

# Kontekst suburbanizacji

*- Geneza powstania polskich suburbiów*

**dr inż. arch. Justyna Martyniuk-Pęczek**

Katedra Urbanistyki i Planowania Regionalnego

Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej

Sopocka Szkoła Wyższa

# Treść prezentacji

---

- n Wstęp

- n **Kontekst amerykański**

- n **Sprawa polska**

  - n Siły prowadzące do rozwoju procesu suburbanizacji

  - n Pozytywne aspekty

- n Podsumowanie

# Dziecko suburbiów

- Od 30 lat użytkownik suburbiów – działka + budowa domu
  - Gdańsk Osowa
- Od 20 lat mieszkaniec suburbiów
  - **Gdańsk Osowa**
  - **Chwaszczyno**
- Następne 20 lat = mieszkaniec suburbiów
  - Gdańsk Osowa



Za P. Lorens, 2005

## **Suburbanizacja** wiąże się z:

- **rozlewaniem** się struktury przestrzennej miasta,
- **niekontrolowanym rozwojem** przedmieść i ośrodków podmiejskich,
- „wymiwaniem” programu śródmiejskiego z tradycyjnych centrów miast
- głębokimi przemianami w dziedzinie struktury społecznej i ekonomicznej miast.”

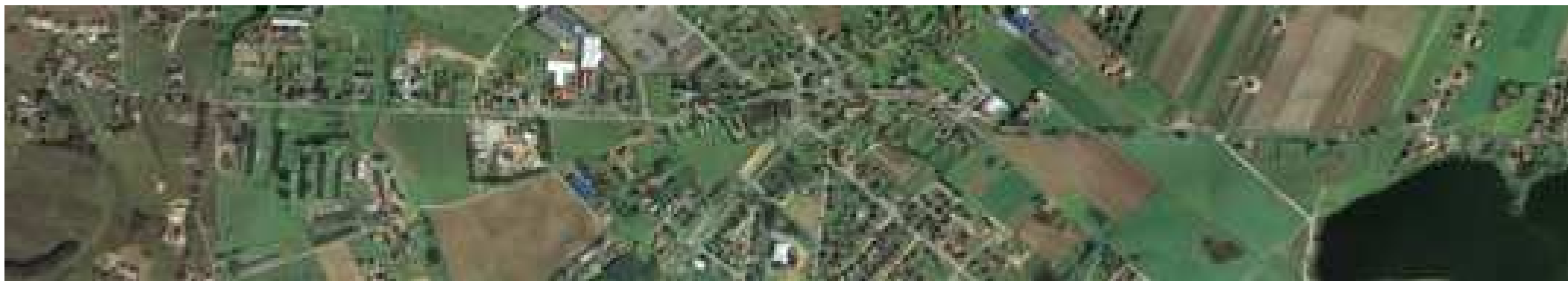


Za A. Duany, E. Plater-Zyberk, 2001

# Urban sprawl

–amorficzna struktura peryferii miejskiej, w której relikty działalności rolniczej i ogniska intensywnej aktywności gospodarczej przenikają się z ułomnymi strukturami mieszkaniowymi i ekstensywnymi strefami nieużytków.

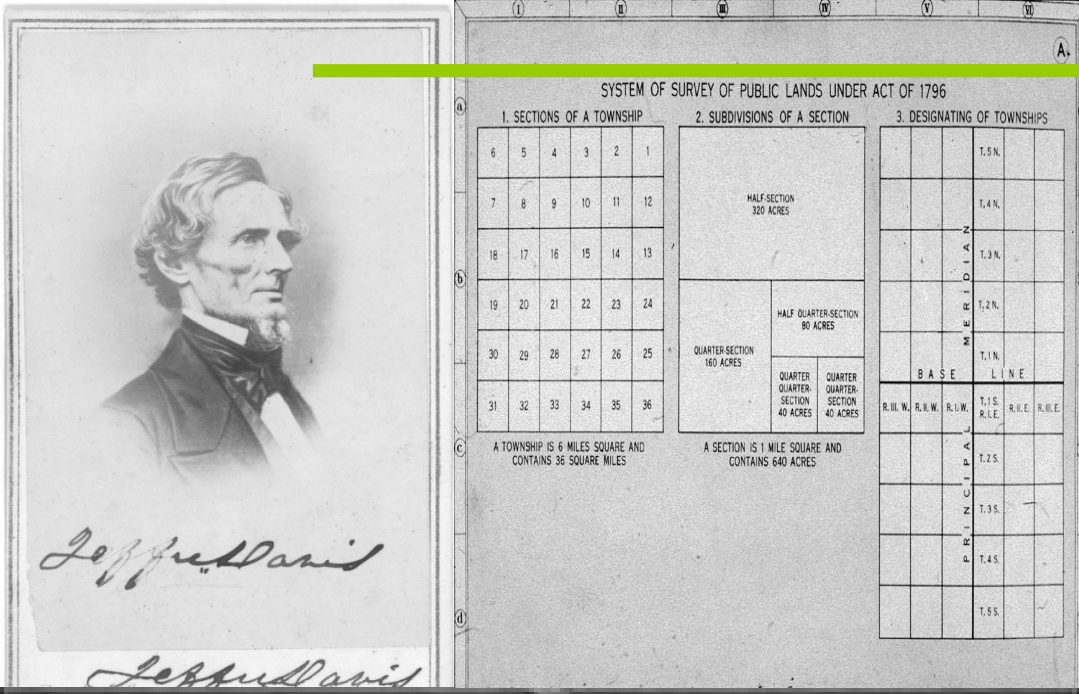
- Brak ścisłych regulacji przestrzennych kształtuje podstawy późniejszych konfliktów i barier rozwojowych, decydujących o osłabieniu potencjału funkcjonalnego strefy w jej dojrzałej fazie rozwojowej.





**Jak do tego  
doszło?**

**SIŁY SUBURBANIZACJI**



# Amerykański mit

- Demokracja
- Dobro – ziemia
- Mit o „freeland”
- Własność prywatna

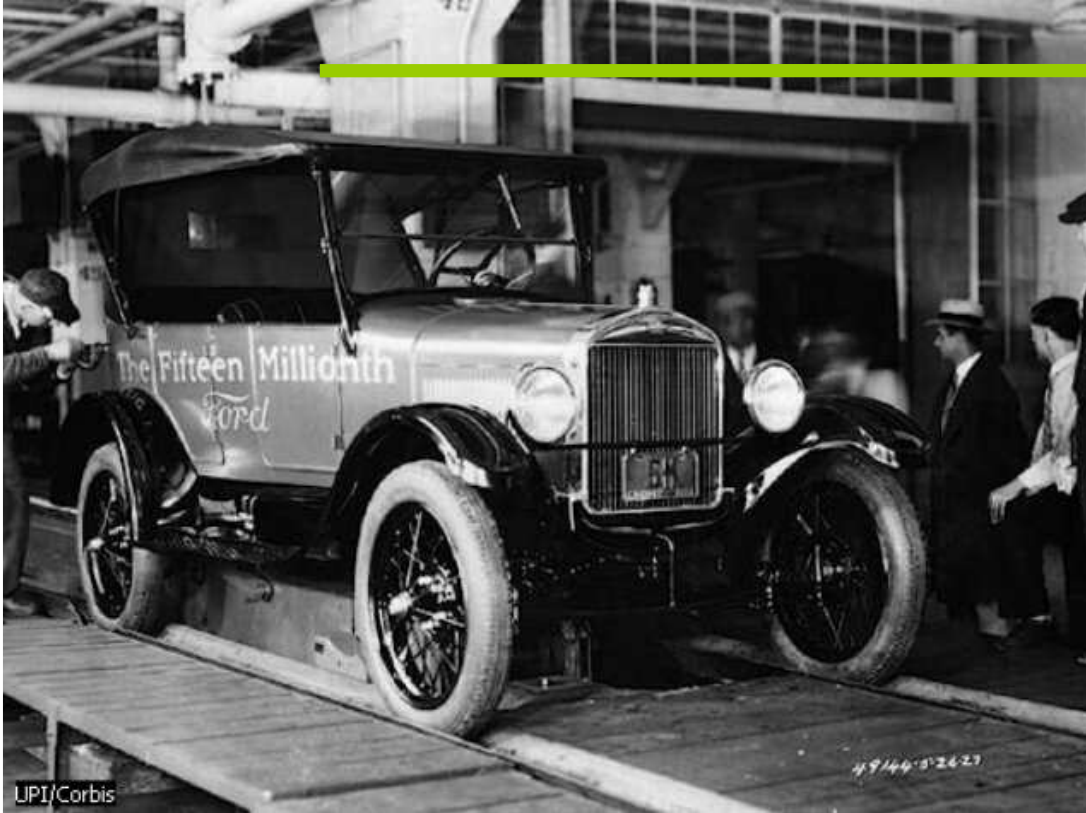
1



„American Dream”



# Motoryzacja



LJPI/Corbis



- n Idea „Forda” – masowa sprzedaż
- n podatki – na autostrady  
= **zwycięstwo samochodu**



auto



# Polityka państwa



- n zreformowanie systemu pożyczek
- n reakcja na kryzys
- n **masowa konsumpcja = masowa produkcja = prosperita**

Little boxes on the hillside  
Little boxes made of ticky-tacky.  
Little boxes  
Little boxes  
Little boxes all the same

There's a green one  
And a blue one  
And a pink one  
And a yellow one  
And they all made of ticky-tacky  
And they all look just the same

And the people in the houses  
All go to University  
And they all get put in boxes  
Little boxes all the same

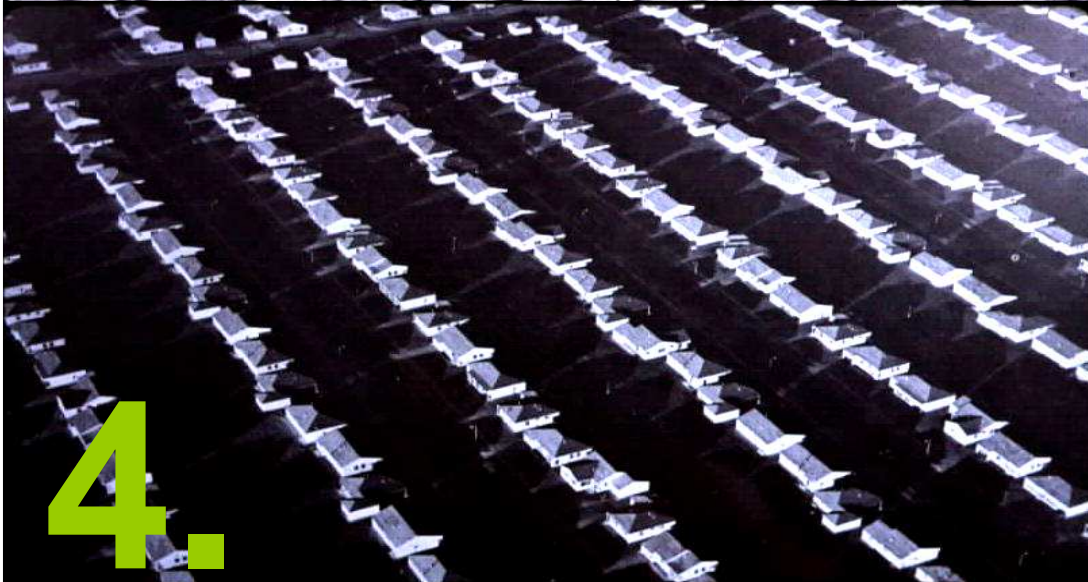
And there's doctors,  
And there's lawyers,  
And business executives,  
And they all are made of ticky-tacky.  
And they all look just the same.

Pete Seeger

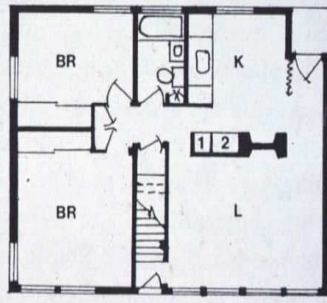
**Maszyna kredytowa**



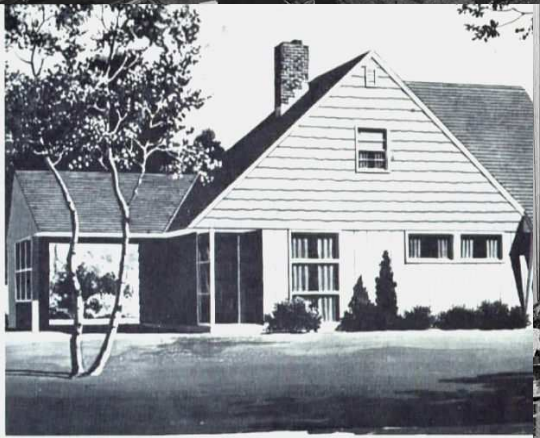
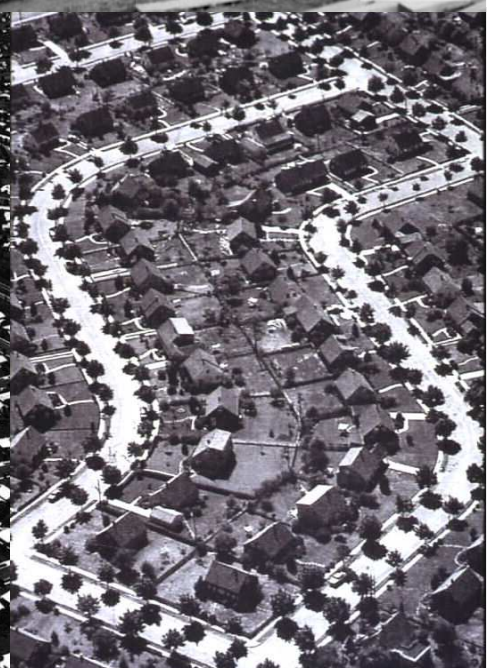
# Masowa produkcja



- n Uniformizacja, typizacja
- n Kontekst ekonomiczny - tańsze koszty eksploatacji ( - 100\$ niż wynajmowanie)



1.4 Plan of a Levitt house, 1952 model. (1) Bendix washing machine; (2) water heater.



Ranch-style home, Levittown, New York, about 1950. National Archives.



# Technologia budowy



- n lekka i tania konstrukcja
- n Szybkość montażu



**Lekka konstrukcja**



# Kontekst społeczny



- n Migracja
- n Dla rodziny – niższe podatki, zdrowe środowisko dla dzieci, bezpieczeństwo, dobra szkoła



Rodzina



# Funkcjonowanie

- n Nowy typ - **Mallpolis** - przejął dawne funkcje miejskie
- n Przenoszenie miejsc pracy



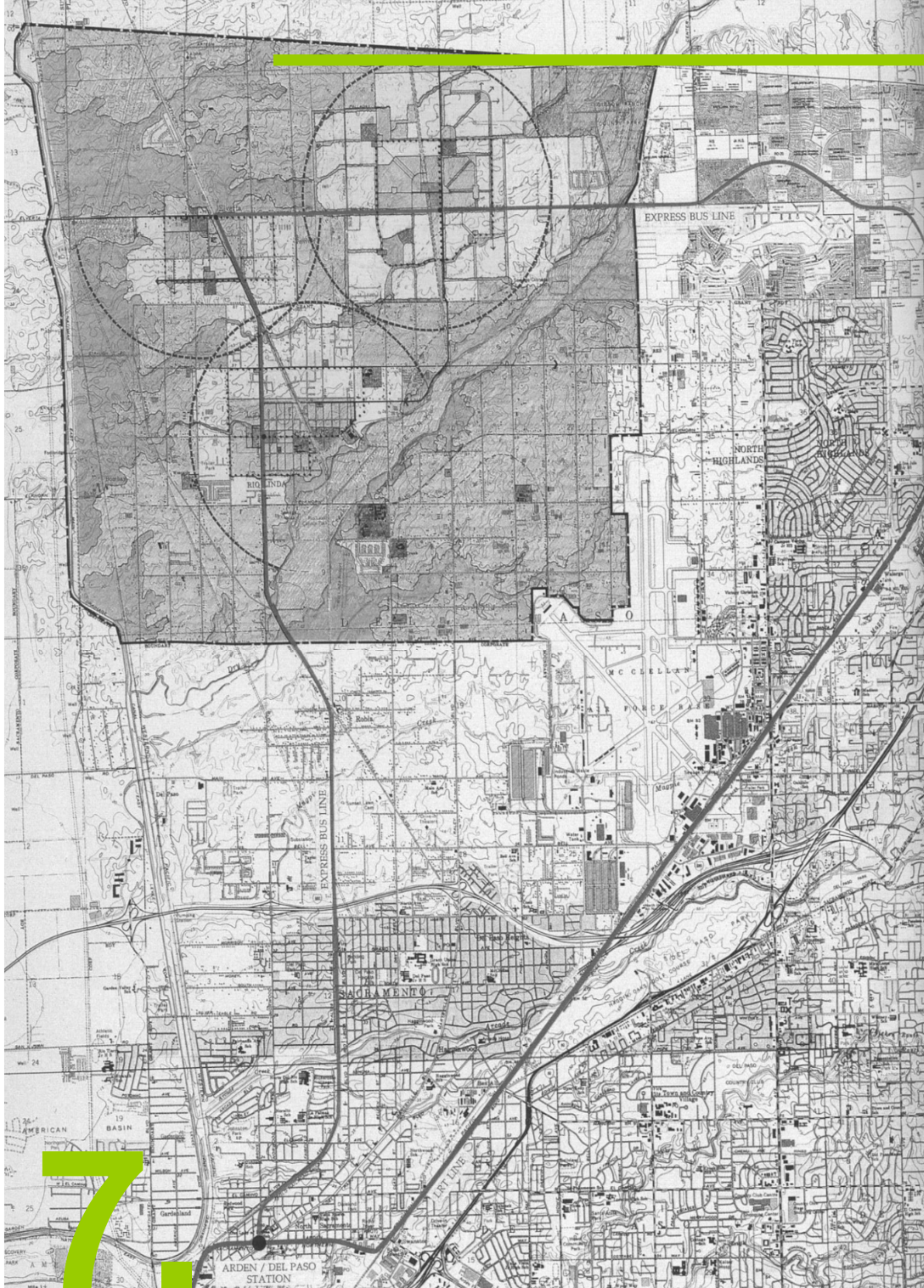


# PARK CENTRAL Phoenix, Arizona



Generacja  
Mallpolis

# Planowanie przestrzenne



- n Zachęty ze strony gmin
- n „There is no zoning: only deals.”

Sam Lefrak

Nie ma strefowania, są tylko układy, interesy

# Sun City View Looking South

„Spatial dispersion is a sign of progress.”

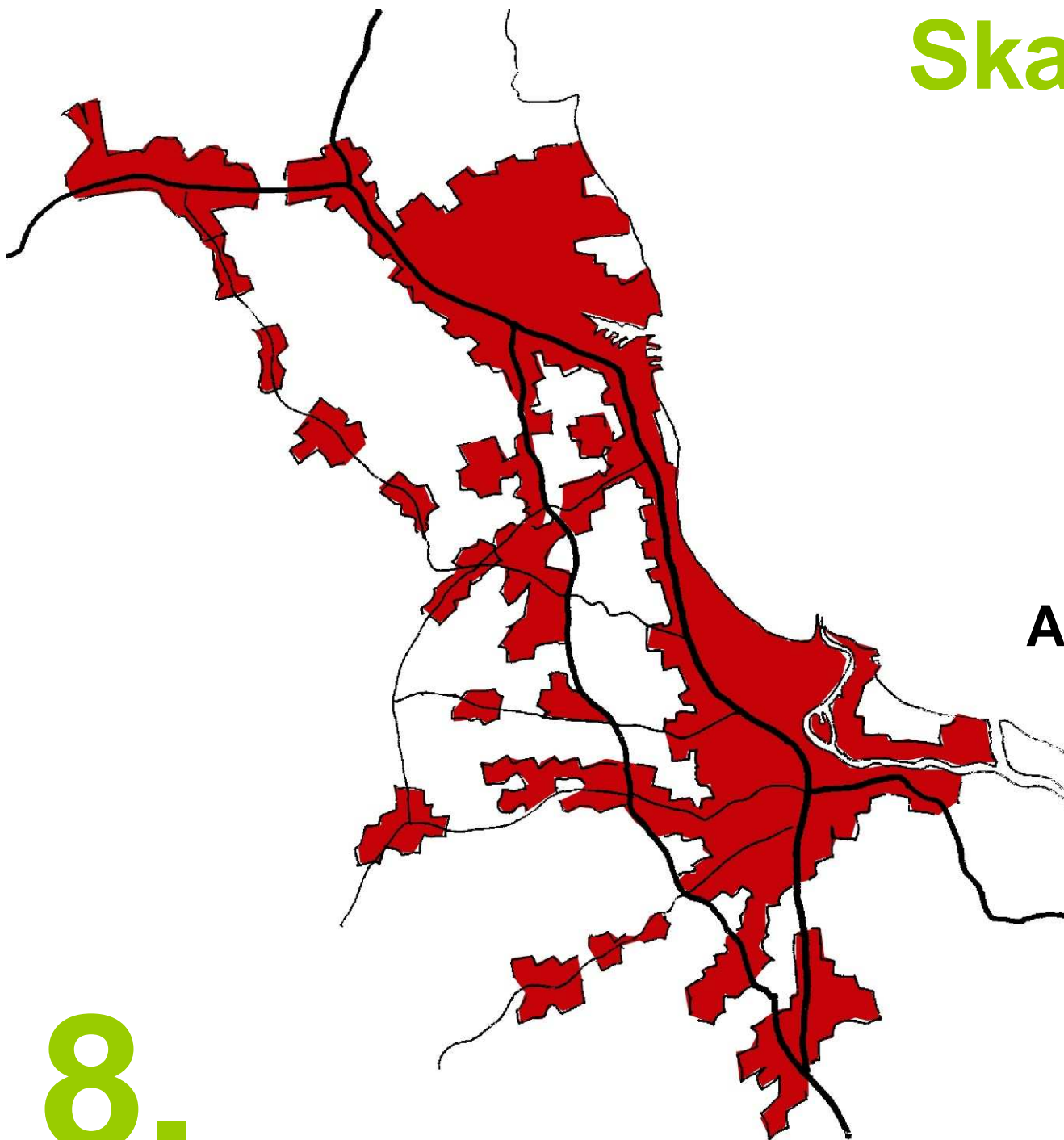
– Melvin M. Webber

„Rozproszenie przestrzenne jest znakiem postępu”



---

# Skala

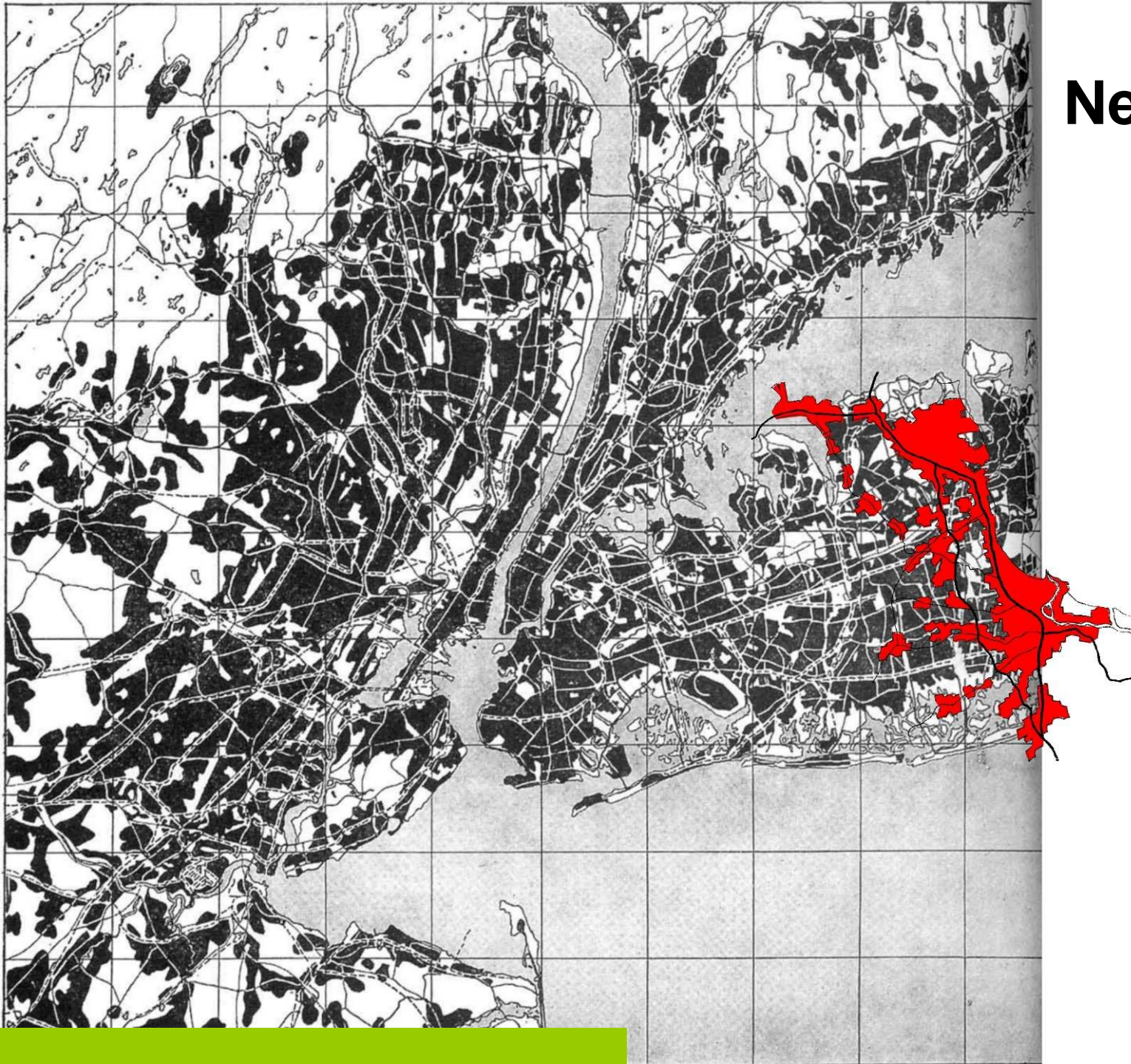


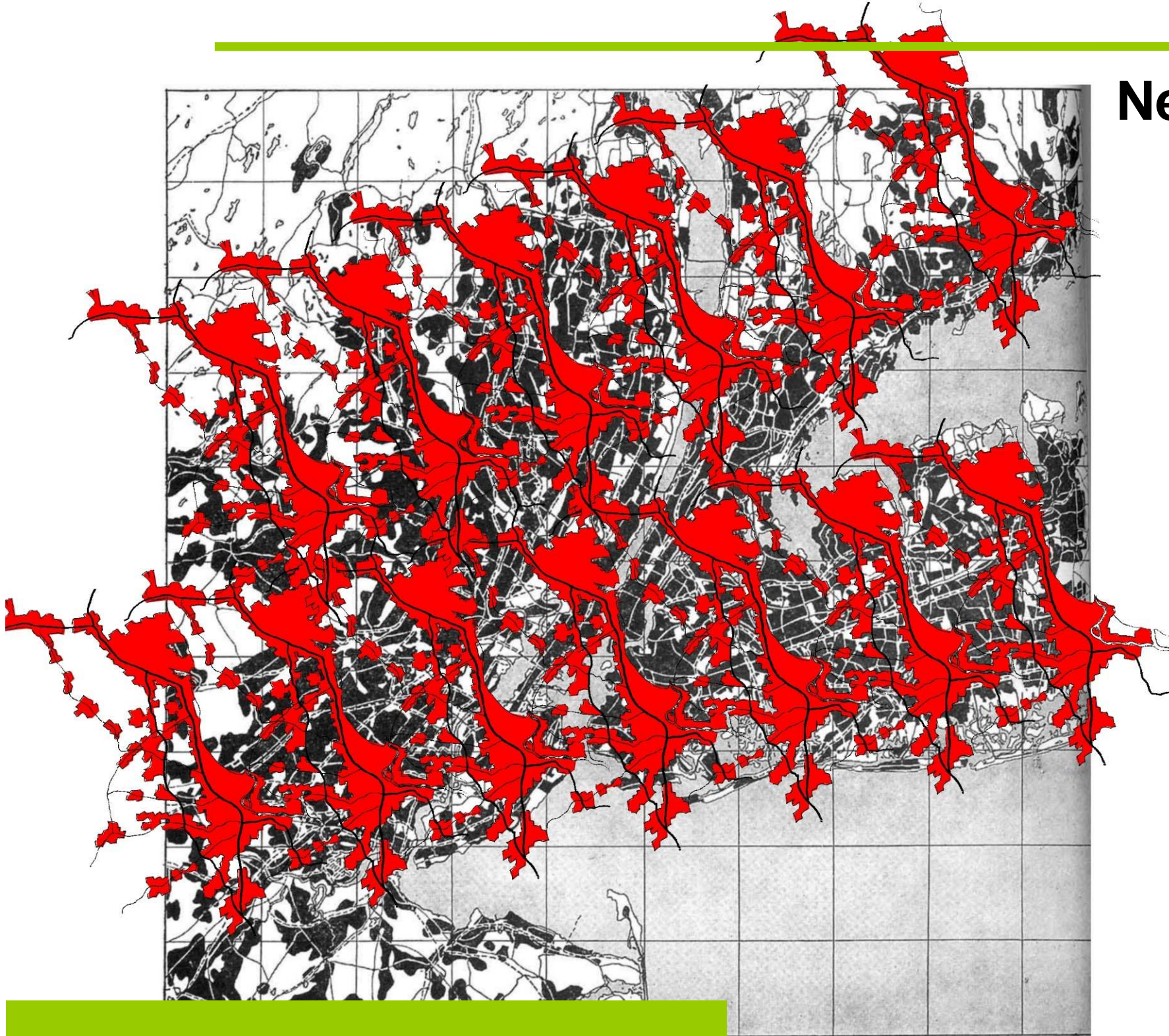
Aglomeracja **GOM**



---

**GOM /**  
**New York**





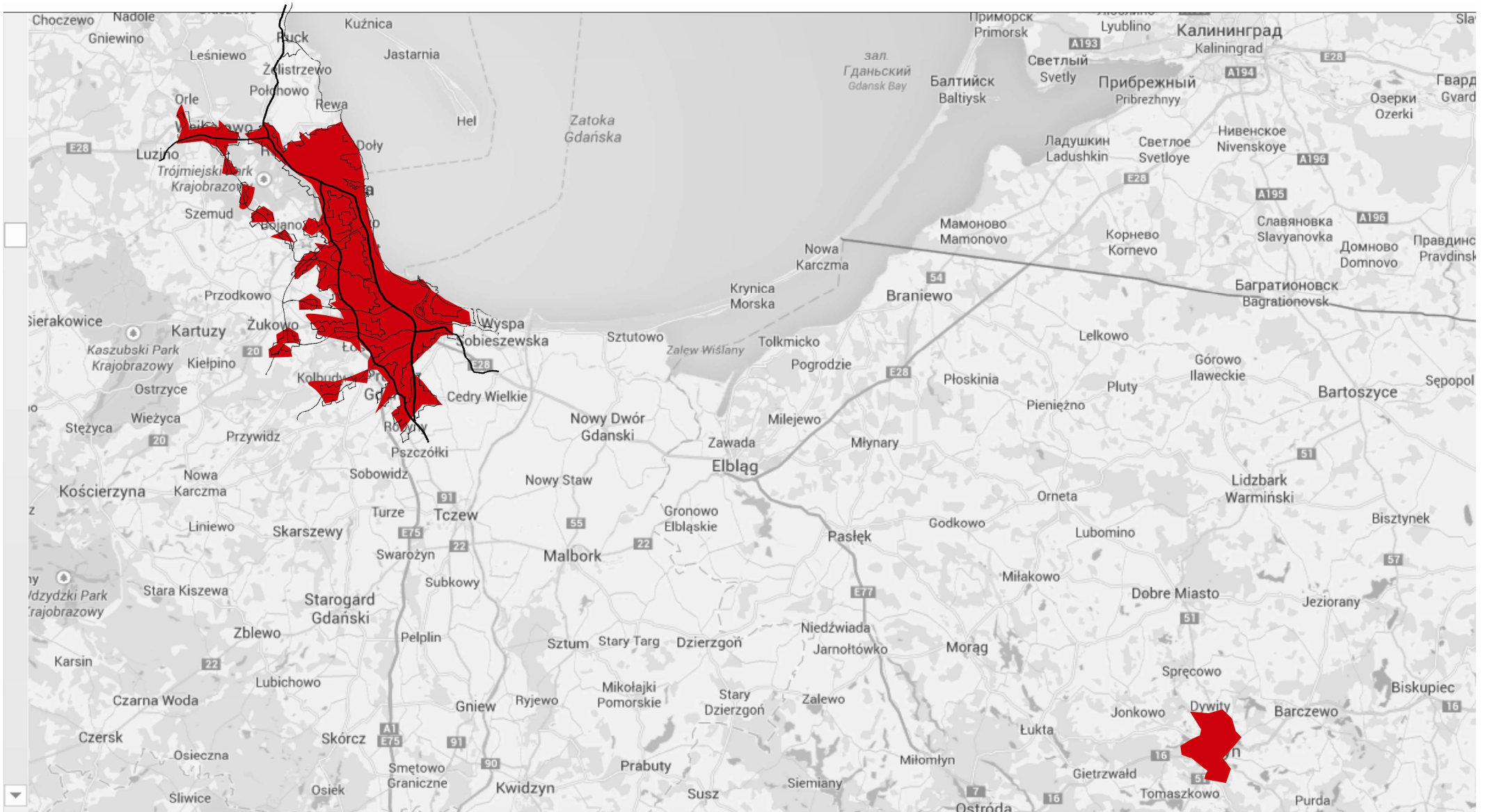
**New York**

**=**

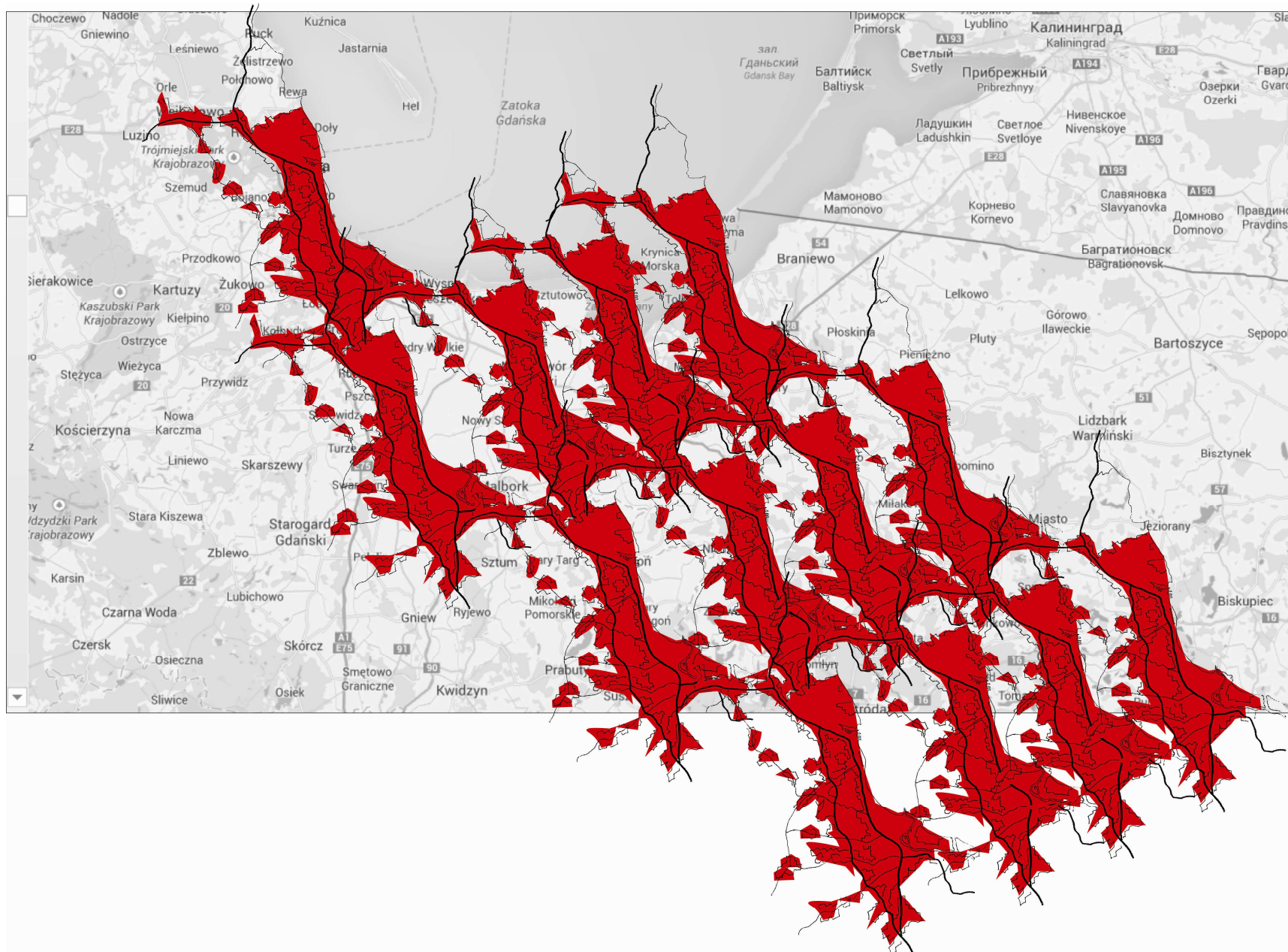
**13 x**

**GOM**

# GOM / Olsztyn

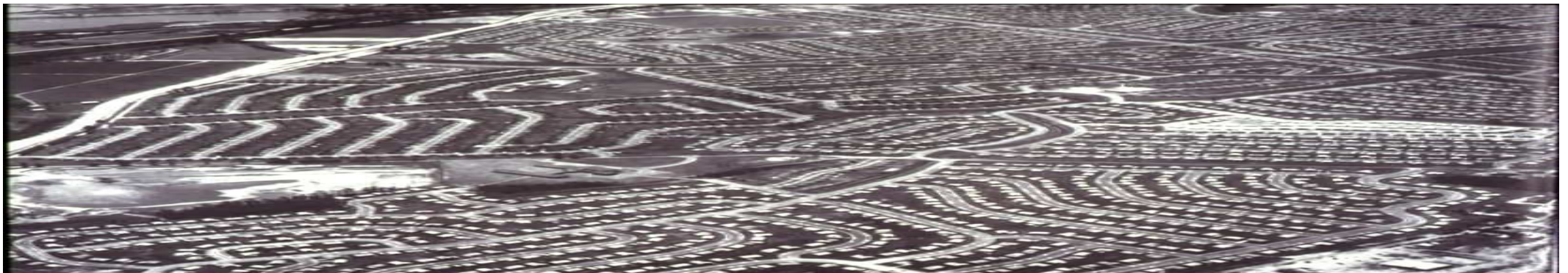


# GOM /Olsztyn = Obszar Metropolitarny Nowy Jork



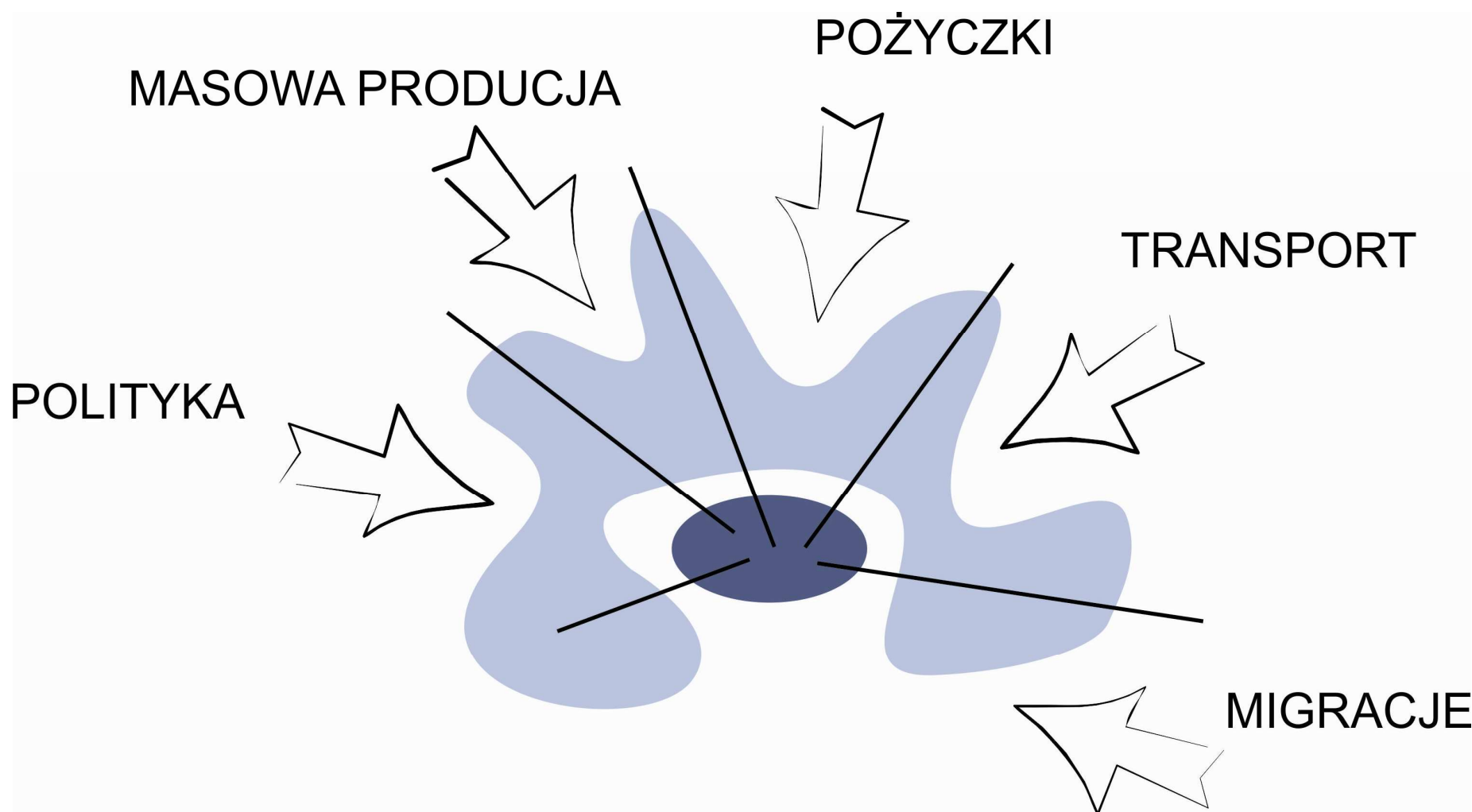
# Kontekst amerykański - przypomnienie

- **Rozwój suburbiów od lat 30 XX wieku**
  - kontekst kulturowy „American Dream”
  - rozwój i dostępność transportu prywatnego
  - politykę podatkową państwa
  - Idea masowej produkcji domów
- **Lata 60. XX wieku – miejsca pracy / usług podrażają za mieszkańcami = przenoszą się na przedmieścia – *Mallpolis***
- **Lata 80. – *Edge City* - koncentracje usług nabierają cech miejskości – funkcje i formy się różnicują - nowy krajobraz miasta** *Z. Zuziak, 2005*



# SIŁY ROZWOJU PROCESU SUBURBANIZACJI w USA

---



# ROZWÓJ PROCESU SUBURBANIZACJI w Polsce

---

- Rozpoczął się w **1989** – **tylko albo AŻ 15 lat**
  - Masowe prywatne inwestycje
- +**
- Małe reformy kredytowe
  - Zmiany w planowaniu przestrzennym
    - – zmiany ustaw 1994 i 2003 r

# Sprawa polska



## n Polityka państwa

- Reakcja na sytuację po 1989 r.
- „ulgi budowlane”
- Priorytet - Własność prywatna
- Ustawa o planowaniu przestrzennym z 1994 r. i 2003r.





**Własność prywatna**



# Sprawa polska

## n Masowa produkcja ???

- Lokalni deweloperzy działający na lokalnym rynku
- Pracochołny sposób budowania
- Drogi koszt zakupu
- Większość prywatne inwestycje



**Ekсклюzywny towar**



# Sprawa polska

## n Funkcjonowanie

- rozwój centrów handlowych

## n Planowanie przestrzenne

- Proinwestorskie

## n Auto

- Transport publiczny
- „marzenie dla Polaków”



**polskie marzenia**

# Sprawa polska



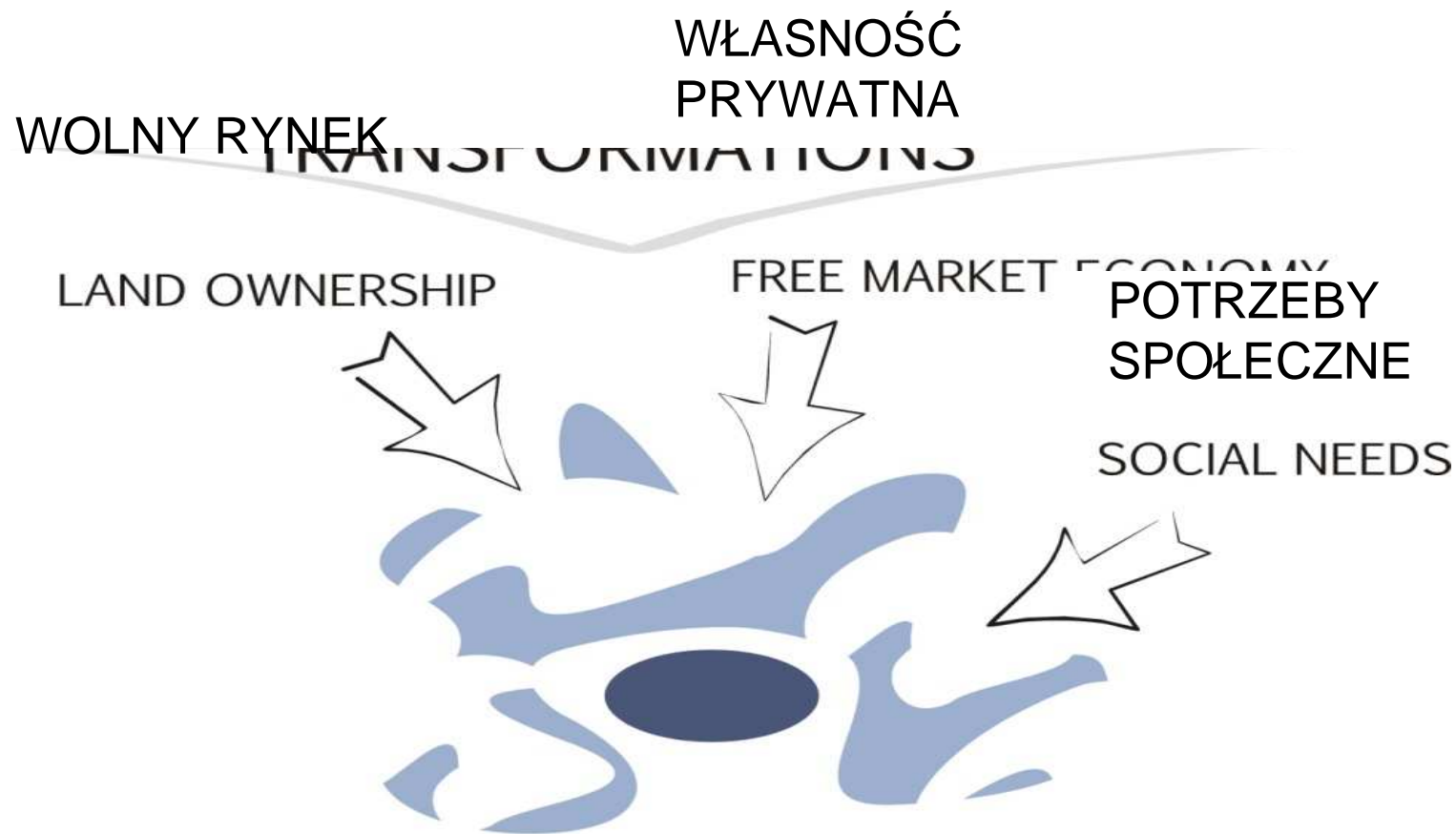
## n Kontekst społeczny

- Silne potrzeby społeczne
- Deficyt mieszkaniowy – 1,85 mln  
(dane GUS 201)
- Raczej emigracja zagraniczna niż migracja do Polski



# SPECYFICZNE SIŁY ROZWOJU PROCESU SUBURBANIZACJI w Polsce

---







**2005**



**2011**

**Czy POLSKIE suburbia to tylko  
NIEKONTROLOWANA, „ROZLANA”  
tkanka mieszkaniowa?**





[www.elmarco.pl](http://www.elmarco.pl)

ul. Gdyńska 96,  
80-209 **Chwaszczyno k/Gdyni**



# RÓWNOLEGLE ROZWÓJ SEKTORA MSP w Polsce

---

## Schemat rozwoju MSP w Polsce



- . Średnio wiek polskich przedsiębiorstw sektora MSP to **14 lat**.
- .Aktualnie, sektor MSP to **99.9% wszystkich polskich przedsiębiorstw**.

# Rozwój MSP

---

1. Ekonomiczne potrzeby
2. ***Samorealizacja – niezależność***
  - preferencja dla samozatrudnienia **Poland 47%/ EU 37%**
  - możliwość realizacji przedsięwzięcia **Polska 49%/ EU 30%**
  - Zamiar bycia przedsiębiorcą **Poland 22% / EU 13%**

Źródło: GEM Report

# Proces transformacji w Polsce – równoległe zjawiska

---

**TRANSFORMACJE \* 1989**

Potrzeby społeczne

**Ekonomia**

**Rowzój przestrzenny**

**MSP**

**+**

**SUBURBIA**

**„Czy na suburbiach są „gniazda przedsiębiorczo**

# ANALIZA GOM

Gdańsk, Letniskowa 14a - Zumi.pl Lokalizator internetowy - Windows Internet Explorer

http://www.zumi.pl/namapie.html?qt=8loc=Gda%F1sk%2C+Letniskowa+14a&cid=8&id=8moreCities=

Plik Edycja Widok Ulubione Narzędzia Pomoc

Google Szukaj Więcej >>

ARP Patent na własność www.kiparland Sugerowane witryny nasza kolekcja we wnętrzac... Professional Lighting Design.

Gdańsk, Letniskowa 14a - Zumi.pl Lokalizator internet...

zumi Firmy i usługi Nieruchomości Wyznaczanie trasy Mapy Allegro PARTNER onet.pl

Wpisz czego szukasz (np. pizza, kino)  
Wpisz czego szukasz  
Miasto, ulica numer  
Gdańsk, Letniskowa 14  
 Szukaj przesuwając mapę ? Szukaj

Ustaw jako Moja lokalizacja

[Apartamenty Na Polanie](#)  
Zamieszkać z Ekolanem  
[www.ekolan.pl](#)  
Link sponsorowany

[NO+VELLO - FOTODEPIŁACJA](#)  
Każda część ciała tylko 99 złotych. Wejdz – odnajdz swój gabinet  
[www.nomasvello.pl](#)  
Link sponsorowany

**Gdańsk, Letniskowa**  
woj. Pomorskie, powiat Gdańsk

Gdańsk, miasto portowe w Polsce nad Morzem Bałtyckim, położone u ujścia Motławy do Wisły nad Zatoką Gdańską. Wraz z Gdynią i Sopotem tworzy Trójmiasto. Centrum kulturalne, naukowe i gospodarcze oraz ...  
© Autorzy: [Wikipedyści](#), źródło: [Wikipedia](#), licencja: [CC-BY-SA 3.0 Deed](#)

REKLAMA  
**ALSEN,PL** Zamów przez INTERNET

Index: Firmy | Branże | Katalog firm | Jak dojechać | Turystyka | Nieruchomości | Kody pocztowe | Reklama

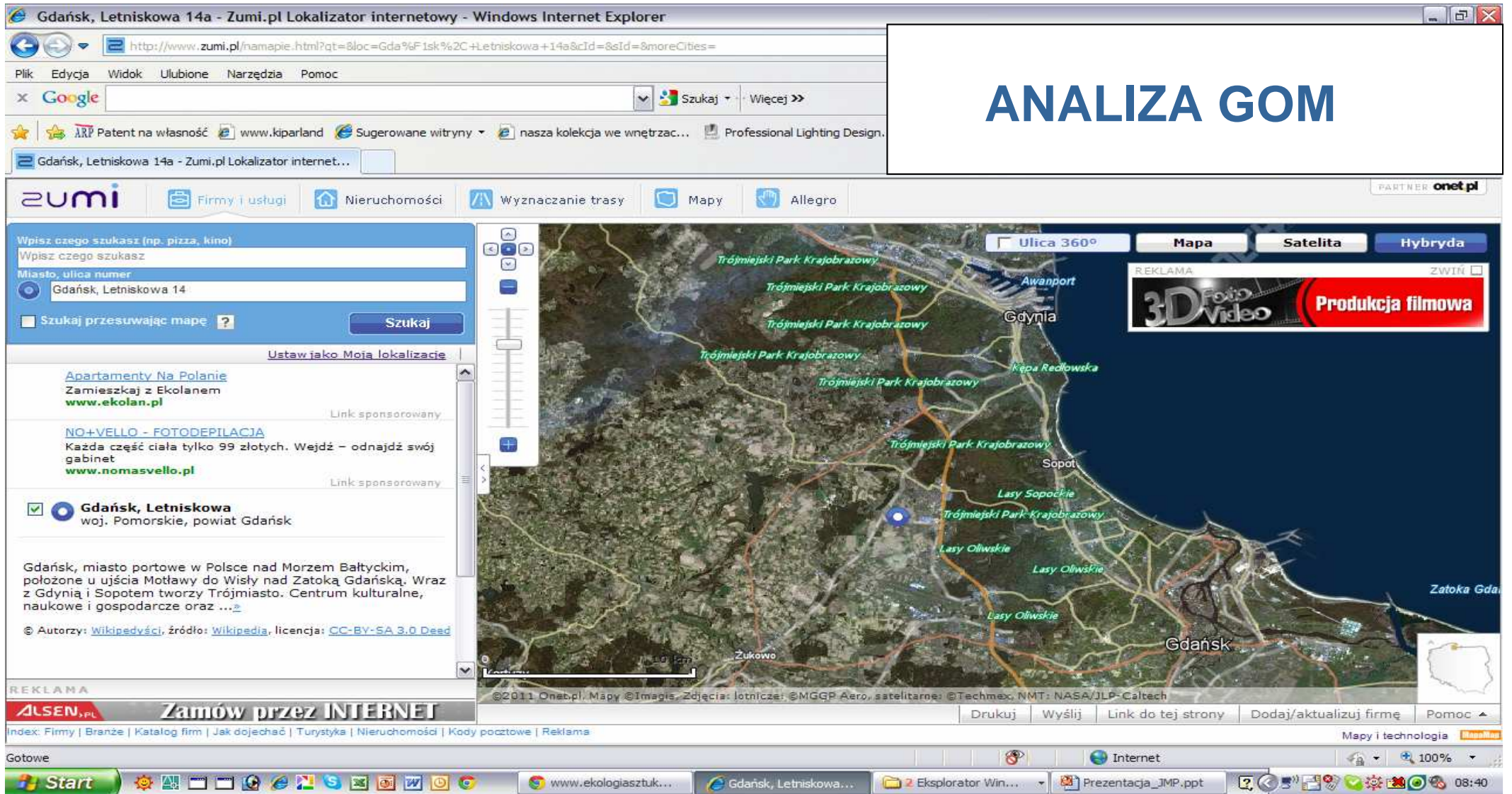
Mapy i technologia [Mapa](#)

Gotowe

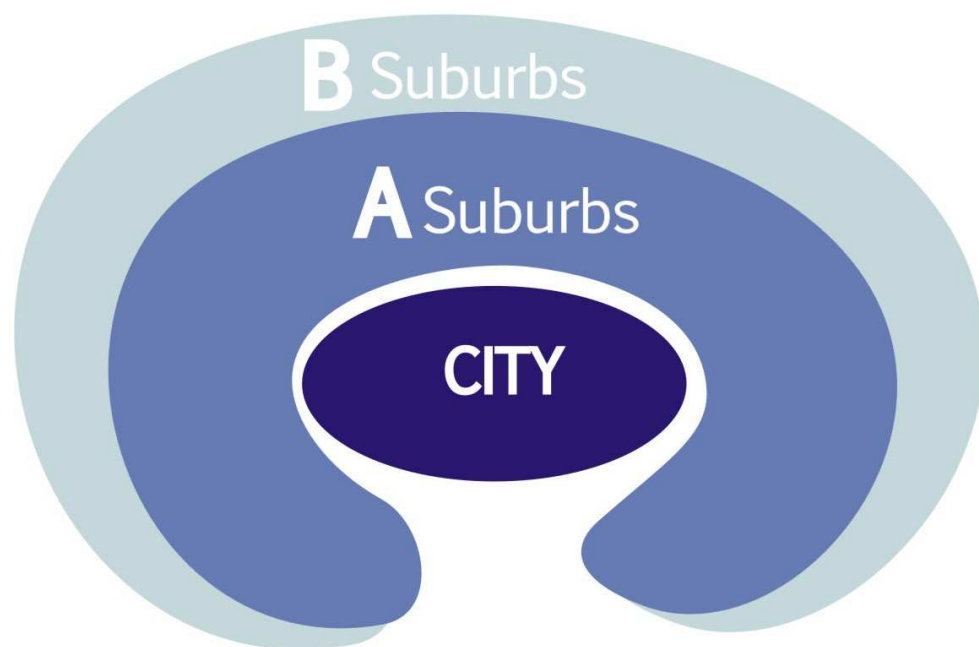
Start

www.ekologiasztuk... Gdańsk, Letniskowa... 2 Eksplorator Win... Prezentacja\_JMP.ppt

08:40



Gminy położone **przy granicy z miastami centralnymi** (Gdańsk, Sopot, Gdynia) (groupa A) **mają większą aktywność gospodarczą niż te oddalone** (group B ).

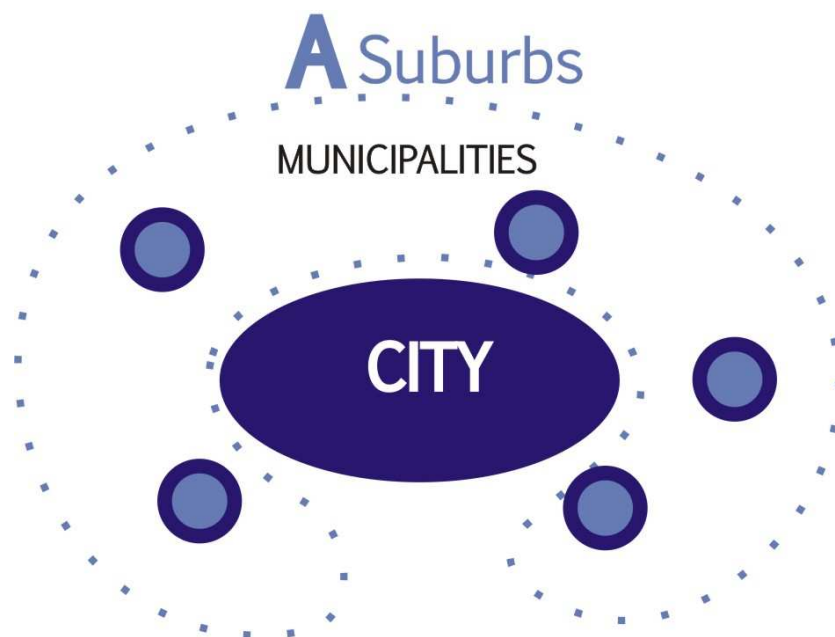


.W 12 na 13 gmin wykazało większą liczbę MSP na 10 00 osób pracujących niż średnio w GOM

.Liczba Średnio MŚP/10 000 pracujących w grupie A – 1869, a w GOM 1572



Wybrane miejscowości leżące przy granicy z miastami centralnymi posiadają **większą aktywność gospodarczą w przeliczeniu na mieszkańca** niż jest to w mieście centralnym (Gdansk- wstępne badania).



## Działalność gospodarcza miejscowość a miasto centralne

Miejsce	Populacja (ludność)	Liczban MSP]	Działalność	
			ludność (osoba na MSP)	rodzina[2] (rodzina na MSP)
<b>Gdańsk</b>	460 517	8 019	<b>57</b>	<b>14,2</b>
<b>Chwaszczyn</b>	2 678	149	<b>18</b>	<b>4,5</b>
<b>Straszyn</b>	1 782	206	<b>9</b>	<b>2,25</b>

*Prezentowane dane przedstawiają znacznie bardziej większą aktywność gospodarczą ludności na obszarach podmiejskich, w porównaniu do mieszkańców miasta.*

**Jedna firma jest prowadzona przez:**

- .co 57 mieszkańiec Gdańska,*
- .co 18 mieszkańiec Chwaszczynie,*
- .co 9 mieszkańiec Straszynie.*

# Polska SUBURBANIZACJA

---

- nie tylko FUNKCJE MIESZKALNE
- często centra handlowe i logistyczne
- czasem parki technologiczne
- **ale także tkanka złożona z usług i przedsiębiorczości w ramach sektora MSP**



# I. Mieszkańcy suburbiów

- typy moich sąsiadów

- 1) **Rodowity mieszkaniac** = jego rodzina, dawniej rolnicy, teraz pracujący rzemieślnicy lub właściciele Małych firm
- 2) **„Dojrzałe” wykształcone małżeństwa** pracujące w administracji, usługach, prowadzące własny biznes
- 3) **„Młodzi rodzice”** – pracujący w usługach, administracji, prowadzący działalność lub osoby wracające „po dorobku” z zagranicy
- 4) Powoli pojawiająca się grupa emerytów i rencistów – zazwyczaj aktywni

# Wniosek 1:

**WYKSZTAŁCENI,  
AKTYWNI i KREATYWNI**

mieszkańcy

sprzyjają zakładaniu małych i średnich  
przedsiębiorstw.

# II. Kontekst wyboru suburbiów

- 1) **ZAKUP GRUNTÓW**
  - Nie droga ziemia w okolicy węzłów komunikacyjnych
- 2) **MNIEJSZE PODATKI**
- 3) **CZYNNIKI SPOŁECZNE**
  - Dawny rolnik inwestuje w nowy biznes – przebranżawia się
  - **Wykształcona matka na wychowawczym zakłada własny biznes**
  - Wykwalifikowana NIEDROGA siła robocza
- 4) **INNE UWARUNKOWANIA** (w zależności od branży – np. centra logistyczne)

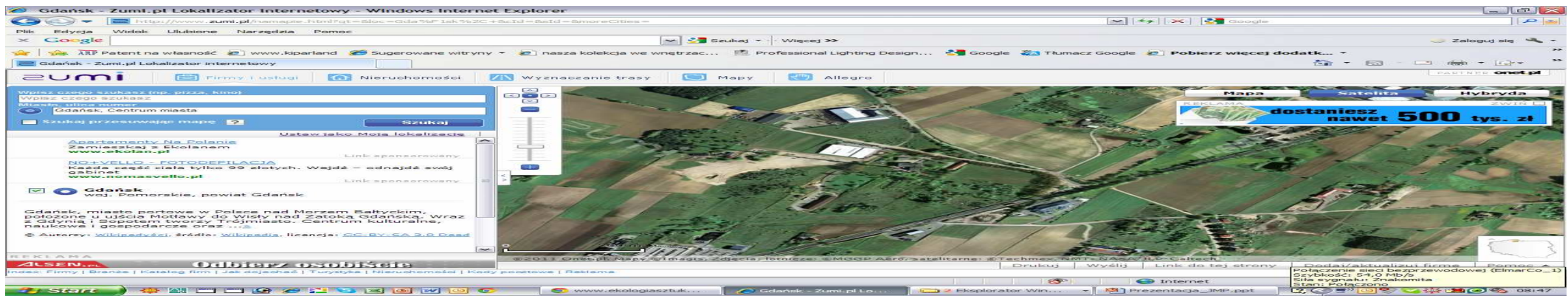
# Wniosek 2:

**Często CZYNNIKI EKONOMICZNE**  
decydują o wyborze lokalizacji firmy,  
czasem jednak to **WZGLEDY RODZINNE**  
jak własność gruntów czy wygoda rodzinna  
popychają do zakładania własnych  
biznesów na terenie suburbiów.

# Wniosek 3:

Na suburbiach aktywność gospodarcza jest intensywniejsza. I skoro doświadczenia krajów wysoko rozwiniętych wskazują, że o ich sile gospodarczej decydują właśnie małe firmy, powinniśmy skorzystać z tej sytuacji i wypracować własny – polski – model godzący aspekty ekonomiczno – społeczno – przestrzenne

**Polski model „EDGE CITY” bazujący na rozwoju mikro i małych przedsiębiorstw.**





# Wniosek 4:

MŚP są czynnikiem rozwoju gospodarczego

Dlatego

- 1) MŚP mogłyby być dobrymi **partnerami w projektach PPP**, ze względu na:
  - motywacje biznesowe i osobiste
  - dobrą znajomość lokalnych potrzeb
- 2) Właściciele małych i średnich przedsiębiorstw mogą być **liderami w społeczności lokalnej**
  - Promotorami dobrych praktyk w zakresie rozwoju przestrzennego i przedsiębiorczości

