

**Eleonora GONDA-SOROCZYŃSKA**

Uniwersytet Przyrodniczy  
Katedra Gospodarki Przestrzennej  
Wrocław, Polska  
e-mail: eleonora.gonda-soroczynska@up.wroc.pl

## CZY TO JESZCZE WIEŚ?

*słowa kluczowe:* wieś, miasto, strefa podmiejska

**Streszczenie** *Przeanalizowano współczesne formy osadnicze w strefach podmiejskich. Proces pojawienia się nowych form osadniczych dostrzegalny jest zwłaszcza w miejscowościach zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie miast wielkich (vide Wysoka koło Wrocławia, Bielany Wrocławskie, Biestrzyków, Suchy Dwór). Miejscowości te zatracają swój dotychczasowy wiejski charakter. Radykalnie zmienia się struktura demograficzna ich mieszkańców. Dominują w niej ludzie młodzi, wykształceni, majątni, żądni posiadania własnego domu z ogródkiem, z dala od zgiełku i hałasu wielkomiejskiego, poszukujący nowej jakości życia. Wśród tej nowej społeczności brak jest więzi międzyludzkich, brak tradycji. W miejscowościach tych występuje coraz liczniej intensywna zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, z dużą ilością budynków o charakterze miejskim. Stąd rodzi się pytanie w kontekście do tych obszarów – „Czy to jeszcze wieś?”*

### WPROWADZENIE

Opracowanie przedstawia problem związany z określeniem, nazwą, terminologią dotychczasowych terenów stricte wiejskich, określanym mianem wsi, współcześnie trudnych do jednoznacznego określenia. Mowa tu o współczesnych formach osadniczych – suburbiach, strefach podmiejskich, wzbudzających zaciekawienie wielu badaczy (Bagiński, 2000). Proces pojawienia się tych nowych form osadniczych dostrzegalny jest wyjątkowo mocno zwłaszcza w miejscowościach – wsiach, zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie wielkich miast. Dobrym przykładem może być Wrocław, vide Wysoka koło Wrocławia, Bielany Wrocławskie, Biestrzyków, Suchy Dwór (Zathey, 2003). Miejscowości te coraz bardziej zatracają swój dotychczasowy wiejski charakter. Znika wieś z jej indywidualizmem, rozplanowaniem zabudowy, powiązaniem z otwartym krajobrazem. Odchodzi w zapomnienie to, co

stanowiło o charakterze, klimacie, tożsamości tych miejsc. Dawne zwyczaje i tradycje należą do przeszłości. Część badanych miejscowości stała się w dominującym stopniu tzw. „sypialnią Wrocławia” jak np. Wysoka k./ Wrocławia, Suchy Dwór, Biestrzyków, przypominając bardziej osiedle miejskie, aniżeli enklawę mieszkaniową, przynależną do wsi. Nowa architektura, to powielone projekty miejskiej zabudowy mieszkaniowej.

Inne jak np. Bielany Wrocławskie oprócz funkcji mieszkaniowej pełnią bardzo silnie rozwinięte liczne funkcje usługowe i przemysłowe. Wcześniej tereny typowo rolnicze przekształcono w centra usługowe i przemysłowe.

Zmieniła się również struktura demograficzna tych obszarów. Dominują na nich ludzie młodzi, wykształceni. Często są to majątni ludzie biznesu (informacje z wywiadu środowiskowego). Pragną posiadać własny dom z ogródkiem, z dala od centrum dużego miasta, w enklawie ciszy i braku zanieczyszczeń powietrza (Grochowski, 2004). W miejscowościach tych prawdziwych rolników praktycznie brak lub pozostali nieliczni. Przemianom poddana została stara zabudowa, infrastruktura techniczna (wodociąg, kanalizacja, drogi), zachowania ludności. Zmienia się „klimat”, wzajemne relacje panujące dotychczas na tych terenach. Dlatego tak ważna jest analiza i określenie przyczyn tego stanu rzeczy. Wskazane byłoby również zastanowienie się nad znalezieniem sposobów przeciwdziałania degradacji krajobrazu wiejskiego, nad ochroną dziedzictwa kulturowego wsi, uwzględniając wymogi cywilizacyjne.

Na obszarach tych pojawiła się intensywna zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, z dużą ilością budynków o charakterze typowo miejskim. W kontekście architektonicznym zabudowa ta całkiem odbiega od tej, którą wcześniej wybudowano.

Starą architekturę wiejską określić można jako doskonale pozostającą w symbiozie z przyrodą, z najbliższym otoczeniem, z krajobrazem wiejskim. Współczesna zabudowa mieszkaniowa i usługowa nie harmonizuje z wiejskim krajobrazem. Nie zachowuje odpowiednich proporcji, skali względem istniejących budynków i całej miejscowości. Nie wykazuje powiązania z istniejącym układem wsi. Współcześnie wydzielone ogrodzeniami enklawy mieszkaniowe oddzielają ich mieszkańców od często wielopokoleniowej ludności tubylczej (Ilnicki, 2002).

Typowo wiejski krajobraz tych obszarów zanika prawie zupełnie. Również zachowania społeczne poddane zostały przeobrażeniom. Stąd rodzi się pytanie w kontekście do tych terenów – „Czy to jeszcze wieś?” Ale nie bez uzasadnienia można zadać kolejne pytanie – „Czy to już miasto lub jego fragment?” Zatem, do której z tych grup te jednostki osadnicze zakwalifikować można?. Prawdę mówiąc do żadnej, bowiem ani to wieś, ani miasto – a całkiem nowy „twór” osadniczy.



**Fot. 1.** Bielany Wrocławskie, rozwinięte usługi wielko powierzchniowe.

**Photo 1.** Bielany Wrocławskie, developed large area services.



**Fot. 2.** Wysoka k./Wrocławia, współczesna intensywna zabudowa wielorodzinna.

**Photo 2.** Wysoka near Wrocław, contemporary intensive multi-family buildings.



**Fot. 3.** Wysoka k. /Wrocławia, stara architektura wiejska pozostająca w symbiozie z wiejskim krajobrazem.

**Photo 3.** Wysoka near Wrocław, old rural architecture in symbiosis with rural landscape.



**Fot. 4.** Wysoka k./ Wrocławia, luksusowy dom jednorodzinny.

**Photo 4.** Wysoka near Wrocław, luxurious single-family house.



**Fot. 5.** Bielany Wrocławskie, osiedle domów wielorodzinnych z wbudowanymi usługami.

**Photo 5.** Bielany Wrocławskie, multi-family housing estate with built-in services.

Wszystkie fot. E. Gonda-Soroczyńska.  
All photo by E. Gonda-Soroczyńska.

W zagadnieniach związanych z prawidłowym zagospodarowaniem przestrzeni nie sposób nie zwrócić uwagi na te mnożące się enklawy budownictwa (zwłaszcza mieszkaniowego, ale nie tylko – patrz Bielany Wrocławskie– enklawy usług i przemysłu).

Jak je ocenić? Jaką wykazują tendencję – wzrastającą czy malejącą? Oczywiście, że wzrastającą. Boom budowlany ostatnich lat widoczny jest wszędzie. Problem suburbiów, nie identyfikowalnych stref, poszukiwanie nowych terenów budowlanych poza granicami miejskiej zabudowy nasila się także od kilkunastu lat w starych krajach Unii Europejskiej. Dobrym przykładem mogą być Niemcy (Kunzmann, 2001). Interesujące są przemiany funkcjonalne, morfologiczne, społeczne stref podmiejskich, stanowiących „rozlane” otoczenie (urban sprawl). Problem suburbanizacji złożony, trudny do kontroli i organizacji, uznać można za jeden z najważniejszych problemów współczesnego świata. Proces suburbanizacji znacząco wpływa na jakość życia. Dlatego obojętnie nie wolno nam koło niego przechodzić, a podkreślać wpływ i znaczenie polityki przestrzennej gmin, ich samodzielność planistyczną. Wszelkie zachodzące w strefie podmiejskiej dużych miast współczesne procesy, w tym funkcjonalno-przestrzenne i zjawiska społeczno-ekonomiczne należy analizować i interpretować naukowo (Lootsma, 2004).

## **OBSZARY NIEZDEFINIOWANE**

W opracowaniu wskazano obszary, jako te nie zdefiniowane na tle miast i wsi, jako usytuowane nieopodal lub na granicy miasta dużego, tu Wrocławia. W miarę oddalania się od niego, w kierunku peryferii, intensywność i różnorodność zjawisk funkcjonalnych, przestrzennych, społeczno-gospodarczych zdecydowanie maleje. Tereny te, zwłaszcza w ostatnich latach, w okresie tzw. boomu budowlanego wyróżniają się na tle najbliższego i dalszego otoczenia. Pojawia się na nich bardzo rozwinięte, nowoczesne budownictwo mieszkaniowe (przede wszystkim indywidualne). Obserwuje się napływ ludności z miast (zwłaszcza młodego pokolenia). Szybko zmienia się struktura użytkowania ziemi, a także pełnione funkcje społeczno-gospodarcze (Wdowicka, 2000). W niezwykle szybkim tempie wzrasta natężenie ruchu samochodowego – „korki” na wszystkich wlotach do Wrocławia (ze szczególnym nasileniem od południa, wschodu i północy), powodowane przez mieszkańców suburbiów dojeżdżających do pracy i szkół w mieście.

## **STREFA ODDZIAŁYWANIA MIASTA WIELKIEGO**

Miasto, to jednostka osadnicza wyróżniająca się znaczną wielkością, dużą intensywnością zabudowy, bogatym wyposażeniem w obiekty i urządzenia usługowe i kulturalne, stosunkowo znaczną liczbą ludności pracującej w różnych zawodach oraz produkcją przemysłową oraz organizacją usług przeznaczonych w znacznej



mierze dla ludności pozamiejskowej. Definicja wsi jest jeszcze bardziej skomplikowana, zwłaszcza w okresie postępujących procesów urbanizacji, kiedy to wymienione wyżej cechy występują również na obszarach skupień ludności nie uważanych za miasta. Dlatego te definicje należy traktować bardzo elastycznie, podobnie jak pojęcie strefy podmiejskiej, urban sprawl. Według definicji znajdujących się w starych encyklopediach wieś, to jednostka osadnicza o niewielkich rozmiarach i zabudowie przeważnie zagrodowej, której znaczna część mieszkańców utrzymuje się z pracy w rolnictwie. Czy ta definicja jest aktualna. W wielu przypadkach nie. Wsie leżące w strefie oddziaływania Wrocławia takowymi jednostkami nie są. Nie dominuje w nich zabudowa zagrodowa, ich mieszkańcy nie pracują w rolnictwie. Pojawiające się zwłaszcza w ostatnich latach nowe obszary mieszkaniowe, tuż poza granicami administracyjnymi dużych miast, sąsiadują bezpośrednio z terenami „starej wsi”, stanowiąc ważny element osadniczy. Patrząc na nie zadajemy pytanie, czy to jeszcze dalszy ciąg miasta, czy to już wieś, a może całkiem nowy „twór” osadniczy. Wpływ miasta na te tereny wyznacza specyficzną strefę oddziaływania. Względem tych obszarów obserwuje się nadto swego rodzaju ciągłość, wyrażaną poprzez pojęcie kontinuum miejsko-wiejskiego, które dotyczy form przestrzennych (form osadniczych pomiędzy miastem i wsią) i procesów w nich przebiegających. Koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego wykazuje na tych obszarach szczególną zmienność i charakterystyczny dla niej brak granic.

Silną ekspansję przestrzenną miast na tereny wiejskie obserwujemy w Polsce od kilkunastu lat. Powoduje ona szybki rozwój handlu, usług różnego typu, a także przemysłu (Zipser, 2006). Wpływa również na wiele negatywnych efektów przestrzennych, gospodarczych, społecznych. Dynamiczny rozwój stref podmiejskich widać zwłaszcza w otoczeniu największych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk). Struktura funkcjonalna tych terenów ulega zróżnicowaniu. Niezwykle ważna jest identyfikacja współczesnych procesów i zjawisk przestrzenno-społeczno-gospodarczych w tych strefach. Równie zasadne jest wskazanie występujących w nich najważniejszych cech, uwzględniając cechy miast i wsi. W konsekwencji tych analiz należałoby jednoznacznie próbować zdefiniować te obszary i określić, do której z grup osadniczych one przynależą.

## **PRZEMIANY I PROCESY W STREFIE PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

Strefa podmiejska Wrocławia jest obszarem, w którym różnorodność i intensywność zjawisk społeczno-gospodarczych maleje wraz z oddalaniem się od miasta w stronę stricte obszarów wiejskich. W strefie tej miasto „rozlewa i rozmywa się” na obszary wiejskie. W opracowaniu zwrócono uwagę na przemiany funkcjonalne, morfologiczne, społeczne, jakie pojawiły się i nadal dokonują się w strefie podmiejskiej Wrocławia pod wpływem procesu suburbanizacji. Na obszarach tych widoczny jest dynamiczny rozwój gospodarczy. Na jego zaistnienie wpływa wiele czynników,

wśród których najważniejsze to: słabnące znaczenie lub wręcz zanik funkcji rolniczej; dostęp do pokaźnego rynku pracy miasta dużego, jego rynku zbytu, usług; niższe aniżeli w mieście ceny gruntów; stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna. Produkcja rolnicza na tych terenach najczęściej okazała się nieopłacalna i niekonkurencyjna. Stan ten sprzyjał przekwalifikowywaniu terenów rolnych w budowlane, rozwojowi terenów osiedlowych i komunikacyjnych, wchłaniających coraz większe połacie, dotychczas zdominowane przez rolnictwo. W opracowaniu przeanalizowano również kierunki migracji ludności pochodzenia miejskiego, jej status społeczny. Określono zasięg, rozmiar tych migracji, a także ich wpływ na przemiany zachodzące w strefie podmiejskiej Wrocławia. Analizując przebieg procesu suburbanizacji podkreślono wpływ polityki przestrzennej gmin i procesu planowania na tworzenie suburbiów. Zwrócono uwagę na przyrost budżetów gmin podmiejskich, na ich dobrą lub bardzo dobrą kondycję finansową (np. Gmina Kobierzyce, Gmina Święta Katarzyna).

Budownictwo jednorodzinne w strefie podmiejskiej koncentruje się zwłaszcza nieopodal głównych ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których powstają również pasma wzmożonej aktywności gospodarczej (np. Bielany Wrocławskie, Długołęka). To w nich rozwijają się: handel, usługi, produkcja.

Ta niespotykana jak dotąd ekspansja budownictwa zwłaszcza mieszkaniowego przyczyniła się do przemian w dotychczasowym układzie przestrzennym wsi. Powstają zupełnie nowe miejscowości, o całkiem innym kształcie. Nowe enklawy budownictwa mieszkaniowego i usługowego na wsiach degradują tradycyjny wiejski krajobraz. Występująca w zabudowie swoista dowolność architektoniczna wprowadziła do krajobrazu wiejskiego całkiem obce elementy (luksusowe, duże domy - rezydencje, piękne, duże obszarowo działki rekreacyjne, często z basenem i kortem tenisowym).

## **STREFA PODMIEJSKA ZAPLECZEM MIASTA**

Strefa podmiejska w literaturze polskiej interpretowana jest jako strefa miejsko-wiejska, strefa ciężenia miasta, strefa zurbanizowana, obszar zainwestowania miejskiego, zaplecze miasta, obszary okołomiejskie, peryferia miejskie, obszar wokółmiejski, obszar na terenie którego obserwowane są zjawiska przemian struktury społeczno-ekonomicznej, odzwierciedlających zaawansowany stan zatracania przez obszary wiejskie znamion tradycyjnie pojmowanej wsi. Stanowi ona najistotniejszy „element składowy” kontinuum miejsko-wiejskiego. To forma przejściowa pomiędzy miastem i wsią, występująca „u boku” miast dużych i wielkich (tu u boku Wrocławia) i stanowiąca niejako ich przedłużenie. Strefy podmiejskie niczym „macki” trzymają się „swoich miast” (podobnie jak dawniej przedmieścia).

Charakterystyczne dla strefy podmiejskiej są przeobrażenia użytkowania ziemi i zmiany cech społeczno-demograficznych, które to cechy wynikają z przebiegających

procesów urbanizacji. Inwazja miasta może być tak wielka, że powoduje ona rozwój pozarolniczych form zagospodarowania ziemi (firmy usługowe różnego typu) oraz napływ nowej ludności, zwłaszcza nowej i dobrze wykształconej. Procesy te prowadzą do wzrostu liczby ludności strefy podmiejskiej, wzrostu gęstości zaludnienia (znacznie wyższej niż na terenach tradycyjnych obszarów wiejskich).

Strefy podmiejskie określane są terminem suburban area lub rural-urban fringe (oznaczających strefy przejściowe z terenów miejskich na obszary wiejskie). Określenia te spotykamy zwłaszcza w literaturze anglojęzycznej. Na obszarach tych ważne są ich cechy społeczno-gospodarcze oraz powiązania ekonomiczne i społeczne z miastem. Strefa podmiejska stanowi zaplecze miasta. Zasadniczo jej tereny leżące najczęściej w bliskim sąsiedztwie miasta różnią się od terenów samego miasta, czy terenów typowej wsi. Przez niektórych naukowców strefa podmiejska traktowana jest jako zorganizowana część przestrzeni (przylegająca do terenów zainwestowanych miasta centralnego), jako element złożonego systemu przestrzenno-funkcjonalnego, jako obszar rozdzielający miasto od wsi, jako strefa graniczna między nimi.

O strefie podmiejskiej powiedzieć można, iż posiada ona charakter przejściowy. Do najważniejszych jej cech pozwalających na powyższy wywód zaliczyć należy: urbanizację obszaru; koncentrację ludności większą niż na wsi, mniejszą niż w mieście; wielkie zróżnicowanie struktury zawodowej z dużym udziałem działalności pozarolniczej; zmianę w strukturze wielkości i własności gruntów z tendencją wzrostu użytków pozarolniczych.

Strefa podmiejska nie posiada granic. Określić ją można jako „pasma przejścia”. Wg niektórych badaczy zaczyna się ona tam, gdzie kończy się zwarta zabudowa miasta. Można spotkać się także z twierdzeniem, że miasto i strefa podmiejska tworzą jeden organizm. Ważnym elementem strefy podmiejskiej jest wyznaczenie jej krańca rozlewania się i próba wkroczenia na obszary wiejskie.

## **SUBURBIUM „ROZLANYM” OTOCZENIEM WZGLĘDEM MIAST**

Suburbium oznacza obszary zabudowane, położone na krańcach, peryferiach wielkich miast. Często przylegają one bezpośrednio do miasta (w przypadku Wrocławia to np. Bielany Wrocławskie, Wysoka k./Wrocławia, Długołęka). Termin ten pochodzi od łacińskiej definicji przedmieście, strefa podmiejska. Na terenie suburbiów dominuje zabudowa mieszkaniowa. Brak jest usług takich jak szkoły, przedszkola, żłobki i innych ogólnodostępnych. Na niektórych obszarach zlokalizowane są usługi wielkopowierzchniowe (np. Bielany Wrocławskie), odgrywające istotną rolę w zachowaniach przestrzennych mieszkańców dużych miast (Zipser, 2006). Jednak, czy te tereny określić można mianem tradycyjnej wsi? Jaki tworzą one krajobraz? Czy choć w minimalnym stopniu wpasowują się one w istniejącą strukturę wiejską? Odpowiedź jest jedna – nie.

W problematyce związanej ze strefą podmiejską-suburbialną na szczególną uwagę zasługuje jej kształt społeczno-przestrzenny, jej dynamiczny rozwój, egzystujący tam ludzie. Mówiąc o suburbium mówimy o fenomenie osadniczym. To „rozlane” otoczenie względem miast (*urban sprawl*) stanowi dla nich najczęściej „spłaszczone” tło. To również emanacja miasta (promieniowanie, oddziaływanie miasta). Suburbia tworzą często duże płaszczyzny, niekiedy wydłużone pasma, obudowane ciągi komunikacyjne. Formalnie pozostają poza granicami miast. Funkcjonalnie najczęściej są do nich przynależne. Mocne jest ich powiązanie z miejscami pracy, szkołami, usługami miasta. Poprzez te zależności, ich bliski zasięg mieszkańcy suburbiów nie narzekają na brak tych ważnych usług, które zabezpiecza im duże miasto.

## CECHY I TENDENCJE ROZWOJOWE STREFY PODMIEJSKIEJ

Strefa podmiejska, podobnie jak miasto i wieś charakteryzuje się specyficznymi cechami, które wyróżniają ją na tle otoczenia. Zwłaszcza należy wskazać jej wielkie zróżnicowanie w zakresie gospodarki gruntami. Są w niej wymieszane użytki rolne z lasami, terenami komunikacyjnymi, osiedlowymi i innymi kategoriami zagospodarowania ziemi. Jej obszary pełnią bardzo różne funkcje, w tym mieszkaniowe, usługowe (rekreacyjne, turystyczne), produkcyjne.

Konflikty rodzące się w strefie podmiejskiej dotyczą zwłaszcza rolnictwa i budownictwa. Silna presja budowlana powoduje, iż rolnictwo traci swoje dotychczasowe znaczenie, bądź jest wypierane całkowicie. Zatem, czy o takiej enklawie mieszkaniowej mówić można jako o wsi? Wieś bez rolnictwa? Współcześnie powinniśmy zadbać o ograniczanie niekontrolowanego rozwoju zabudowy. Najlepszym narzędziem jest plan miejscowy, którego często brak (Hełdak, 2008). Zatem wielkie zadanie stoi przed planistami i urbanistami.

Niekiedy strefy podmiejskie wchłaniają miasta. Suburbia jednak tym procesem nie są zainteresowane w ogóle lub w minimalnym stopniu (np. Bielany Wrocławskie). Ich sytuacja mieszkaniowa, możliwości korzystania z funduszy unijnych dla wsi nie zachęca mieszkańców do poddawania się „umiastowieniu”.

Na tendencje rozwojowe suburbiów, ich aktywizację wpływa przede wszystkim chęć zmiany warunków mieszkaniowych, pragnienie budowy własnego domu. Do głównych motywów chęci zmiany miejsca zamieszkania należą: uciążliwość dużego miasta; niechęć do dalszego zamieszkiwania w wielkiej zbiorowości miejskiej; chęć zamieszkania w domku jednorodzinnym z dala od zgiełku i hałasu; dobre połączenie z miastem; walory środowiska naturalnego i przyrodniczego; dotychczasowe złe warunki mieszkaniowe; „zmęczenie” miastem; potrzeba spokoju i dużych wolnych przestrzeni.

Zmiany zachodzące w strefie podmiejskiej można krótko scharakteryzować: zanik gospodarstw typowo rolniczych, a tym samym eliminacja zatrudnienia w rolnictwie; brak nowych działek zagrodowych; adaptacja dotychczasowych zabudowań

gospodarskich pod nowe funkcje, najczęściej usługowe; przekształcenia w użytkowaniu gruntów; dominującą funkcją strefy podmiejskiej funkcja mieszkaniowa (przy jednoczesnym braku usług podstawowych: szkoła, przedszkole); słabo rozwinięte funkcje handlowe (za wyjątkiem obszarów z usługami wielkopowierzchniowymi); brak ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych; nowo realizowana zabudowa mieszkaniowa charakterem, bryłą, wyrazem, wysokością naśladuje zabudowę mieszkaniową miasta (zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna).

## STREFA PODMIEJSKA A JEJ KRAJOBRAZ

Dynamiczny rozwój suburbiów widoczny jest zwłaszcza w społeczeństwach modernizujących się. Dobrym przykładem może być np. Polska. Proces suburbanizacji o szczególnym natężeniu widoczny jest wokół Wrocławia. Wraz z rozwojem suburbiów zmienia się układ wsi, jej zabudowa, krajobraz wsi. Intensywna zabudowa, nie mająca nic wspólnego z dotychczasową wsią wkracza na tereny dotychczas użytkowane rolniczo (vide Wysoka k./Wrocławia). Ewoluuje morfologia osiedla, dotychczas typowo wiejskiego. W ewolucji morfologii osiedli w strefie suburbanialnej wyróżnić można 2 fazy: pierwsza związana z indywidualną działalnością inwestorów, druga wynika z działalności deweloperskiej. Efektem tej pierwszej jest duże zróżnicowanie form działek i ich zabudowy, w drugiej wydzielone są działki budowlane o podobnych kształtach i rozmiarach oraz budowane są domy o zbliżonej formie architektonicznej.

Zmiany funkcjonalne zachodzące w strefie suburbanialnej polegają na zmianie rolniczego użytkowania gruntów i przekwalifikowaniu terenów na mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne. Kierunki tych zmian znajdują swój wyraz w polityce przestrzennej gminy, którą odzwierciedlają zapisy w dokumentach planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Hełdak, 2008).

„Symbioza” suburbiów z miastami (chciana lub nie) trwa: niekiedy z konieczności, niekiedy z „milczącego” przyzwolenia obu stron. Granice miast z suburbiami: zacierają się, często są zanikające, są niezauważalne, nierzadko nie do odczytania w terenie (patrz Wysoka k./Wrocławia, Bielany Wrocławskie).

Proces suburbanizacji trwa nadal, jest żywołem. Nie ma oznak jego zaniku. Nie ma możliwości jego zatrzymania. Oblicze suburbanizacji zmienia się pod wpływem: zmieniających się możliwości; konieczności szybkiej wymiany myśli, informacji, usług; konieczności wymiany dóbr materialnych. Powszechność suburbanizacji w sensie przestrzennym powodować będzie w najbliższej przyszłości: zmniejszanie obszarów upraw rolnych; uszczuplanie obszarów pod różne inwestycje usługowe, rekreacyjne; zmniejszanie obszarów pod infrastrukturę techniczną i społeczną. Problem suburbanizacji jest jednym z najistotniejszych problemów współczesnego świata, a jego złożoność sprawia, że jednocześnie jest on jednym z najtrudniejszych do

kontroli i organizacji. Gminy podmiejskie Wrocławia rejestrują wzrost liczby mieszkańców, wynikający głównie z napływu ludności pochodzenia miejskiego.

## PODSUMOWANIE

Powstawanie nowych suburbiów i rozwój już istniejących wynika z chęci zamieszkania wielu mieszkańców dużych miast we własnym domu, z dala od ruchu wielkomiejskiego. Suburbia żyją ucieczką ludzi z miast. Jako „forpoczta” miasta są sposobem na „umiastowienie” przestrzeni wokół i między miastami. Około 80% mieszkańców suburbiów zamieszkiwało uprzednio budynki wielorodzinne. W ich opinii zamieszkiwanie w domu jednorodzinnym z wydzielonym ogrodem rekreacyjnym stanowi istotną poprawę jakości życia.

Badając strefę podmiejską można byłoby problematykę badawczą poszerzyć o takie zagadnienia jak: analiza przemian w zabudowie strefy podmiejskiej; analiza przemian w infrastrukturze; analiza przemian krajobrazowych; zasięg, kierunki, rozmiar migracji ludności; przyrost budżetów gminnych wskutek migracji ludności z miast do strefy podmiejskiej.

Proces suburbanizacji niesie za sobą również zagrożenia w postaci segregacji społecznej. Jest to negatywna selekcja polegająca na emigracji z miasta ludności lepiej uposażonej i wykształconej, przez co w rdzeniu regionu miejskiego następować może pauperyzacja terenów mieszkaniowych. Segregacja społeczna suburbiów przybiera również formę fizycznego oddzielania się od otoczenia i dotychczasowych osiedli wiejskich. Negatywnym aspektem procesu suburbanizacji są także problemy komunikacyjne, szczególnie na trasach wlotowych do miasta wielkiego (tu Wrocławia). Region miejski Wrocławia znajduje się aktualnie w fazie suburbanizacji. Wynikające z tego zmiany doprowadzają do kształtowania się nowych struktur osiedleńczych i przestrzennej reorganizacji tj. do zmian funkcji terenów, rozwoju działalności gospodarczej, zmian w zachowaniach ludności. Suburbia są „naturalnym” przedprożem umiastowienia. Wiele jest różnic między typową wsią a suburbiami, podobnie jak między miastem a suburbiami. Rozwój suburbiów będzie nieuchronnie postępować. Rozwój osiedli o miejskim i rezydencjonalnym charakterze w strefie podmiejskiej Wrocławia w istotny sposób zmieni morfologię układu osadniczego. Proces suburbanizacji nie da się powstrzymać.

## WNIOSKI KOŃCOWE

1. Problem suburbanizacji, złożony, trudny do kontroli i organizacji, uznać można za jeden z najważniejszych problemów współczesnego świata.
2. Proces suburbanizacji znacząco wpływa na jakość życia, dlatego obojętnie nie wolno nam koło niego przechodzić, a podkreślać wpływ i znaczenie polityki przestrzennej gmin, ich samodzielność planistyczną i suwerenność.
3. W strefie podmiejskiej jaskrawo widoczny jest stan zatracania przez obszary wiejskie znamion tradycyjnie pojmowanej wsi.
4. Suburbanizacja to proces osadniczy trwający nadal.
5. W strefie podmiejskiej, na obszarach gdzie powstają nowe enklawy budownictwa mieszkaniowego, usługi wielkopowierzchniowe obszar ten trudno jednoznacznie zdefiniować. Nie jest to ani wieś ani miasto. To nowy „twór” osadniczy.
6. W strefie podmiejskiej żywiłowy rozwój budownictwa mieszkaniowego niesie za sobą niekorzystne zmiany w przestrzeni: nieład przestrzenny, degradację krajobrazu, kłopoty komunikacyjne.
7. Do najważniejszych procesów społecznych strefy podmiejskiej zaliczamy aktualnie napływ ludności z miast.
8. Aktualnie do najważniejszych procesów gospodarczych w strefie podmiejskiej zaliczamy: intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego (jednorodzinne i w mniejszym stopniu wielorodzinne), zastępowanie produkcji rolniczej działalnością usługową różnego typu (handlową, motoryzacyjną), często likwidacja produkcji rolniczej a wprowadzanie produkcji innego typu.

## LITERATURA

- Bagiński E., 2000: Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych), Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Grochowski M., 2004: Suburbanizacja – w poszukiwaniu lepszych warunków życia (przykład strefy podmiejskiej Warszawy) [w:] Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście, red. I. Jażdżewska. XVII konwersatorium wiedzy o mieście. ŁTN, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- Hełdak M., 2008: Plan miejscowy, jako narzędzie ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy strefy podmiejskiej, [w:] Gospodarka przestrzenna XI, red. Stanisław Korenik, Zbigniew Przybyła, Wydawnictwo Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej Wydział Nauk Ekonomicznych UE we Wrocławiu, Wrocław.

- Ilnicki D., 2002: Przemiany w strukturach demograficznych w miejscowościach strefy podmiejskiej Wrocławia. Przykład Mirków i Bielany Wrocławskie, Biuletyn Geograficzny 2002, nr 1/2002.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998: Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Kunzmann K.R., 2001: Welche Zukünfte für Suburbia. [w:] Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen, Leske – Budrich. Opladen.
- Lisowski A., 2006: Janusowe oblicze suburbanizacji [w:] Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, str. 91-100.
- Lootsma B., 2004: Suburbia. Was ist doch mit diesem Wort?. [w:] Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedlung, Forum Bau und Raum, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- Wdowicka M., 2000: Atrakcyjność i działalność inwestycyjna w strefie podmiejskiej Poznania. [w:] Procesy społeczno-gospodarcze w Polsce w końcu XX wieku, red. J. Parysek, H. Rogacki, Wydawnictwo UAM, Poznań.
- Więclaw-Michniewska J., 2005: Identyfikacja suburbiów w regionie miejskim Krakowa w świetle przyjętych definicji [w:] I. Jażdżewska (red.), Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Zathey M., 2003: Wrocławska strefa suburbanalna. [w:] Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni, red. I. Jażdżewska. XVI konwersatorium wiedzy o mieście, Łódź 2003.
- Zipser W., 2006: Usługi wielkopowierzchniowe a zachowania przestrzenne mieszkańców dużych miast (na podstawie wrocławskich obserwacji). [w:] Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich, red. J. Słodczyk i R. Klimek, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.



## SUMMARY

### IS THIS STILL A VILLAGE?

The study presents the problem connected with comprehending, defining, name, terminology of former strict rural areas, defined as village, nowadays difficult to define precisely. That is the case of modern settlement forms - suburbs, suburban zones, inducing curiosity of many researchers. The process of appearing of these new settlement forms is exceptionally apparent in particular in places localized in the close neighbourhood of big towns (vide Wysoka near Wrocław, Bielany Wrocławskie, Biestrzyków, Suchy Dwór) - sub-Wrocław villages. The places are located just at the administrative city limits of Wrocław or in its close neighbourhood. They more and more lose their previous rural character. The demographic structure of their inhabitants changes radically. There dominate young people, educated, wealthy, wanting their own house with garden, far from big-city noise, looking for new quality of life. Among this new society lack interpersonal bonds, lack of tradition. In these places there occur more and more intense multi-family and single-family buildings with a lot of buildings with urban character. Hence comes the question in the context of those areas – „Is this still a village?”