

Budownictwo mieszkaniowe a polityka funkcjonalno-przestrzenna – wybrane zagadnienia



dr inż. architekt urbanista
HANNA BORUCIŃSKA-BIEŃKOWSKA

Uniwersytet Zielonogórski
Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska
Instytut Architektury i Urbanistyki
ORCID: 0000-0001-7331-5626

Celem badań są wybrane uwarunkowania i czynniki oddziałujące na transformację funkcjonalno-przestrzenną obszarów wiejskich będących w strefie wpływów 12 dużych miast polskich. Autorka porusza niektóre zagadnienia związane z rozwojem terenów oraz funkcji mieszkaniowych w gminach wiejskich po 1989 roku.

W ostatnich trzech dekadach, w latach 1990–2020, w okresie transformacji kraju nastąpiła między innymi intensyfikacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Polski. Transformacja społeczna oraz gospodarcza pogłębiła urbanizację zarówno miast, jak i terenów gmin wiejskich. Te procesy były stymulowane między innymi przez migrację ludności. Zjawisko szczególnie intensywnie występowało na terenach gmin będących w strefie oddziaływania dużych miast. Odegrało ono znaczącą rolę w urbanizacji – zwłaszcza terenów wiejskich [2]. Lokalne władze samorządowe, w oparciu o obowiązujące akty prawne, podjęły działania mające na celu między innymi dostosowanie polityki funkcjonalno-przestrzennej do nowych potrzeb, zarówno gospodarczych, jak i społecznych. W opracowywanych dokumentach strategicznych oraz planistycznych wprowadziły zapisy umożliwiające budowę nowych osiedli mieszkaniowych, rozbudowę istniejących struktur, a także rewitalizację zdegradowanych obszarów oraz przestrzeni publicznych. To działanie powiązane z wszechstronnym rozwojem społecznym, a także gospodarczym lokalnych społeczności. Trwające do tej pory, z różnym natężeniem, procesy funkcjonalno-przestrzenne dotyczą głównie terenów już zurbanizowanych oraz znajdujących się w strefie oddziaływania dużego miasta [3].

Zapisy *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 3 marca 2003 roku* (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) nałożyły na samorządy lokalne obowiązek prowadzenia polityki funkcjonalno-przestrzennej opartej na zasadzie zrównoważonego rozwoju, spójnej oraz wspólnej w kwestiach ekologicznych, ekonomicznych, a także społecznych: „Kształtowanie oraz prowadzenie polityki przestrzennej na terenie

gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” [18]. Lokalne samorządy oraz architekci-urbanisci działają w czasie i przestrzeni, dlatego tak ważny jest aspekt planowania w opracowaniach urbanistycznych. Wnioski z prowadzonych analiz uwarunkowań, w różnych obszarach, w tym także społeczno-demograficznych oraz gospodarczych, powinny być uwzględniane zarówno w planowaniu, jak i zagospodarowaniu funkcjonalno-przestrzennym terenie.

Szczególnie zagrożone niekontrolowanymi zmianami przeznaczenia terenów są obszary wiejskie będące w strefie oddziaływania dużego miasta. W ostatnich dekadach nastąpiła spektakularna transformacja wielu z nich. Intensywny rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej, przy jednoczesnej depopulacji dużych miast, stanowi poważne wyzwanie dla równoważenia rozwoju terenów wiejskich [2, 3].

J. Bański [4] pisze, że określenie typologii współczesnych obszarów wiejskich zależy od przyjętej metodologii. Można wyodrębnić trzy kategorie, tj. lokalizacyjną, strukturalną i kombinacyjną. Metodologia lokalizacyjna jest efektem koncepcji kontinuum miejsko-wiejskiego. Pozwala ona zdefiniować miasta, a także ich strefy oddziaływania oraz wsie. Metodologia strukturalna analizuje zbiór uwarunkowań i czynników społeczno-gospodarczych w taki sposób, by koncentrować obszary pod względem funkcji. Metoda kombinacyjna sumuje obie wymienione metody.

Autorka podejmuje próbę badawczą w oparciu o metody analizy warstwowej oraz porównawczej, łączącą zarówno uwarunkowania i czynniki lokalizacyjne, jak i strukturalne.

Niezależnie od wymienionych wariantów na transformację gmin wiejskich będących w strefie oddziaływania dużego miasta mają wpływ elementy ekonomiczne, ekologiczne, społeczne. Należą do nich między innymi: rozwój gospodarczy, modernizacja, rozbudowa oraz budowa infrastruktury technicznej, w tym sieci powiązań komunikacyjnych i transportowych [8, 9]. Badacze tematu: M. Klodziński [14], K. Koreleski [15], M. Adamowicz [1] podkreślają wielofunkcyjność obszarów wiejskich jako drogę zapewniającą ich zrównoważony rozwój. Na terenach gmin wiejskich, szczególnie gmin graniczących z miastem, zachodzą procesy osiedlania się ludności nierolniczej. Jednak nowi mieszkańcy wsi w dalszym ciągu związani są z miastem poprzez pracę, edukację oferty kultury oraz usługi wyższego rzędu. Łatwy dostęp do nowych technologii, rynków pracy, a także potrzeba zmiany miejsca i stylu życia wpływają na skalę oraz tempo tego procesu. Między innymi te przekształcenia ilościowe i jakościowe przyczyniają się do urbanizacji terenów gmin graniczących z miastem. Należy podkreślić, że migracja z miasta na wieś polega przede wszystkim na zmianie miejsca zamieszkania przy zachowaniu więzi funkcjonalnych z miastem (miejsca pracy, edukacji, rozrywki itp.). Zdaniem badaczy tematu analizy przeprowadzane w różnych obszarach wiejskich na terenie Polski pozwalają wskazać określone wybrane sytuacje modelowe współdziałania na płaszczyźnie zrównoważonego rozwoju oraz integracji imigrantów z lokalną społecznością. Piszą o tym mię-

dyż innymi J. Bański [4, 5], P. Eberhard [7], K. Heffner i B. Klemens [10], C.A. Heller [10], M. Kiełczewska-Zaleska [13].

Sieci osadnicze terenów gmin wiejskich ulegają dynamicznym przemianom. Wpływ na ten proces mają w znaczącym stopniu uwarunkowania ekonomiczne, między innymi takie jak niższe niż w mieście ceny działek pod inwestycje przy jednoczesnym dostępie do dobrze rozwiniętej infrastruktury technicznej. Ze względu na rozwój sieci powiązań komunikacyjnych oraz transportowych dogodniejszy jest także dojazd w skali lokalnej oraz ponadlokalnej. Procesy transformacji gmin wiejskich trwają z różnym natężeniem od trzech dekad i można diagnozować, że będą trwały nadal. W perspektywie następnych lat zostanie wzmocniona rola uwarunkowań i czynników społecznych oraz ekonomicznych. Jednak niekontrolowany rozwój zabudowy na obszarach gmin wiejskich powoduje nawarstwianie się problemów funkcjonalno-przestrzennych. Nadmierna ekspansja generuje konflikty środowiskowo-przestrzenne oraz społeczno-kulturowe. Ponieważ uwarunkowania i czynniki społeczno-ekonomiczne sprzyjają dalszej urbanizacji terenów gmin wiejskich, można przypuszczać, że konsekwencje funkcjonalno-przestrzenne tego procesu będą brzemienne w nieodwracalne skutki. W zapisach SUIKZP i MPZP na obszarach wiejskich w nadmiarze występują tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe, aktywizacji gospodarczej lub wielofunkcyjne. Te ostatnie mogą spowodować wiele szkód funkcjonalno-przestrzennych, ponieważ o ich przeznaczeniu będą decydowali tylko inwestorzy w porozumieniu z lokalnymi samorządami. Bez właściwych analiz uwarunkowań i czynników geograficzno-przyrodniczych, społeczno-gospodarczych w kontekście ekologicznym, ekonomicznym oraz społecznym, błędne decyzje funkcjonalno-przestrzenne mogą wywołać niepożądane lub wręcz szkodliwe skutki w środowisku przyrodniczym. W zapisach SUIKZP i MPZP władze samorządowe bardzo często przeznaczają pod budownictwo, zarówno mieszka-

niowe, jak i aktywizacji gospodarczej, tereny gruntów rolnych o wysokiej bonitacji, tereny zagrożone powodzią lub położone w strefie oddziaływania skutków rozwoju infrastruktury technicznej. O negatywnych skutkach ekonomicznych w *Raporcie o ekonomicznych skutkach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce* pisali w 2013 roku A. Kowalewski, J. Mordasewicz, J. Osiałyński, P. Śleszyński [16]. Badacze zwracają także szczególną uwagę na koszty związane z modernizacją, rozbudową i budową infrastruktury technicznej, w tym sieci powiązań komunikacyjnych oraz transportowych. Należy pamiętać o wydatkach wynikających z ich eksploatacji, szczególnie tam, gdzie obszary nie są intensywnie zabudowane. Na lokalnych drogach dojazdowych problemy komunikacyjne, a także transportowe występują przede wszystkim w godzinach dojazdu do i z pracy oraz szkół.

Odrębnym, nierozwiązanym zagadnieniem jest brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych na terenach wiejskich. Na prywatnych posesjach muszą być one zapewnione w ramach własnej działki. W MPZP przewidziane są na ogół tylko dwa miejsca i przeważnie nie są uwzględniane parkingi dla pojazdów osób odwiedzających mieszkańców wsi. Wskaźniki realizacji miejsc postojowych w zapisach planistycznych na terenach wiejskich są bardziej liberalne niż w miastach¹. Prywatni właściciele sprzedający grunty rolne pod inwestycje z dużym oporem przekazują ich część na tereny publiczne. Dotyczy to także obszarów przeznaczonych na zieleń izolacyjną, rekreacyjną i ozdobną. K. Kajdanek w pracy *Pomiędzy miastem a wsią* [12] porusza problem dostępu w zasięgu pieszym do podstawowych usług na terenach dotychczas wiejskich, a na przestrzeni ostatnich dekad przekształconych w rozrastające się osiedla domów jednorodzinnych. Urbanizacja terenów gmin wiejskich odbywa się w dużej mierze za sprawą uwarunkowań ekonomicznych. Jest spowodowana dostępnością terenów inwestycyjnych na obszarach wiejskich. Moder-

nizacja, rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej oraz ogólnie pojęty rozwój technologiczny są zjawiskami bardzo pozytywnymi, jednak paradoksalnie zrównanie poziomu życia na wsi i w mieście powoduje wzrost atrakcyjności terenów mieszkaniowych na obszarach wiejskich, a nadmierna intensyfikacja zabudowy wpływa negatywnie na stan środowiska przyrodniczego, w tym także na degradację rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz krajobrazu wiejskiego. Wsie zamieszkałe coraz częściej przez ludność nierolniczą, wielu różnych zawodów, ulegają całkowitej metamorfozie – także w zakresie ładu przestrzennego.

Z danych GUS, stan z dnia 31 XII 2016 r., wynika, że na terenach wiejskich mieszkało 15,3 mln osób. W porównaniu z 2006 r. liczba ludności wiejskiej wzrosła o 546,9 tys. W miastach w analogicznym okresie odnotowano spadek liczby ludności o 239,4 tys. Udział ludności wiejskiej w ogólnej liczbie ludności wzrósł o 1,1% do 39,8%. Wzrost liczby ludności wiejskiej kształtował także dodatni przyrost naturalny, lecz decydujące było dodatnie saldo migracji². Nowi mieszkańcy wprowadzają nie tylko obce kulturowo formy zabudowy mieszkaniowej, ale także formy kształtowania terenów zielonych i krajobrazu wiejskiego. Przy nowych rezydencjach powstają ogrody w różnych stylach, nienawiązujące do lokalnych tradycji, degradujące lokalną faunę i florę. Szczelne ogrodzenia posesji uniemożliwiają migrację roślin i zwierząt, zostają przerwane korytarze ekologiczne. Nowe zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne nie jest prowadzone kompleksowo, a tereny gruntów rolnych są zabudowywane regularną siatką ulic z niewielkimi działkami.

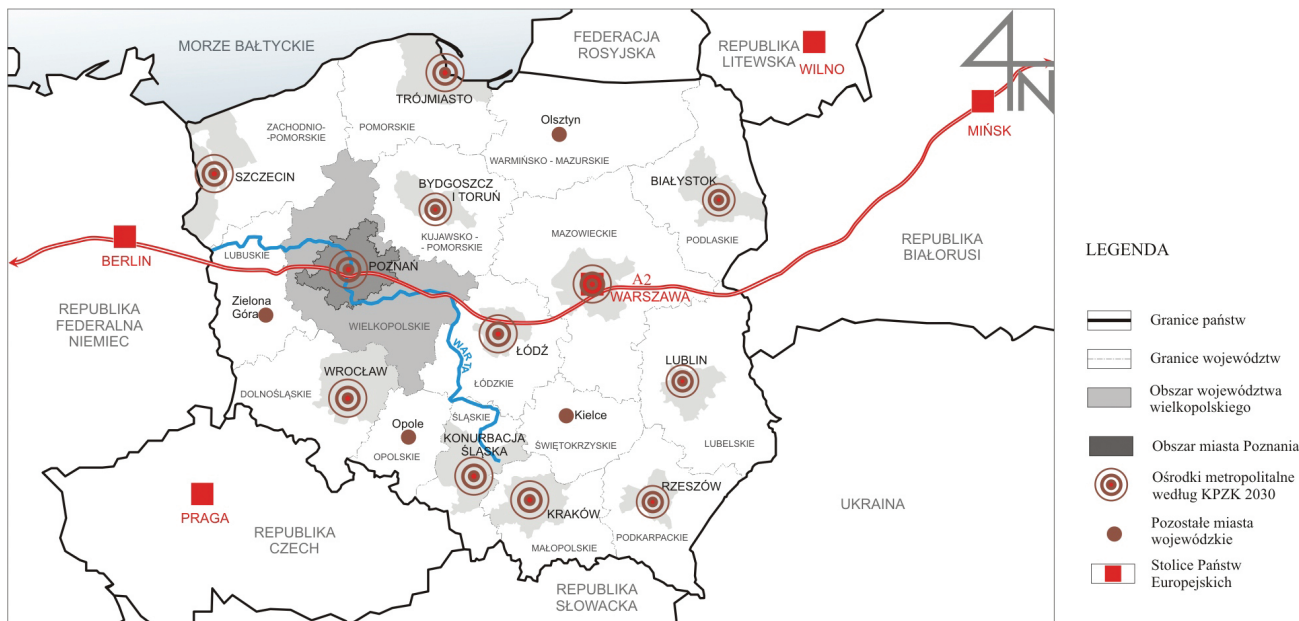
Sytuację demograficzną 12 miast polskich przedstawia tabela 1. Tylko w 5 miastach w ciągu 30 lat (1990–2020) powiększyła się liczba mieszkańców. Są to: Białystok (o 10,4%), Gdańsk (o 0,4%), Kraków (o 2,8%), Rzeszów (o 52,8%) oraz stolica kraju, Warszawa (o 7,4%). W pozostałych 7 miastach odnotowano spadek liczby ludności. Przy równocześnie rosnącej liczbie ludności kraju możemy mówić o wewnętrznej migracji, która jest istotnym czynnikiem suburbanizacji. Depopulacja 7 miast, tworzących razem z gminami obszary metropolitalne, wskazuje na transformację gmin wiejskich będących w strefie oddziaływania miasta centralnego. Należy podkreślić, że spektakularny wzrost liczby ludności w Rzeszowie wynika ze znacznego zwiększenia powierzchni miasta. Ten proces przebiegał kilkakrotnie na przestrzeni badanych lat.

Tabela 1. Liczba ludności w miastach centralnych obszarów metropolitalnych w latach 1990–2020

I.p.	Miasta centralne obszarów metropolitalnych	Liczba ludności rok 1990 w tys.	Liczba ludności rok 2020 w tys.	Saldo 1990-2020 w tys.	%
1.	Bydgoszcz	381,7	350,2	-31,5	-8,3
2.	Białystok	269,4	297,5	28,1	10,4
3.	Gdańsk	464,9	466,6	1,7	0,4
4.	Katowice	367,2	294,5	-72,7	-19,8
5.	Kraków	750,3	771,1	20,8	2,8
6.	Lublin	350,7	339,7	-11	-3,1
7.	Opole	128,2	128,1	-0,1	-0,07
8.	Poznań	590,0	536,4	-53,6	-9,1
9.	Rzeszów	125,4	191,6	66,2	52,8
10.	Szczecin	412,7	402,5	-10,2	-2,5
11.	Warszawa – miasto stołeczne	1655,8	1777,9	122,1	7,4
12.	Wrocław	642,7	640,6	-2,1	-0,3

¹ Dane na podstawie doświadczeń zawodowych, projektowych autorki i analiz MPZP w gminach woj. wielkopolskiego.

² Obszary wiejskie w Polsce w 2016 r., GUS Warszawa 2017, www.stat.gov.pl.



Źródło: *Rocznik Statystyczny, Demografia 1990*, GUS Warszawa 1991, www.polskawliczbach.pl [31.08.2020]. Źródło: opracowanie autorskie

Osoby zmieniające miejsce zamieszkania, przeprowadzające się na obszary wiejskie gmin graniczących z miastem, wykazują się aktywnością zarówno społeczną, jak i ekonomiczną, a depopulacja dużego miasta paradoksalnie powoduje – proporcjonalny do zmniejszającej się liczby mieszkańców – wzrost liczby ludzi bezdomnych przypadających na jednego mieszkańca miasta. Problem bezdomności oraz wykluczenia społecznego wynika także z indywidualnych cech osobowościowych. Bez względu na podejmowane próby rozwiązania problemu zawsze znajdują się osoby, które wybiorą życie niezgodne z normami i standardami społecznymi.

J.M. Chmielewski w *Teorii urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast* pisze: „Posiadanie mieszkania jest fundamentalną potrzebą człowieka. W Europie człowiek bez mieszkania skazany jest na egzystencję na marginesie systemu społecznego. Staje się potencjalnym niebezpieczeństwem dla innych, burzy struktury prawne sankcjonowane przez państwo” [6].

Brak wystarczającej ilości mieszkań, szczególnie w miastach, jest problemem występującym w dalszym ciągu, bez względu na intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Dostęp do posiadania mieszkania jest utrudniony przede wszystkim dla mniej zamożnej warstwy społeczeństwa. Dlatego rozwiązanie tego problemu jest zagadnieniem wielowarstwowym i dotyczy różnych aspektów życia społecznego oraz gospodarczego. Także skuteczności realizacji przez samorządy lokalne zapisów w dokumentach planistycznych wyznaczających nowe miejsca rozwoju funkcji mieszkaniowych, form zabudowy i określających prawne jej uwarunkowania oraz regulacje formalne i finansowe.

Konkluzja

Można uznać, że duże miasta w Polsce są rozlokowane na terenie całego kraju w miarę równomiernie. Ich transformacja funkcjonalno-przestrzenna oraz nadmierna antropopresja na terenach gmin wiejskich powoduje przekształcanie gruntów rolnych na nierolnicze. Wypierane są tradycyjne formy lokalnej zabudowy mieszkaniowej. Depopulacja dużych miast i związane z tym osiedlanie się ludności na obszarach wiejskich powodują z kolei nadmierną urbanizację terenów gmin.

Mimo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach w dalszym ciągu występuje brak wystarczającej liczby mieszkań. Na terenach silnie zurbanizowanych ma miejsce zjawisko bezdomności. Natomiast wzrost liczby ludności na terenach wiejskich nie wpływa na rozwój zjawiska bezdomności na wsi. Problem nie występuje w środowisku, gdzie lokalne społeczności są bardziej zintegrowane.

Jedną z dróg rozwiązywania problemów mieszkaniowych w Polsce mogą być właściwie realizowane dokumenty planistyczne.

Podkreślić należy także, że skala zmian w zapisach dokumentów strategicznych oraz planistycznych (SUiKZP i MPZP) gmin wiejskich znacznie wyprzedza zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe oraz obszary aktywizacji gospodarczej przy jednoczesnym braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w dużych miastach. Zapisy w dokumentach określają politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy. W swoich treściach mają także istotne i znaczące cele, takie jak np. zrównoważony rozwój gminy, rozwinięcie odnawialnych źródeł energii, wzrost poziomu życia mieszkańców, ochrona środowiska naturalnego, a także zasobów kultury materialnej oraz niematerialnej. Wiele z tych celów jest wdrażane, a szczególnie spektakularny jest rozwój infrastruktury

technicznej, w tym także sieci połączeń komunikacyjnych i transportowych. Jednak wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową nie jest tożsame z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności. Samorządy lokalne kreują politykę funkcjonalno-przestrzenną, która pozwala między innymi na dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych. Dlatego niezwykle ważne jest prawidłowe opracowywanie takich dokumentów: w sposób jednoznacznie określający zasady rozwoju – zarówno funkcjonalnego, jak i przestrzennego.

Praktyka zawodowa pokazuje jednak, że w dalszym ciągu architektki na różnych etapach prac projektowych napotyka trudne do zaakceptowania bariery niezrozumienia zasad równoważenia rozwoju oraz ład przestrzennego.

Literatura:

- [1] Adamowicz M., Wielofunkcyjne gospodarstwa rolne jako podmiot w rozwoju wsi i rolnictwa, [w:] *Wiejskie gospodarstwa domowe w obliczu problemów transformacji, integracji i globalizacji*, „Prace Naukowe KPAiM”, nr 33, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2004.
- [2] Borucińska-Biełkowska H., *Proces urbanizacji terenów wiejskich gmin powiatu poznańskiego*, Politechnika Śląska, Gliwice 2017.
- [3] Borucińska-Biełkowska H., *Wpływ transformacji społeczno-gospodarczej aglomeracji na kierunki rozwoju gmin*, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra 2013.
- [4] Bański J., *Wieś w badaniach geograficznych – ewolucja badań i przegląd koncepcji obszaru wiejskiego*, [w:] *Wieś jako przedmiot badań naukowych*, EUROREG, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2011.
- [5] Bański J., *Współczesne typologie obszarów wiejskich w Polsce – przegląd podejść metodologicznych*, „Przegląd Geograficzny”, z. 4, Warszawa 2014.
- [6] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010.
- [7] Eberhard P., *Regiony wyludniające się w Polsce*, „Prace geograficzne IG i PZ PAN”, nr 148, Ossolineum, Wrocław 1989.
- [8] Gorzelak G., Smełkowski M., *Metropolia i jej region w gospodarce informacyjnej*, Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2005.
- [9] Gorzelak G., *Polska lokalna 2007*, Uniwersytet Warszawski, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2008.
- [10] Heffner K., Klemens B., *Koncepcje zmian i procesy przestrzenne na obszarach wiejskich w Polsce*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 296, Wrocław 2013.

- [11] Hefner K., Klemens B., Koncepcje zmian i procesy przestrzenne na obszarach wiejskich w Polsce, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 296, Wrocław 2013.
 [12] Kajdanek K., Pomiędzy miastem a wsią, Wydawnictwo Nomos, Kraków 2011.
 [13] Kielczewska-Zaleska M., Geografia osadnicza, PWN, Warszawa 1972.
 [14] Kłodziński M., Wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich w Polsce i w krajach Unii Europejskiej, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 1996.
 [15] Koreleski K., Rozwój wielofunkcyjny jako koncepcja aktywizacji gospodarczej wsi i rolnictwa, „Zeszyt Naukowy AR”, z. 59, Kraków 1998.
 [16] Kowalewski A., Mordasiewicz J., Osiatyński J., Stepiń J., Śleszyński P., Raport o ekonomicznych skutkach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, IZiPZ PAN, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Warszawa 2013.
 [17] Rocznik statystyczny. Demografia 1990, GUS, Warszawa 1991.
 [18] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz.717).

DOI: 10.5604/01.3001.0014.4020

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA
 Borucińska-Bieńkowska Hanna, 2020, Budownictwo mieszkaniowe a polityka funkcjonalno-przestrzenna – wybrane zagadnienia, „Builder” 10 (279).
 DOI: 10.5604/01.3001.0014.4020

Streszczenie: Artykuł omawia wybrane zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne dotyczące procesu suburbanizacji. Procesy badane są w okresie transformacji społeczno-gospodarczej Polski. Rozwój samorządności lokalnej i społeczeństwa obywatelskiego oraz urynkowanie procesów gospodarczych przyczyniły się między innymi do przekształcania terenów gmin wiejskich graniczących z dużymi miastami. Analizowano wybrane zjawiska społeczne oraz przestrzenne dotyczące funkcji mieszkaniowych zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich. Struktura funkcjonalna, a także przestrzenna obszarów mieszkaniowych gmin charakteryzuje się przewagą terenów zabudowy jednorodzinnej wpływających na zmiany krajobrazu wiejskiego. Urbanizacja gmin wiejskich graniczących z miastem centralnym jest powiązana między innymi z migracją ludności na ich tereny. Procesy występujące na terenach gmin wiejskich zachodzą w kontekście ekologicznym, ekonomicznym i społecznym.

Słowa kluczowe: czynniki i uwarunkowania ekonomiczne, ekologiczne oraz społeczne, suburbanizacja

Abstract: HOUSING CONSTRUCTION AND THE FUNCTIONAL AND SPATIAL POLICY – SELECTED ISSUES. The article discusses selected functional and spatial issues related to suburbanization process. Above-mentioned processes are studied during socio-economic transformation of Poland. The development of local self-governments and civil society, as well as an introduction of market economy to economic processes, contributed, inter alia, to the transformation of rural communes bordering on a large city. Selected social and spatial phenomena concerning the transformation of housing functions both in a city and in rural areas were analysed. The functional and spatial structure of housing areas in communes is characterized by a predominance of single-family housing areas influencing changes in the rural landscape. The urbanization of rural communes bordering a central city is connected, inter alia, with the migration of people to their areas. Above processes occurring in rural communes take place in the ecological, economic and social context.

Keywords: economic and ecological conditions, social factors and conditions, suburbanization

REKLAMA

**BUILDER
SCIENCE**

**Builder
OPEN ACCESS**

BUILDER SCIENCE – dział miesięcznika **BUILDER** dostępny w ramach open access journals, w którym publikowane są artykuły naukowe w następujących dyscyplinach naukowych: architektura i urbanistyka oraz inżynieria lądowa i transport. Artykuły naukowe indeksowane są w bazach danych: Index Copernicus i BazTech.

20 punktów MNiSW

WWW.BUILDERSCIENCE.PL