejsze opracowanie przedstawia najważniejsze wyniki z przeprowadzonych przez autorkę badań. Zaprezentowane w dalszej części wnioski w części poświęconej deweloperom i władzom lokalnym powinny być jednak traktowane z pewną ostrożnością, ponieważ liczba podmiotów objętych badaniem była zbyt mała – przebadano jedynie 14 deweloperów i przeprowadzono dziewięć wywiadów z burmistrzami i wójtami gmin podwarszawskich. Mało liczne próby niestety uniemożliwiają dokonywanie daleko idących uogólnień.

2. Peryurbanizacja

Osiedla deweloperskie powstające na terenach wiejskich wokół dużych miast, w odległości minimum jednej godziny jazdy samochodem w tzw. godzinach szczytu, w oderwaniu od istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, ale na obszarach atrakcyjnych przyrodniczo, są zjawiskiem na tyle specyficznym, iż autorka zaklasyfikowała je jako przejaw procesów peryurbanizacji (rezygnując ze znacznie częściej używanego określenia „suburbanizacja”). Towarzyszyła temu świadomość, że być może będzie to głos w dyskusji nad pogłębiającym się bałaganem terminologicznym w odniesieniu do procesów urbanizacji zachodzących daleko poza granicami administracyjnymi miasta. Dopóki terminologia ta nie zostanie ujednoczona przez

¹ Autorka przeprowadziła badanie kwestionariuszowe na próbie około 600 gospodarstw domowych zamieszkujących na podwarszawskich osiedlach domów jednorodzinnych, 14 wywiadów z deweloperami i inwestorami tychże osiedli, 12 wywiadów z sołtysami wsi, na terenie których zlokalizowano badane osiedla oraz 9 wywiadów z wójtami i burmistrzami gmin podwarszawskich.

środowisko naukowe badające procesy przestrzennego rozrostu miast, dopóty poszukiwanie właściwych określeń będzie dozwolone.

A zatem dlaczego peryurbanizacja? Określenie to, w przeciwieństwie do pojęcia *urban sprawl*, które nacechowane jest zdecydowanie pejoratywnie, można uznać za aksjologicznie neutralne. Genezy peryurbanizacji należy upatrywać w procesach rurbanizacji, która łączy się z koncepcją styku wiejsko-miejskiego i podkreśla współwystępowanie dwóch równorzędnych form krajobrazu oraz funkcji: miejskich i wiejskich. Obszary objęte rurbanizacją z czasem zaczęto określać jako strefę peryurbanizacji, ponieważ wyizolowane obszary o funkcjach mieszkaniowych w otoczeniu terenów rolniczych stawały się coraz rzadsze z uwagi na zmianę charakteru aktywności mieszkańców nowych osiedli, przejawiającą się wzrostem liczby przemieszczeń w ciągu dnia. Peryurbanizację łączy się m.in. z transportem samochodowym, ekspansją dróg szybkiego ruchu, dużą ilością czasu oraz pieniędzy poświęcanych na przemieszczanie się oraz z dużymi odległościami związanymi z codziennymi podróżami. We Francji strefa peryurbanizacji² obejmuje obszary, na których około 75% stanowią jeszcze użytki rolne i lasy, a 79% mieszkańców dojeżdża do pracy w mieście centralnym średnio z odległości 9–26 km w zależności od wielkości miasta (w Paryżu średnio z obszaru oddalonego od niego 46 km) (CAVAILHÈS i in. 2004). Przez peryurbanizację należy rozumieć rozwój rozproszony, wielokierunkowy, łączący w sobie większość funkcji miejskich, takich jak mieszkalnictwo, przemysł lekki, przemysł wysokiej techniki, handel i usługi w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, z funkcjami typowo wiejskimi, reprezentowanymi przez tereny rolnicze, hodowlane, pastwiska, lasy, parki, nieużytki (MADALENO, GUROVICH 2004, za: Tenedório 1998, IAQUINTA, DRESCHER 2000, BOURNE 2001).

Osiedla położone z dala od ośrodka centralnego, na terenach wiejskich, w atrakcyjnej pod względem przyrodniczym okolicy, to niewątpliwie przejaw procesów peryurbanizacji ze względu na brak ciągłości obszarów zurbanizowanych oraz traktowanie sąsiedztwa terenów wiejskich jako atutu lokalizacji takich osiedli.

² Obszary przylegające do miasta centralnego i terenów ciągłego zainwestowania w strefie podmiejskiej.

3. Cisza, spokój, z dala od miasta i niechcianego sąsiedztwa...

Osiedla wznoszone na terenach niedoinwestowanych infrastrukturalnie są wyrazem popytu na tego typu lokalizacje wśród określonych grup społecznych. Przedstawiciele klasy średniej, dobrze sytuowani, młodzi bądź w średnim wieku, z wyższym wykształceniem, posiadający dzieci, wybierając miejsce zamieszkania zdają się kierować przede wszystkim czynnikami pozaekonomicznymi. Argumenty finansowe oraz racjonalność związana z walorami funkcjonalnymi danego miejsca „włączają się” dopiero na dalszym etapie procesu decyzyjnego. Lokalizacje „z dala od cywilizacji” zdają się podkreślać odrębność badanej warstwy społecznej, która tworząc enklawy przestrzenne podświadomie broni innym dostępu do siebie. Potrzebie ciszy i spokoju towarzyszy często potrzeba izolowania się (fot. 1).



Fot. 1. Oddolna inicjatywa mieszkańców jednego z osiedli podwarszawskich stojąca w sprzeczności ze statusem drogi gminnej

Fot. D. Mantey

Skutkiem tak zdefiniowanej racjonalności indywidualnej jest poszukiwanie domu na wsi, w sąsiedztwie otwartej przestrzeni, bez względu na stopień rozwoju infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej. Sprzyja temu powszechne korzystanie z własnego środka transportu, co w niektórych przypadkach przeradza się w swoiste uzależnienie od samochodu.

Mieszkańcy badanych osiedli na ogół nie oczekują w sąsiedztwie swojego miejsca zamieszkania infrastruktury społeczno-kulturalnej, punktów handlowych czy usługowych, ponieważ korzystają z tego typu obiektów zlokalizowanych w Warszawie bądź w pobliskim mieście, pod warunkiem, że placówki te spełniają ich oczekiwania. Postawa mieszkańców osiedli zlokalizowanych na terenach wiejskich przepełniona jest troską o własność prywatną, bezpieczeństwo, piękno otoczenia, ciszę i spokój. Oczekiwania te sprzyjają budowaniu kolejnych osiedli w tego typu lokalizacjach, a co za tym idzie dalszemu rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej. Mieszkańcy osiedli, którzy do niedawna wciąż mogli pochwalić się sąsiedztwem otwartej przestrzeni, dziś – w wyniku intensywnie rozwijających się tam funkcji mieszkaniowych – gotowi są przenieść się jeszcze dalej od Warszawy, kosztem wydłużających się w czasie codziennych dojazdów.

4. Osiedla *in the middle of nowhere*

W przypadku budownictwa mieszkaniowego na terenach wiejskich oddalonych od zainwestowania infrastrukturalnego mamy do czynienia z inwestorami małymi, działającymi lokalnie, powstającymi na okoliczność danej inwestycji, bez doświadczenia w tej branży, którzy weszli w posiadanie tzw. taniej ziemi i przez przypadek stali się deweloperami. Trudności związane z finansowaniem inwestycji, zmienna koniunktura na rynku nieruchomości oraz uciążliwości proceduralne powodują, iż podmioty inwestujące w strefie podmiejskiej działają często na zasadzie „łapania okazji”. Z uwagi na to, iż podmioty te zmuszone są czekać nawet parę lat na załatwienie wszelkich formalności związanych z rozpoczęciem budowy, prowadzą interesy również poza branżą deweloperską.

Okazje mają to do siebie, że pojawiają się same i nie są przedmiotem intencjonalnych działań. Uzyskanie pod osiedla gruntów na przedmieściach Warszawy często nie jest wynikiem świadomego wyboru inwestora, a jedynie konsekwencją przypadku i zbiegu różnych niezależnych od decydenta okoliczności. Większość badanych inwestorów weszło w posiadanie ziemi w drugiej połowie lat 90. XX wieku. Znalezienie gruntu po atrakcyjnej cenie było wówczas zdecydowanie łatwiejsze niż obecnie. „Interes życia” zrobili jednak ci, którzy mieli dostęp do ziemi należącej do byłych PGR-ów bądź spółdzielni produkcyjnych, które poddane zostały na początku lat 90. przekształceniom własnościowym. Okazuje się, że:

- sześciu spośród 12 przebadanych inwestorów kupiło wszystkie albo większość posiadanych gruntów od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, przejęło ją po byłych PGR-ach bądź spółdzielniach produkcji rolnej;
- dwóch weszło w jej posiadanie na drodze przetargu, gdzie poprzednim właścicielem ziemi była gmina lub instytucja państwowa;
- czterech zakupiło ziemię w całości od prywatnych właścicieli – rolników.

Okazyjność jest równoznaczna z przypadkowością lokalizacji. Przypadkowość z kolei oznacza nieprzygotowanie terenu pod inwestycję osiedlową, ale za to wysokie walory środowiskowe. Wszystkie przebadane osiedla zlokalizowane są poza zwartą zabudową wsi (tzw. rdzeniem), najczęściej na terenach otwartych, w sąsiedztwie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo. Z uwagi na to, iż istnieje zapotrzebowanie na tego typu lokalizacje, osiedla takie nadal powstają. Klient kupując gotowy produkt w postaci domu wyposażonego w pełną instalację techniczno-sanitarną, w przeciwieństwie do inwestora indywidualnego, często nie zdaje sobie sprawy z tego, jak wiele trudności trzeba było pokonać, aby do osiedla doprowadzić niezbędne media i jakie na tę okoliczność ponieść koszty. Koszty te jednak oraz czas poprzedzający rozpoczęcie inwestycji zrekompensowała inwestorowi cena zakupionej ziemi. Rozpraszaniu budownictwa mieszkaniowego na terenach wiejskich sprzyjają ogromne różnice w cenach gruntów pomiędzy Warszawą a okolicznymi gminami. Inwestorzy potwierdzili, iż najważniejszymi czynnikami, które zadecydowały o lokalizacji osiedla oraz realizacji inwestycji była cena ziemi oraz walory krajobrazowe okolicy (tab. 1). Jakość otoczenia gwarantuje popyt na wybudowane

domy bądź działkę, zaś cena ziemi zapewnia opłacalność całej inwestycji.

Tabela 1. Czynniki decydujące o wyborze miejsca lokalizacji w osiedlach wokół Warszawy

Czynnik, który przesądził o wyborze miejsca pod lokalizację osiedla	Liczba wskazań
Walory krajobrazowe/atrakcyjna okolica	5
Cena ziemi	4
Fakt pozyskania gruntu/okoliczności, które umożliwiły pozyskanie gruntu – często przypadkowe	3
Bliskość miejsca zamieszkania właściciela firmy, inwestora, zainteresowanie wyłącznie tą okolicą	3
Czynniki osobiste (subiektywne odczucia, czyjaś namowa...)	2
Bliskość mediów/infrastruktury technicznej	2
Wielkość działki	2
Dobry dojazd do Warszawy	2
Możliwość zakupu terenu, na którym będzie można jak najszybciej rozpocząć inwestycję	1
Coraz większe zainteresowanie okolicą	1

Źródło: opracowanie własne.

Z badań wynika, iż te czynniki, które z punktu widzenia przyszłych mieszkańców osiedla powinny być najistotniejsze, dla deweloperów okazały się mało ważne w momencie podejmowania decyzji lokalizacyjnej. Odległość oraz czas dojazdu do Warszawy, a także bliskość mediów znalazły się na dalszych pozycjach w hierarchii ważności. Inwestorzy są gotowi czekać z realizacją inwestycji, wiedząc jednocześnie o tym, że przy dużym popycie są w stanie sprzedać domy niemal na każdym osiedlu, bez względu na jego lokalizację. Za brak infrastruktury technicznej zapłacą przecież sami klienci, a niedoinwestowanie drogowe zrekompensuje urokliwa okolica. Wszystkie przebadane osiedla zlokalizowane są poza zwartą zabudową wsi (tzw. rdzeniem), najczęściej na terenach otwartych, w sąsiedztwie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo.

5. Deweloperzy mile widziani

Polityka samorządów gminnych ukierunkowana jest na zaspokajanie potrzeb mieszkańców, a te podyktowane są egoistycznymi dążeniami do maksymalizacji korzyści z posiadania ziemi. Przedstawiciele władz lokalnych, chcąc utrzymać swoje stanowiska w następnych wyborach, również zmuszeni są myśleć i działać egoistycznie, co jest jednoznaczne ze staraniem się o pozyskanie i utrzymanie przychylności potencjalnych wyborców. Odrolnianie gruntów stało się dziś podstawowym działaniem służącym zaspokajaniu oczekiwań mieszkańców. Gminy podwarszawskie nie są w stanie zapewnić infrastruktury wszędzie tam, gdzie zaplanowały rozwój budownictwa mieszkaniowego, a często dopuszczają je na terenach rolnych, oddalonych od dotychczasowego zagospodarowania. W studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy coraz większe obszary, często o przypadkowej lokalizacji, ale atrakcyjne przyrodniczo, przeznacza się pod zabudowę, wbrew rzeczywistym potrzebom w tym zakresie. Praktyka ta jest dość powszechna, ponieważ nie pociąga za sobą konieczności uzbrojenia terenu przez gminę przed rozpoczęciem inwestycji. Gminy liczą na wsparcie w tym zakresie ze strony inwestorów, zasłaniając się brakiem środków na doprowadzenie infrastruktury technicznej. W związku z powyższym władze gminne sprzyjają inwestycjom osiedlowym, ponieważ deweloperzy/inwestorzy zmuszeni są partycypować w kosztach budowy infrastruktury. W zamian za sprawne załatwienie wszelkich zezwoleń często sami podejmują się tego zadania, nie czekając aż zrobi to za nich gmina. Przyczynia się to w znacznej mierze do zabudowywania terenów o atrakcyjnej lokalizacji, oddalonych od dotychczasowego zainwestowania. Świadczy o tym fakt, iż pomimo to że zdecydowana większość przebadanych osiedli powstała na terenach objętych planem miejscowym, wszyscy inwestorzy musieli we własnym zakresie i na własny koszt doprowadzać niezbędne media.

Koszty zapewnienia mieszkańcom osiedla niezbędnych mediów, zestawione z możliwością rozłożenia ich na wiele osób oraz niską ceną zakupu gruntu, powodują, iż dla dewelopera – zwłaszcza dużego – inwestycja jest nadal opłacalna. Inaczej jest w przypadku poje-

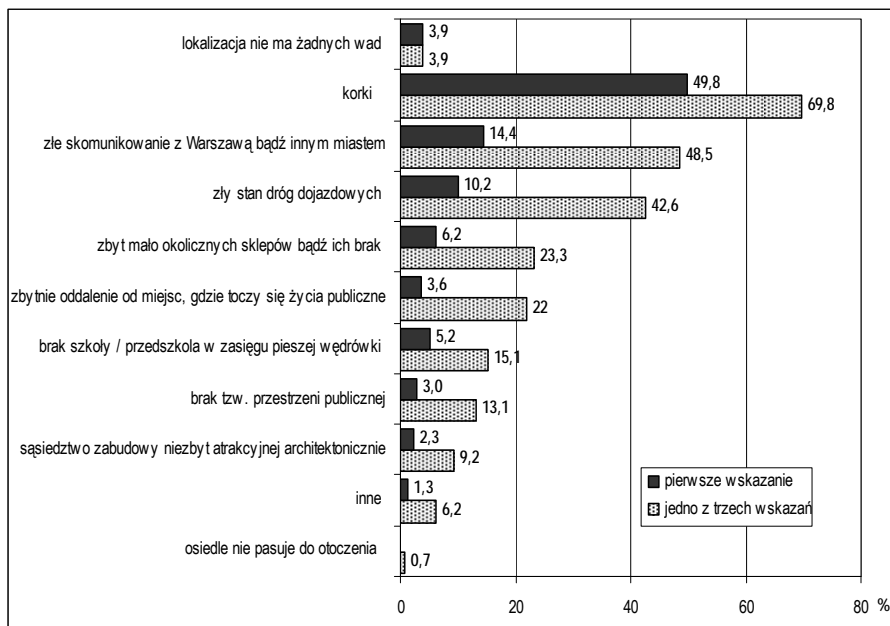
dynczych domów bądź małych osiedli. Tutaj możliwości finansowe inwestorów są znacznie ograniczone, dlatego szukają oni lokalizacji z możliwością podłączenia się do istniejącej sieci mediów. Śmiało można zatem przyjąć, iż znaczną część winy za rozpraszanie się zabudowy mieszkaniowej ponoszą inwestorzy, zwłaszcza duzi. Są oni bowiem mniej kłopotliwi dla gminy, a przez to milej widziani.

6. Bez samochodu ani rusz

Lokalizacja osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich wywołuje poczucie izolacji przestrzennej wśród niektórych grup mieszkańców. Oferty zachwalające lokalizację osiedla, jakość i wykończenie domów, walory otoczenia, korzystną cenę oraz fakt sąsiedztwa osób podobnych w osiedlu sprawiają, iż ludzie chętnie decydują się na zakup gotowego domu od dewelopera w miejscu, którym prawdopodobnie pogardziłby indywidualny inwestor. Świadczy o tym fakt, iż badane osiedla często były inwestycjami pionierskimi, które zapoczątkowały rozwój funkcji mieszkaniowych w danej miejscowości.

Z badań wynika, że wybierając miejsce zamieszkania, osoby decydujące się na własny dom pod Warszawą, nie uwzględniają w dostatecznym stopniu niedogodności funkcjonalnych związanych chociażby z koniecznością codziennego przemieszczania się oraz z dostępnością do obiektów usługowych. Największą uciążliwością dla osób, które zdecydowały się zamieszkać na wsi są codzienne korki na drogach, złe skomunikowanie z Warszawą bądź innym miastem satelitarnym, a także zły stan dróg dojazdowych. Inne, równie kłopotliwe wady lokalizacji badanych osiedli to zbyt mało okolicznych sklepów, punktów usługowych, zbyt duże oddalenie od miejsca, gdzie toczy się życie publiczne oraz brak szkoły i przedszkola (rys. 2). Co ciekawe, spośród tych gospodarstw domowych, których członkami są dzieci w wieku szkolnym (podstawówka, gimnazjum) bądź przedszkolnym, aż 82% przyznało, iż dziecko bądź dzieci są codziennie dowożone samochodem do szkoły/przedszkola, podczas gdy jedynie 8,3% wskazało brak szkoły/przedszkola w zasięgu pieszej wędrówki jako najważniejszą wadę aktualnego miejsca zamieszkania, a 24% jako jedną z trzech najważniejszych. Świadczyć to może o fakcie, iż dowo-

żenie dzieci do szkoły bądź przedszkola nie stanowi znaczącego obciążenia dla ich rodziców, gdyż placówki te znajdują się w pobliżu miejsca pracy dorosłych członków gospodarstwa domowego bądź na trasie codziennych przemieszczeń z domu do pracy.



Rys. 2. Wady osiedla podwarszawskiego według jego mieszkańców

Źródło: opracowanie własne

Zamieszkiwanie w osiedlu pozbawionym dobrej infrastruktury drogowej, a także dostępu do komunikacji zbiorowej sprawia, iż jego mieszkańcy stają się uzależnieni od transportu indywidualnego. Staje się to bezpośrednią przyczyną coraz większego zatłoczenia na drogach oraz pogorszenia infrastruktury komunikacyjnej. Średnia liczba samochodów (własnych bądź służbowych) w badanych gospodarstwach domowych wynosi 1,83. Dane, jakie udało się uzyskać od mieszkańców badanych osiedli na temat sposobu codziennego przemieszczania się przedstawia tab. 2.

Tabela 2. Zjawisko uzależnienia od samochodu wśród mieszkańców badanych osiedli wokół Warszawy

Stwierdzenie zawarte w kwestionariuszu	Odsetek odpowiedzi „tak”
1. Wszyscy pracujący bądź studiujący członkowie mojego gospodarstwa domowego codziennie dojeżdżają JEDNYM samochodem do pracy/na uczelnię	17,3
2. KAŻDY z pracujących bądź studiujących członków mojego gospodarstwa domowego codziennie dojeżdża swoim WŁASNYM bądź służbowym samochodem do pracy/na uczelnię	59,9
3. Tylko niektórzy członkowie mojego gospodarstwa domowego dojeżdżają do pracy/na uczelnię samochodem, pozostali korzystają z komunikacji publicznej	19,9
4. Codziennie dziecko/dzieci odwożone są samochodem do szkoły/przedszkola	79,4 (82,3) ^a
5. Dziecko/dzieci odwożone są samochodem raz bądź kilka razy w tygodniu na zajęcia pozalekcyjne (korepetycje, zajęcia sportowe, kółka zainteresowań, angielski itp.)	64,5
6. W moim gospodarstwie domowym po wszelkie zakupy jeździ się wyłącznie samochodem	75,9
7. W moim gospodarstwie domowym samochodem jeździ się tylko po duże zakupy, średnio raz w tygodniu	18,6

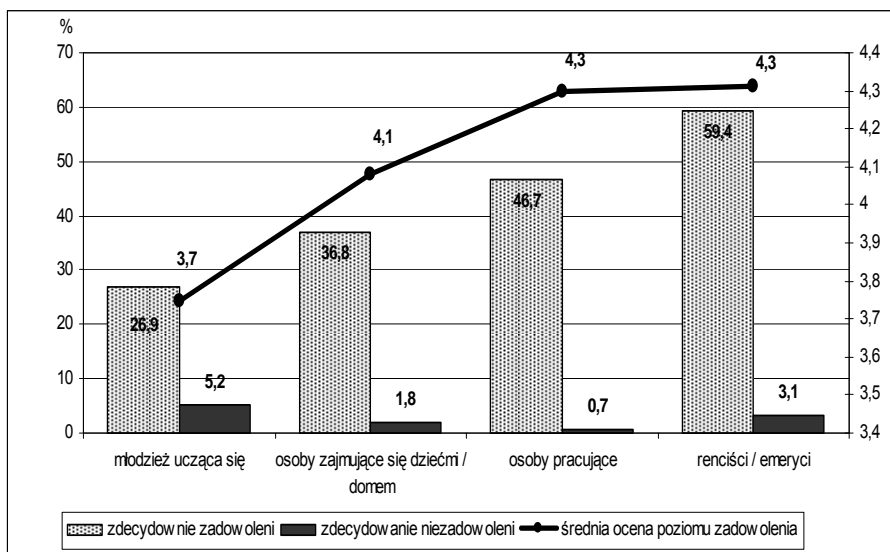
^a W nawiasie podano odsetek odpowiedzi „tak” dla tych gospodarstw, w których mieszkają dzieci w wieku przedszkolnym bądź szkolnym (szkoła podstawowa, gimnazjum).

Źródło: opracowanie własne.

7. „Więżniowie” osiedli

Analiza wyników uzyskanych w badaniu sondażowym wykazała, iż lokalizacja osiedla z dala od miejsc, w których zaspokajają się potrzeby związane z edukacją, życiem towarzyskim czy rozrywką, jest problematyczna przede wszystkim dla młodzieży uczącej się. Dzieje się tak ze względu na ograniczoną mobilność tej grupy społecznej z racji wieku (niemożność samodzielnego prowadzenia samochodu) oraz niedorozwoju transportu zbiorowego na terenach wiejskich. Młodzież jest najmniej zadowolona z faktu zamieszkiwania na tego typu osiedlach, tym bardziej, że nie oferują one ludziom młodym praktycznie żadnych form spędzania wolnego czasu (rys. 3). Inną

grupą, która również odczuwa pewien dyskomfort związany z oddaleniem osiedla od miejsc, gdzie toczy się życie publiczne, są osoby spędzające większość czasu w domu, najczęściej zajmujące się dziećmi. W ich przypadku jednak poczucie izolacji przestrzennej jest znacznie słabiej odczuwalne niż w przypadku młodzieży. Zarysowała się też tendencja do spadku poziomu zadowolenia wraz z wydłużaniem się okresu zamieszkiwania na osiedlu (i to zarówno wśród młodzieży, jak i osób pracujących), choć wyniki okazały się nieistotne statystycznie, być może ze względu na metodologię badania sondażowego.



Rys. 3. Poziom zadowolenia z aktualnego miejsca zamieszkania w osiedlach wokół Warszawy
Źródło: opracowanie własne

Z przeprowadzonych badań wynika, iż osiedla zlokalizowane z dala od miasta są idealnym miejscem zamieszkania przede wszystkim dla osób, które nie mają konieczności codziennego przemieszczania się bądź też dla tych, którzy są mobilni i mogą swobodnie zaspokajać w Warszawie bądź innym sąsiednim mieście swoje potrzeby związane z zakupami, rozrywką, życiem towarzyskim.

8. Zmieniający się krajobraz

Osiedla lokalizowane na terenach wiejskich wywołują efekt fragmentacji krajobrazu, która niestety nie podlega żadnym regulacjom. Krajobraz wiejski przekształca się w zbiorowisko różnorodnych podprzestrzeni, które razem nie stanowią spójnej całości ani kompozycyjnej, ani funkcjonalnej. Efekt ten jest wynikiem przewagi liczebnej osiedli małych bądź średnich. Spośród 24 osiedli objętych badaniem tylko cztery można uznać za stosunkowo duże (powyżej 50 domów), a jedno ma stać się takie w bliżej nieokreślonej przyszłości. Duże osiedla powstają wówczas, gdy deweloper ma bądź miał dostęp do dużych terenów po byłych PGR-ach, spółdzielniach produkcyjnych lub należących do instytucji państwowych, albo też tereny te są na tyle oddalone od Warszawy, że można bez większych przeszkód skupować pojedyncze działki od prywatnych rolników i łączyć je w większą całość. Im bliżej Warszawy, tym bardziej ograniczony dostęp do wolnych działek pod zabudowę oraz mniej chętnych do ich sprzedania. W efekcie na przedmieściach stolicy roi się od mikroinwestycji, których nie sposób koordynować. Efekt braku koordynacji, czyli żywiołowości, jest zdaniem BRODSKY'EGO (1973) wynikiem przewagi inwestycji prowadzonych w małej skali, bez jakiegokolwiek ingerencji stron niezaangażowanych bezpośrednio w budowę osiedla. W przypadku dużych inwestycji łatwiej o nawiązanie współpracy z gminą, wspólne finansowanie określonych elementów zagospodarowania przestrzennego oraz pomoc w realizacji celów społecznych.

Krajobraz podwarszawskich wsi, zdominowany przez zespoły zabudowy mieszkaniowej, bez przestrzeni publicznych, bez ośrodków życia kulturalnego, bez sklepów oraz obiektów usługowych, to typowy obrazek z życia rozrastających się przedmieść. Jest on skutkiem dominującej roli inwestorów, w tym deweloperów, oraz właścicieli gruntów w kształtowaniu przestrzeni. Zadanie gminy sprowadza się często jedynie do sprawnego załatwiania wszelkich formalności niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji, przy czym sama gmina rzadko występuje w roli inwestora. Odpowiedzią na brak całościowego i kompleksowego kształtowania przestrzeni z myślą o tworzeniu pełnego środowiska mieszkalnego jest rozwój żywiołowy, sprzyjający partykularnym interesom poszczególnych „aktorów” kształtu-

jących i użytkujących przestrzeń. Pozostawianie gruntów w zdecydowanej większości w rękach prywatnych oraz brak dostatecznych środków finansowych w budżetach gmin na ich wykupienie powoduje, iż władze lokalne rzadko decydują się na nowe inwestycje o charakterze publicznym. Podwarszawskie wsie stają się sypialniami stolicy o typowo monofunkcyjnym charakterze.

9. Podsumowanie

Zawłaszczanie terenów cennych przyrodniczo i otwartej przestrzeni przez osiedla mieszkaniowe, lokalizowanie ich w znacznym oddaleniu od miasta, na terenach wiejskich, bez związku z istniejącą infrastrukturą techniczną, są przejawem szczególnie destrukcyjnej formy urbanizacji, określanej jako urbanizacja przeskokowa (*leap-frogging development*). Negatywne konsekwencje takiej formy rozrostu miasta ponosi nie tylko przestrzeń oraz jakość środowiska naturalnego, ale również społeczność zamieszkująca tereny wokół dużych miast (zarówno starzy, jak i nowi mieszkańcy). Osiedla budowane z dala od uciążliwości wielkiego miasta to jednak swoisty produkt, będący przedmiotem wymiany rynkowej. Konsekwencją koncepcji produktu miejskiego, który według MARKOWSKIEGO (2002) jest materialnym lub niematerialnym elementem szeroko pojętej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jest obecność klienta. Klienci dokonując wyborów doprowadzają do atomizacji struktury przestrzennej i do rozbicia jej na „archipelag enklaw”. Przykładem takich przestrzeni jest konglomerat zamkniętych, niedostępnych dla osób postronnych, różnego rodzaju kompleksów mieszkaniowych (LORENS 2005), obecnych zarówno w mieście w jego granicach administracyjnych, jak i na terenach doń przyległych. Niedorozwój systemu kontroli powoduje, iż jedynym elementem regulującym budownictwo mieszkaniowe staje się wolny rynek. Bez ingerencji w wolny rynek nieruchomości następuje nieuchronnie chaos przestrzenny, sprzeczny z interesami społecznymi. Wolny rynek jest bowiem „ślepy” na zagadnienia społeczne (WYGANOWSKI 2002, za: Jędraszko 2001).

Bibliografia

- BOURNE L.S., 2001, *The urban sprawl debate: myths, realities and hidden agendas*, „Plan Canada”, No. 41(4), s. 26–30.
- BRODSKY H., 1973, *Land Development and The Expanding City*, „Annals of the Association of American Geographers”, vol. 63, No. 2, s. 159–166.
- CAVAILHÈS J., PETERS D., SÉKERIS E., THISSE J.F., 2004, *The periurban city: who to live between the suburbs and the countryside*, „Regional Science and Urban Economies”, No. 34, s. 681–703.
- IAQUINTA D.L., DRESCHER A.W., 2000, *Defining peri-urban: understanding rural-urban linkages and their connection to institutional context*, [w:] *Tenth World Congress of the International Rural Sociology Association, August 1, 2000, Rio de Janeiro* (www.ruaf.org), (stan na: 12.01.2009).
- JĘDRASZKO A., 2001, *Odpowiedzialność władz publicznych za ład przestrzenny*, mpis, Stuttgart.
- JĘDRASZKO A., 2008a, *Ostrzeżenie czy wzór do naśladowania?*, (<http://www.urbanista.pl/arch/5505.php>), (stan na 15.03.2009).
- LORENS P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta socjalistycznego*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, „Biblioteka Urbanisty”, nr 7, Urbanista, Warszawa, s. 33–44.
- MADALENO I.M., GUROVICH A., 2004, „Urban versus rural” no longer matches reality: an early public agro-residential development in peri-urban Santiago, Chile, „Cities”, vol. 21, No. 6, s. 513–526.
- MARKOWSKI T., 2002, *Marketing miasta*, [w:] T. Markowski (red.), *Marketing terytorialny*, Studia KPZK PAN, t. CXII, Warszawa, s. 89–123.
- WYGANOWSKI S., 2002, *Czy można zarządzać rozprzestrzenianiem się miast?*, [w:] K. Kamieniecki (red.), *Miasto za miastem*, Instytut na rzecz Ekorozwoju, Warszawa, s. 23–26.