

*Cezary Brzeziński\**

## **PROCESY SUBURBANIZACJI OBSZARÓW PODMIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE GMIN POWIATU PABIANICKIEGO. ZMIANY PRZESTRZENNE**

### **1. WSTĘP**

Miasta rozrastały się „od zawsze”. O ile tylko nie nastąpił ich regres w wyniku zmian gospodarczych bądź politycznych, zwiększały zajmowaną powierzchnię i liczbę mieszkańców, tworząc charakterystyczną dla siebie przestrzeń, która cechuje się wysoką intensywnością zabudowy, rozbudowaną infrastrukturą społeczną i techniczną, znacznym przekształceniem środowiska naturalnego. Proces ten nosi nazwę urbanizacji.

Jednak do XX w. tempo rozwoju miast, a zwłaszcza ekspansji na tereny podmiejskie, określanej mianem suburbanizacji, było nieporównywalnie mniejsze niż w ciągu ostatnich 60 lat. Proces ten ze szczególnie silnym natężeniem wystąpił po II wojnie światowej wraz z rozwojem transportu samochodowego, tras komunikacyjnych, poprawą zamożności mieszkańców, zmianami w przemyśle (tendencje do lokalizowania zakładów w pobliżu lotnisk, obwodnic czy wprowadzenie produkcji taśmowej) oraz budową centrów handlowych.

Pojęcie suburbanizacji, pojawia się w trzech zasadniczych kontekstach przestrzennych (L i s o w s k i, G r o c h o w s k i 2008, s. 224):

a) wewnątrz granic administracyjnych miasta centralnego (tzw. suburbanizacja wewnętrzna, na wolnych jeszcze terenach miasta rdzeniowego do zainwestowania;

b) poza granicami miasta centralnego w obrębie tzw. strefy podmiejskiej bliższej (*urban fringe*, *suburban zone*, strefa przedmiejska) cechującej się względną ciągłością przestrzenną zainwestowania;

c) poza strefą podmiejską bliższą, w obrębie strefy podmiejskiej dalszej (region miejski, *urban-rural fringe*, strefa przedmiejska), z przewagą ekstensywnych form użytkowania ziemi i krajobrazowo przypominającej wieś.

Proces ten, z natury swojej żywiołowy, jest wysoce szkodliwy, natomiast

---

\* Dr, adiunkt w Katedrze Gospodarki Regionalnej i Środowiska UŁ.

jego koszty można rozpatrywać w sferze przestrzennej, ekonomicznej i społecznej. W sferze przestrzennej następuje degradacja cennych terenów otwartych, terenów rolnych, dzikiej przyrody oraz zasobów naturalnych, kulturowych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Przejawem tego może być konieczność przeznaczenia coraz to nowych terenów pod drogi i infrastrukturę komunikacyjną, co wiąże się z narastającymi uciążliwościami i odczuwalnym zanieczyszczeniem oraz niszczeniem środowiska kulturowego i przyrodniczego.

W aspekcie gospodarczym następuje degradacja miast centralnych, wyludniają się, zamierają ich centra oraz następuje spadek dochodów z tytułu płaconych podatków. Następuje wzrost wydatków gospodarstw domowych na dłuższy dojazd z domu do pracy, kosztów ponoszonych przez przedsiębiorstwa położone na peryferiach w związku z niewydolnością systemów transportowych oraz pojawiają się dodatkowe koszty rozbudowy infrastruktury społecznej i technicznej oraz związanych z nimi usług (*Urban sprawl...* 2006, s. 36)

W sferze społecznej proces ten prowadzi do polaryzacji społeczeństwa, braku relacji sąsiedzkich oraz konfliktów pomiędzy ludnością autochtoniczną a napływową. Dodatkowo K. Kamieniecki dodaje jako konsekwencję suburbanizacji: korki uliczne, wydłużenie dojazdów, które ograniczają czas poświęcany na pracę i życie rodzinne, pogorszenie czystości powietrza i wody. Zauważa także, że rozprzestrzenianie się miasta degraduje śródmiejski handel przez wypchnięcie sklepikarzy z lokalnych sklepów i restauracji do wielkich regionalnych supermarketów, zwiększa się bezrobocie, które przyczynia się do koncentracji ubóstwa w centralnych częściach miasta, obniża się wartość nieruchomości i możliwości inwestycyjnych oraz odziera się miasta z ich cech (krajobraz zdominowały porzucone fabryki, zabite deskami otwory kamienic i opustoszałe sklepy (Kamieniecki 2002, s. 15).

W chwili obecnej największe doświadczenia w zakresie żywiłowego rozlewania się miast, określanego angielskim terminem *urban sprawl*, mają Stany Zjednoczone, na obszarze których zjawisko to przybrało szczególnie patologiczne formy.

## **2. PROCESY SUBURBANIZACJI PRZESTRZENNEJ W GMINACH POWIATU PABIANICKIEGO W LATACH 1999–2008**

Powiat pabianicki, wchodzący w skład Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, obejmuje miasto Pabianice, miasto Konstantynów Łódzki oraz gminy: Pabianice, Ksawerów, Lutomiersk, Dobroń i Dłutów. Liczy 118,8 tys. mieszkańców i zajmuje powierzchnię 492 km<sup>2</sup>. Siedzibą starostwa są Pabianice liczące 69 tys. mieszkańców.

W celu zbadania skali i kierunków procesów suburbanizacji w powiecie pabianickim poddano analizie dane z okresu ostatnich 10 lat, tj. od roku 1999 do 2008. Skupiono się przede wszystkim na następujących problemach:

- powierzchnia terenów wyłączonych z produkcji rolniczej
- zmiana wielkości powierzchni gruntów rolnych zajętych pod użytki rolne, użytki leśne, tereny mieszkaniowe oraz tereny przemysłowe,
- liczba pozwoleń na budowę.

Analizując wielkość powierzchni gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej można stwierdzić, że zjawisko to osiąga największą skalę w mieście Pabianice (52,3 ha), Ksawerowie (50,9 ha) i gminie wiejskiej Pabianice (49,2 ha). O ile taką sytuację dla obszarów miejskich lub silnie zurbanizowanych, jakimi są Pabianice i Ksawerów, można uznać za normalną, o tyle w gminie Pabianice jest ona niepokojąca.

Na dalszych pozycjach znalazły się Konstantynów Łódzki i gmina Dobroń, natomiast najmniejsze powierzchnie gruntów rolnych wyłączono z produkcji rolnej w gminach Lutomiersk i Dłutów (30,7 ha) (tab. 1, rys. 1).

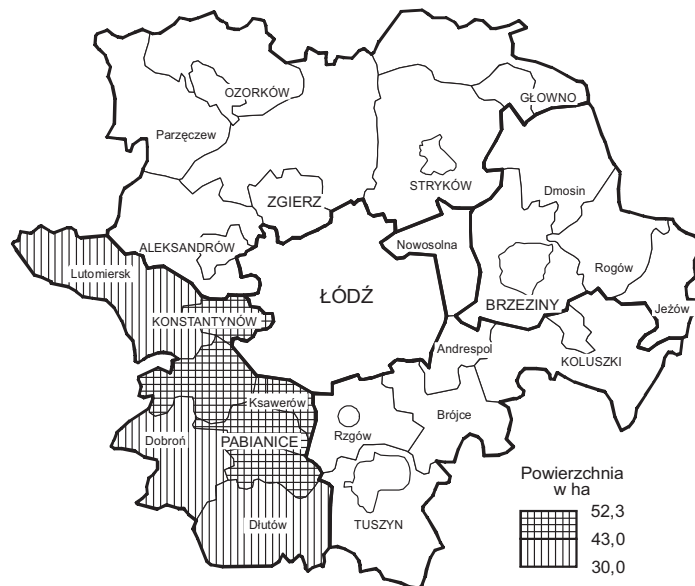
Tabela 1

Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej  
w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

| Jednostka terytorialna     | Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej w ha |                        |                      |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                            | ogółem                                                              | pod tereny przemysłowe | pod tereny osiedlowe |
| Powiat pabianicki          | 309,8                                                               | 46,3                   | 241,4                |
| Miasto Konstantynów Łódzki | 44,1                                                                | 9,4                    | 33,2                 |
| Miasto Pabianice           | 52,3                                                                | 2,7                    | 32,6                 |
| Gmina Pabianice            | 49,2                                                                | 5,0                    | 44,2                 |
| Gmina Ksawerów             | 50,9                                                                | 13,4                   | 35,7                 |
| Gmina Lutomiersk           | 39,7                                                                | 5,2                    | 34,2                 |
| Gmina Dobroń               | 42,8                                                                | 8,3                    | 33,2                 |
| Gmina Dłutów               | 30,7                                                                | 2,3                    | 28,4                 |

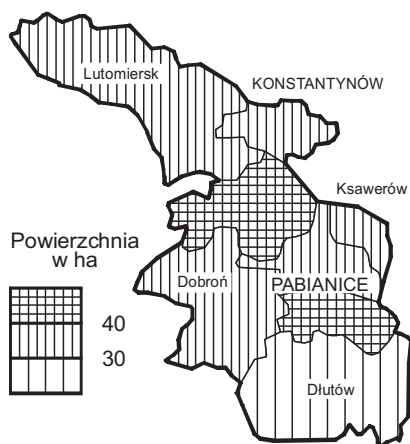
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach.

Pod względem powierzchni gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej pod tereny osiedlowe zwraca uwagę dominująca pozycja gminy wiejskiej Pabianice z wielkością ponad 44 ha. W większości pozostałych gmin powierzchnia ta wahała się od 32 ha do 36 ha. Najmniejszą powierzchnię omawianej kategorii gruntów zarejestrowano w gminie Dłutów (28,4 ha) (rys. 2).



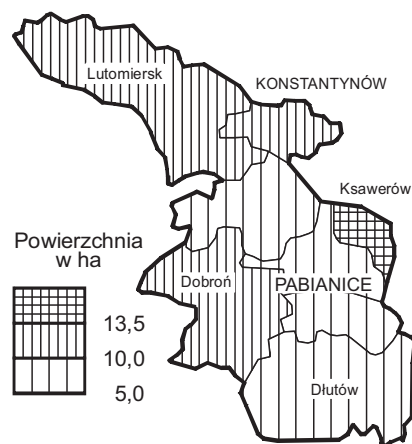
Rys. 1. Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej w latach 1999–2008 w gminach powiatu pabianickiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach



Rys. 2. Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej pod tereny osiedlowe w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach



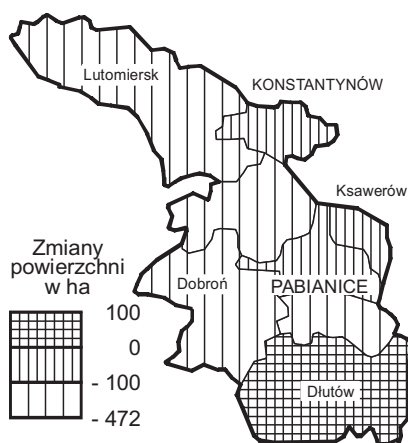
Rys. 3. Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej pod tereny przemysłowe w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach

W analizowanym okresie na terenie powiatu pabianickiego wyłączono z produkcji rolniczej ok. 46 ha pod tereny przemysłowe – najwięcej w gminie Ksawerów, prawie 14 ha, nieco mniej w gminach Lutomiersk, Konstantynów i Dobroń. Najmniejszy ubytek gruntów rolnych na cele przemysłowe wystąpił w mieście i gminie Pabianice oraz Dłutów, powierzchnia ta wynosiła zaledwie 2,3 ha (rys. 3).

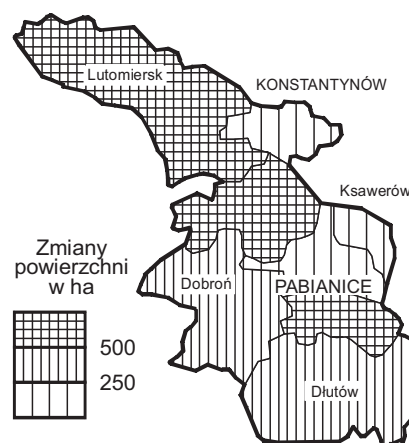
W latach 1999–2008 powierzchnia użytków rolnych należących do osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego zmniejszyła się w skali powiatu o ponad 1100 ha. We wszystkich gminach z wyjątkiem Dłutowa nastąpił spadek powierzchni od 25 ha w Ksawerowie do 472 ha w Lutomiersku (tab. 2, rys. 4).

Z kolei powierzchni użytków rolnych należących do osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wzrosła o 2400 ha. Wzrosty zaobserwowano we wszystkich gminach, przy czym najmniejszy był w gminach miejskich, największy zaś ponownie w Lutomiersku, gdzie sięgał 743 ha (rys. 5).



Rys. 4. Zmiana powierzchni użytków rolnych osób fizycznych należących do gospodarstwa rolnego w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Rys. 5. Zmiana powierzchni użytków rolnych leżących na gruntach osób fizycznych nienależących do gospodarstwa rolnego w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przedstawiona powyżej sytuacja może świadczyć o zanikaniu rolniczego charakteru tych terenów. Fakt wzrostu powierzchni użytków rolnych nienależących do gospodarstw rolnych może być pierwszym etapem w przekształceniu tych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Analizując powierzchnie użytków leśnych, można zaobserwować spadek ich

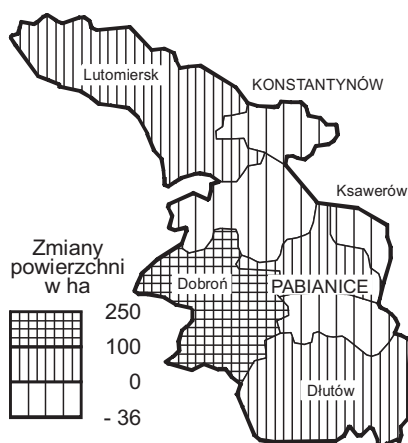
T a b e l a 2

Użytkowanie wybranych kategorii gruntów w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

| Jednostki terytorialne | Użytki rolne leżące na gruntach osób fizycznych w gospodarstwie rolnym |        | Użytki rolne leżące na gruntach osób fizycznych nienależących do gospodarstwa rolnego |       | Użytki leśne<br>w ha |              |        | Tereny mieszkaniowe należące do osób fizycznych w gospodarstwie rolnym |              | Tereny mieszkaniowe należące do osób fizycznych poza gospodarstwem rolnym |      | Grunty zajęte pod przemysł |      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|--------------|--------|------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|------|
|                        |                                                                        |        |                                                                                       |       |                      |              |        |                                                                        |              |                                                                           |      |                            |      |
|                        | 1999                                                                   | 2008   | Zmiana (b-a)                                                                          | 1999  | 2008                 | Zmiana (b-a) | 1999   | 2008                                                                   | Zmiana (b-a) | 1999                                                                      | 2008 | 1999                       | 2008 |
|                        | a                                                                      | b      | c                                                                                     | a     | b                    | c            | a      | b                                                                      | c            | a                                                                         | b    | a                          | b    |
| Powiat pabianicki      | 24 321                                                                 | 23 205 | -1 116                                                                                | 3 268 | 5 708                | 2 440        | 12 861 | 13 215                                                                 | 354          | 694                                                                       | 819  | 258                        | 327  |
| Konstantynów Łódzki    | 958                                                                    | 891    | -67                                                                                   | 333   | 511                  | 178          | 298    | 291                                                                    | -7           | 46                                                                        | 131  | 54                         | 57   |
| Pabianice miasto       | 925                                                                    | 845    | -80                                                                                   | 453   | 563                  | 110          | 289    | 290                                                                    | 1            | 41                                                                        | 276  | 176                        | 177  |
| Dłutów                 | 4 670                                                                  | 4 851  | 181                                                                                   | 373   | 767                  | 394          | 3 726  | 3 797                                                                  | 71           | 141                                                                       | 54   | 0                          | 2    |
| Dobroń                 | 4 362                                                                  | 4 050  | -312                                                                                  | 383   | 754                  | 371          | 3 837  | 4 080                                                                  | 243          | 118                                                                       | 73   | 0                          | 2    |
| Ksawerów               | 439                                                                    | 414    | -25                                                                                   | 303   | 379                  | 76           | 14     | 4                                                                      | -10          | 32                                                                        | 125  | 0                          | 7    |
| Lutomiersk             | 7 335                                                                  | 6 863  | -472                                                                                  | 901   | 1 644                | 743          | 3 006  | 3 098                                                                  | 92           | 147                                                                       | 93   | 0                          | 4    |
| Pabianice              | 5 632                                                                  | 5291   | -341                                                                                  | 522   | 1 090                | 568          | 1691   | 1655                                                                   | -36          | 169                                                                       | 67   | 28                         | 78   |
|                        |                                                                        |        |                                                                                       |       |                      |              |        |                                                                        |              |                                                                           |      |                            | 50   |

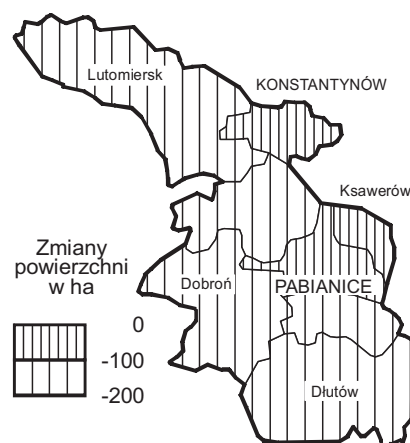
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

powierzchni w gminie Pabianice, Ksawerów i mieście Konstantynów Łódzki oraz prawie stabilizację w mieście Pabianice. Są to gminy charakteryzujące się dużą urbanizacją lub/i dużym ruchem budowlanym. Z kolei w pozostałych gminach obserwujemy duże wzrosty powierzchni, sięgające nawet 243 ha w Dobroniu, co może wynikać z procesu zalesiania gruntów o niskich klasach bonitacyjnych, którymi charakteryzują się te gminy (rys. 6).



Rys. 6. Zmiana powierzchni użytków leśnych w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Rys. 7. Zmiany w powierzchni terenów mieszkaniowych należących do osób fizycznych w gospodarstwie rolnym w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

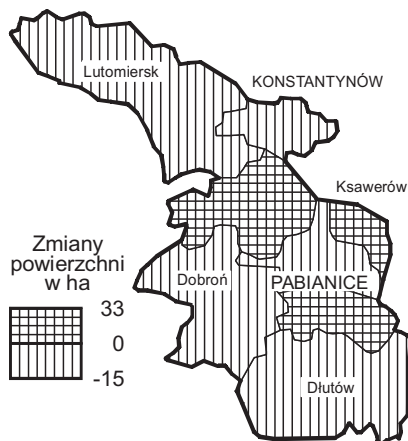
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

O odchodzeniu od rolniczego charakteru gmin powiatu również świadczyć mogą zmiany w powierzchni terenów mieszkaniowych należących do osób fizycznych w podziale na należące do gospodarstw rolnych oraz niewchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

W pierwszym przypadku obserwujemy spadek powierzchni sięgający w skali powiatu 642 ha, z czego największe spadki obserwujemy z gmin Pabianice (163 ha), Lutomiersk (137 ha) oraz Dłutów (132 ha), najmniejsze zaś w Ksawerowie (29 ha), mieście Pabianice (35 ha) i Konstantynowie (42 ha) (rys. 7).

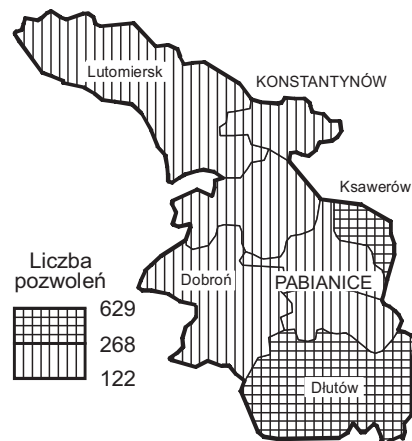
Odmierna sytuację obserwujemy w drugim przypadku, w którym prawie we wszystkich gminach nastąpiły wzrosty powierzchni tej kategorii gruntów. W skali powiatu powierzchnia ta wzrosła o 108 ha, przy czym najwięcej w Dobroniu i Lutomiersku, odpowiednio 32 i 31 ha (rys. 8) Spadek wielkości powierzchni, który obserwujemy w gminach Pabianice i Ksawerów (13 i 8 ha) wynika być może ze wzrostu powierzchni terenów zajętych pod przemysł w tych

jednostkach terytorialnych, przy czym wzrost powierzchni terenów przemysłowych w gminie Pabianice był szczególnie duży (50 ha).



Rys. 8. Zmiany w powierzchni terenów mieszkaniowych należących do osób fizycznych poza gospodarstwem rolnym w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Rys. 9. Liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów starostwa powiatowego oraz urzędów miast i gmin powiatu

Tabela 3

Pozwolenia budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminach powiatu pabianickiego w latach 1999–2008

| Jednostki terytorialne     | Pozwolenia na budowę |
|----------------------------|----------------------|
| Powiat pabianicki          | 2026                 |
| Miasto Pabianice           | 496                  |
| Miasto Konstantynów Łódzki | 477                  |
| Gmina Pabianice            | 595                  |
| Gmina Ksawerów             | 267                  |
| Gmina Lutomiersk           | 444                  |
| Gmina Dobroń               | 411                  |
| Gmina Dłutów               | 257                  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów starostwa powiatowego oraz urzędów miast i gmin powiatu.

Ostatnim elementem, który został poddany analizie, jest liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminach powiatu (tab. 3, rys. 9).

W okresie badanych 10 lat, do gmin o największej liczbie wydanych pozwoleń należy gmina Pabianice (595). Wyraźnie mniej mają miasta Pabianice i Konstantynów Łódzki. Na uwagę zasługuje wysoka – jak na obszary wiejskie – liczba pozwoleń w gminach Lutomiersk i Dobroń wynosząca odpowiednio 444 i 411. Najmniej pozwoleń zarejestrowano w gminie Ksawerów i Dłutów, co może świadczyć o ich mniejszej atrakcyjności lokalizacyjnej.

### 3. PODSUMOWANIE

Uzyskanie informacji pozwalają stwierdzić, że najbardziej intensywne procesy związane z suburbanizacją obserwuje się w gminie Pabianice, Lutomiersk i Dobroń. Są to gminy położone przy ważnych szlakach komunikacyjnych, łączących je ze stolicą regionu. Ponadto są położone blisko Łodzi i charakteryzują się atrakcyjnymi zasobami środowiska. Do gmin o najsłabszej suburbanizacji zaliczamy Dłutów. W przypadku miast, również podlegają procesom suburbanizacji jednak na dużo mniejszą skalę.

Trzeba mieć świadomość, że sam fakt rozrastania się miast, jeśli tylko odbywa się ono w sposób planowy, z poszanowaniem przestrzeni, tak jak ma to miejsce w krajach zachodnioeuropejskich, nie jest procesem negatywnym. Dopiero gdy następuje ono w sposób chaotyczny i rozproszony, uwidaczniają się wszystkie jego niepożądane cechy, o których wspomniano we wstępie. Przegląd literatury na temat tego procesu w Polsce (Kamieniecki 2002, Lorens 2005, Kozłowski 2006, Ossowicz, Zipser 2006, Sławiński, Denis 2008, Lisowski, Grochowski 2008) wyraźnie wskazuje, że suburbanizacja wokół aglomeracji i małych miast w kraju ma charakter żywiołowy, co wywołuje procesy degradacji tych obszarów. Nie ma żadnych przesłanek ku temu, aby stwierdzić, że powiat pabianicki jest tutaj wyjątkiem.

### LITERATURA

- Kamieniecki K., 2002, *Rozprzestrzenianie się miast – współczesny problem niezależnie od kontroli zjawiska*, [w:] Kamieniecki K. (red.), *Raport. Miasto za miastem*, 3, Instytut Rozwoju na Rzecz Ekorozwoju, Warszawa.
- Kozłowski S. (red), 2006, *Żywiołowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, KUL im. Jana Pawła II, Komitet „Człowiek i środowisko” przy Prezydium PAN, Białystok–Lublin–Warszawa.

- Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji, uwarunkowania, formy i konsekwencje*, [w:] *Ekspertyzy do koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2008–2033*, t. 1, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa.
- Lorens P. (red.), 2005, *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty, 7, Urbanista, Warszawa.
- Sławiński T., Denis M., 2008, *Rozlewanie się zabudowy w świetle zmian ustawodawstwa z 1994 i 2003 roku*, [w:] Anus S. (red.), *Planowanie przestrzenne w Polsce po wprowadzeniu ustroju samorządowego. Diagnoza stanu i nowe propozycje*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa.
- Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*, 2006, EEA Report, No. 10/2006, EEA, Copenhagen.

Cezary Brzeziński

**THE PROCESSES OF SUBURBANISATION OF SUBURBIAN  
AREAS ON THE EXAMPLE OF THE COMMUNITIES  
OF PABIANICE POVIAT. SPATIAL CHANGES**

(Summary)

The processes of suburbanization are taking place more and more intensively around polish agglomerations. The dynamics and range of this phenomenon force close observation of the processes, as they bring about a lot of negative consequences. The poviats of Pabianice, bordering with Łódź and connected with it with important national roads and featuring attractive natural environment, is especially threatened with negative results of the process of urban sprawl. To research into the range of this process, there have been analyzed, the amount of agricultural land excluded from farming, the changes in the amount of grounds covered by arable lands and forest produce, dwelling and industrial areas and the number of building permits in the communities of the poviats.