**Dynamika Procesów Suburbanizacyjnych w strefie podmiejskiej Warszawy.**

**„Tetris Development”**

Proces zmian systemowych, po 1989 r., odwrócił zasadnicze tendencje rozwoju małych i średnich miast, które ewoluują w kierunku dominacji mieszkalnictwa lub usług niższego rzędu. W strefach podmiejskich dużych ośrodków, w ciągu ostatnich 30 lat (po transformacji ustrojowej), nasiliły się procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych. Obejmują one urbanizację obszarów typowo wiejskich, przekształcenia istniejących zwartych struktur miejskich w rozluźnione zespoły jednostek osadniczych, a także nowe, rozproszone zespoły zabudowy w granicach administracyjnych miast. Problemy nasiliły się zwłaszcza w małych miastach, które w wyniku wpływu silniejszych jednostek są w stanie stagnacji, a nawet upadku. Głównym ich problemem jest odpływ młodych i wykształconych mieszkańców, a w konsekwencji starzenie populacji. Polityka przestrzenna tych ośrodków musi też zmierzyć się z procesem nadmiernego rozpraszania zabudowy. Słaby system planowania przestrzennego i brak ograniczeń prawnych hamujących przyrost terenów zurbanizowanych powoduje, że tylko w ciągu ostatnich 15 lat ich liczba przypadająca na jednego mieszkańca w Polsce zwiększyła się o ok. 20% (dane GUS). Małe miasta są zazwyczaj zbyt rozległe powierzchniowo w stosunku do liczby zamieszkujących w nich mieszkańców, a ich współczesna struktura wykazuje chaos funkcjonalno-morfologiczny oraz ekstensywność zagospodarowania. Układy przestrzenne tych ośrodków stają się coraz bardziej chaotyczne, co zwiększa koszty infrastruktury miejskiej. Często dzieje się tak wskutek nadużywanego prawa własności, w imię zysku ekonomicznego. Rozpatrując kolejne fragmenty układów parcelacyjnych można odnieść wrażenie, że tworzą one niedopasowane do siebie fragmenty gry Tetris, dlatego też ta forma „bezładu przestrzennego” została określona przez autorów jako „Tetris. Development”[[1]](#footnote-1).

W prelekcji zaprezentowano wyniki badań szczegółowych dotyczące diagnozy stanu istniejącego zagospodarowania wybranych 8 małych miast (tzw. historycznych, powstałych w procesie lokacji)
w strefie podmiejskiej Warszawy, w aspekcie procesów suburbanizacyjnych. Po transformacji ustrojowej wiele z nich podlegało „spontanicznemu rozwojowi”, często bez respektowania zasad ładu przestrzennego i są to zaszłości już nie do odwrócenia. Powierzchnia terenów mieszkaniowo-usługowych, w porównaniu do 1939 r., systematycznie wzrastała (od 174% do 508%). Przyrostom tym nie odpowiada wzrost ludności (dla 6 miast od 152% do 40%, w dwóch nastąpił spadek ludności). Wskazuje to, że wzrost terenów budowlanych nie jest uzasadniony potrzebami mieszkaniowymi ludności i świadczy to, że każde z badanych miast ma problem z rozpraszaniem zabudowy. We wszystkich miastach zauważono zbliżony spadek zagęszczenia na poziomie ok. 80% względem 1939 r., a największe spadki wystąpiły w okresie ostatnich 30 lat. Tylko dwa badane miasta (Karczew i Radzymin) zwiększyły swoje zagęszczenie, co świadczy o dogęszczaniu zaludnienia i wypełnianiu pustek miejskich na obszarze terenów zurbanizowanych z drugiej połowy XX w.

Podsumowując: rozwój suburbiów jest nieunikniony, ale najważniejsze, aby był to rozwój zaplanowany, a nie spontaniczny. Sytuacja średnich miast jest już nie do naprawienia, ale w mniejszych ośrodkach, które dysponują potencjałem gruntów niezabudowanych, szybka interwencja pomogłaby stworzyć z nich lepsze „miasta dla ludzi”.

 Dr hab.inż. arch. Anna Majewska

 Wydział Geodezji i Kartografii

Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Nauk o Środowisku Przyrodniczym

Politechnika Warszawska

(Anna.majewska@pw.edu.pl)

1. A. Majewska, M. Denis, W. Krupowicz : *Urbanization Chaos of Suburban Small Cities in Poland: ‘Tetris development’,* LAND 2020*.* [↑](#footnote-ref-1)