

# Witold A. Werner

---

## Konsekwencje trendów urbanizacyjnych = Consequences of trends in urban development

---

Problemy Rozwoju Miast 9/2, 5-6

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## KONSEKWENCJE TRENDÓW URBANIZACYJNYCH

Trendy urbanizacyjne są zjawiskiem ponadczasowym, ponadregionalnym i niepoddającym się skutecznej kontroli ani też ingerencji żadnej organizacji. Diagnozy stymulatorów i konsekwencji niekontrolowanego rozwoju obszarów metropolitalnych są dostatecznie zbadane i opisane, m.in. w wielu poprzednich i obecnych artykułach naszego kwartalnika, poddane były również kompleksowej analizie i krytyce OECD (*OECD Urban Policy Reviews: Poland 2011, OECD Publishing*).

Aglomeracje w Polsce, podobnie jak w całym świecie, przyciągają obywateli dostępnością rynków pracy, perspektywami wyższych dochodów, możliwościami kształcenia i poprawy jakości życia, lecz migracje te w rezultacie prowadzą do rozprzestrzeniania się zabudowy dużych miast, a jednocześnie do rozbudzania ambicji gmin podmiejskich uzyskania statusu miasta. Z powodu wzrostu cen gruntów, zwłaszcza gruntów znajdujących się w okolicy dużych miast, w gminach otaczających miasta można zaobserwować tendencje do spekulowania gruntem zamiast prac nad strategiczną i długofalową wizją dotyczącą najlepszego wykorzystania gruntów (*Przegląd terytorialny OECD: Polska 2008c*).

Mimo powszechnie krytykowanego braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które powinny zostać objęte tymi planami, większość budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających duże miasta powstaje właśnie na terenach nieobjętych planami, tereny z planami są niewykorzystywane, a podstawowym argumentem lokalizacji jest różnica cen, doraźnie korzystna dla budujących. Przyszłe koszty infrastrukturalne, komunikacyjne i społeczne, związane ze zjawiskiem suburbanizacji – niewspółmierne do efektów mieszkaniowych – ponoszą przez wiele lat samorządy przy znacznym udziale środków centralnych, w tym, ostatnio, unijnych.

Miasta mają kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej, stąd też w wielu państwach, w tym w Polsce, prowadzone są prace badawcze i administracyjno-prawne nad perspektywiczną polityką miejską, w której wizje miasta przyszłości stanowić mają przesłanki polityki wykorzystania przestrzeni, w na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.

Miasta przyszłości, choć charakteryzujące się zwartą zabudową, powinny dbać o zachowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych i rewitalizację przyrodniczą, lecz także radzić sobie ze skutkami postępującego tzw. obciążenia demograficznego.

Witold A. Werner  
Redaktor Naczelny

## CONSEQUENCES OF TRENDS IN URBAN DEVELOPMENT

Urban development trends are timeless and cross-regional phenomena that are not susceptible to effective control or action by any organization. The diagnoses of stimulators and consequences of uncontrolled development in metropolitan areas were adequately studied and described, e.g. in many previous and the current articles published in our quarterly. They were also subjected to comprehensive analysis and criticism by OECD (*OECD Urban Policy Reviews: Poland 2011, OECD Publishing*).

In Poland and other countries, urban agglomerations attract residents by the availability of labour markets, high income prospects, or possibilities of education and life quality improvement, although the related migrations lead to the sprawl of large city development, with the awakening of suburban municipalities' ambition to attain the urban status. Owing to the increase of land prices, especially in case of the lands surrounding large cities, we can observe land speculation tendencies in suburban municipalities, instead of work on strategic and long-term visions of better land use (*Przeгляд terytorialny OECD: Polska 2008c*).

Despite the generally criticized lack of Local Physical Plans for the areas which should be covered by them, the majority of residential housing projects are located on the lands without such Plans in suburban municipalities, while the lands covered by the Plans remain undeveloped. The basic location decision argument is the price difference that is temporarily beneficial for the developers. Any future costs of the infrastructure, transportation systems and social facilities associated with the suburbanization phenomenon – disproportional to housing effects – will be borne by the respective municipalities in many years to come, with a considerable contribution from the central government resources, and the EU funds as well.

Cities are of key importance for the EU's sustainable development. For that reason, many countries, including Poland, conduct research, administrative and legal works on long-term urban development in which the visions of future cities will indicate the premises of space-use policies for the needs of residential housing development.

Future cities, although characterized by dense development, should care about the public space preservation and nature revitalization, together with the control of the consequences of the progressive demographic load.

Witold A. Werner  
Editor-in-Chief