

**Patrycja Piesik  
Aleksandra Luter**

## **STUDIUM PRZYPADKU URBANIZACJI STRUKTUR PODMIEJSKICH MAŁYCH MIAST NA PRZYKŁADZIE DZIAŁDOWA I PRUSZCZA GDAŃSKIEGO**

### **Streszczenie**

Artykuł podejmuje zagadnienie suburbanizacji, czyli procesu, który stanowi jedną z głównych faz w rozwoju miast. Proces ten charakteryzuje się rozbudową strefy podmiejskiej przy jednoczesnym opuszczaniu centrum jako miejsca zamieszkania. Opisane zostały przypadki dwóch małych miast – Działdowa oraz Pruszcz Gdański. Ośrodki te różnią się od siebie pod kątem uwarunkowań takich jak: położenie w relacji z dużymi aglomeracjami miejskimi, odległość od nich, znaczenie aglomeracji jako ośrodka ponadlokalnego czy też liczba ludności samej miejscowości. Działdowo jest ośrodkiem w większym stopniu oddalonym od miasta wojewódzkiego, Pruszcz Gdański położony jest natomiast w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Różnice wynikają nie tylko z odległości od tych ośrodków, ale też od ich stopnia rozwoju i występujących trendów. Głównym celem niniejszego artykułu jest analiza stanu istniejącego i zdefiniowanie czynników mających wpływ na rozwój przedmieść w miejscowościach położonych w zasięgu oddziaływania ośrodków o randze wojewódzkiej w zależności od relacji i powiązań występujących pomiędzy nimi. Metodą badań jest między innymi analiza elementów tkanki urbanistycznej, takich jak: rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz ukształtowanie sieci komunikacyjnej. Przeanalizowane zostały także uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miast, które mają bardzo duży wpływ na proces suburbanizacji. Przedstawione zostały również metody wykonania niniejszych badań oraz ogólne wnioski, które zostały zsyntezowane na ich podstawie. Głównym źródłem wiedzy były własne obserwacje na temat działania określonych w temacie artykułu ośrodków, jak i literatura pomocnicza, odnosząca się do ogółu zagadnień, dotyczących suburbanizacji i relacji występujących pomiędzy ośrodkami miejskim.

**Słowa kluczowe:** suburbanizacja, małe miasta, aglomeracja, metropolia, urbanizacja.

## **CASE STUDY OF URBANIZATION OF SMALL TOWN SUBURBAN STRUCTURES ON THE EXAMPLE OF DZIAŁDOWO AND PRUSZCZ GDAŃSKI**

### **Abstract**

The main subject of this article are issues of suburbanization – a process which is one of the main phases in urban development. This process is characterized by



leaving center areas of the cities in favour of moving to the suburban area. There has been described the case of two small towns which are Działdowo and Pruszcz Gdański. These cities differ from each other in many conditions such as: location in relation to large urban agglomerations, distance between them, the importance of the agglomeration as a supra-local center or the population of the town itself. Działdowo is a town located in a longer distance from a big city, while Pruszcz Gdański is located in its immediate vicinity. The differences result not only from the distance from centers, but also from their level of development and existing trends in several cities.

The aim of the article is to thoroughly analyze the existing conditions of mentioned towns and to illustrate how the factor of location can affect the quality of the buildings of these cities, and how relations between the centers can affect the formation and development of the dependent towns. The research methods used during the analysis are the analysis of elements of the urban fabric, such as the zoning of housing areas and formation of the communication network. Socio-economic conditions of cities that have a very large impact on the suburbanization process have also been analyzed. Also methods of completing research are shown and their results as general conclusions. The main source of knowledge were observations of towns which were specified in the subject of the article, as well as auxiliary literature, referring to all issues related to suburbanization and relations between urban centers.

**Keywords:** suburbanization, small town, agglomeration, metropolis, urbanization.

## **Wstęp**

Każde miasto w okresie swojego istnienia przechodzi poszczególne fazy rozwoju. Jedną z nich jest postępująca urbanizacja struktur podmiejskich zwana inaczej suburbanizacją. Jej przyczyną jest często dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, szczególnie przez bogaczącą się klasę średnią. Mieszkańcy chcą przebywać na co dzień wśród dużej ilości zieleni, otwartych przestrzeni oraz z daleka od miejskiego zgiełku i zanieczyszczeń, które spowodowane są przede wszystkim intensywnym ruchem kołowym, występującym głównie w centrum miasta (z powodu nagromadzenia się tam placówek usługowych i administracyjnych). Ludzie coraz częściej pragną także zwiększenia swojej prywatności, dlatego suburbanizacja wielokrotnie przybiera charakter rozległych osiedli z zabudową jednorodziną. W dużej ilości przypadków proces ten istotnie oddziałuje na ekologię poprzez zajmowanie terenów rolnych i leśnych, zanieczyszczenie powietrza oraz dewastację krajobrazu. W dużych ośrodkach dojazdy do centrum bywają uciążliwe, a infrastruktura nie zawsze jest na tyle dobrze rozwinięta, aby to ułatwić. Wiele nowych inwestycji mieszkaniowych powstaje w rozproszeniu, z dala od najważniejszych punktów miasta, takich jak szkoły czy przychodnie. Zanika także tożsamość miejsca, a na dalszym etapie może następować nawet zjawisko segregacji społecznej. Suburbanizacja to proces, który należy kontrolować, gdyż przestrzeń to dobro ograniczone. Z tego powo-

du powinno się projektować miasta w sposób zrównoważony, zapobiegający ich niekontrolowanemu rozlewowi.

Gdy postępująca urbanizacja jest przemyślana może mieć pozytywne skutki. Następuje tworzenie się połączeń komunikacyjnych, rozwój infrastruktury, nowe punkty handlowo-usługowe czy też zabudowa mieszkaniowa o wysokiej jakości. Powstają nowe elementy strukturalne miasta, które pozwalają na napływ mieszkańców. Wpływ na to ma wiele czynników, takich jak kompetencje władz miasta, konkurencja na rynku deweloperskim, określone tendencje w kształtowaniu zabudowy na danym terenie, ale także otoczenie miasta. Na charakter suburbanizacji bardzo duży wpływ ma oddziaływanie sąsiadujących ośrodków, w szczególności tych o randze miasta wojewódzkiego i metropolii.

Artykuł podejmuje próbę odpowiedzi na pytanie, czym różni się sposób urbanizacji struktur podmiejskich w zależności od położenia małego miasta względem dużych aglomeracji. Jest to interesujące zagadnienie, gdyż pokazuje, że pozornie podobne do siebie ośrodki pod względem powierzchni, liczby ludności, gęstości zaludnienia czy też średniego wieku mieszkańców, znacząco różnią się od siebie sposobem rozwoju przestrzennego i charakterem zabudowy miejskiej. Badanie to pokazuje jakie czynniki wpływają na sposób urbanizacji danych struktur podmiejskich.

## 1. Opis miast będących przedmiotem badań

**Tabela 1.** Zestawienie podstawowych informacji na temat badanych ośrodków.

	<b>Działdowo</b>	<b>Pruszcz Gdański</b>
<b>Powierzchnia</b>	11,47 km <sup>2</sup>	16,47 km <sup>2</sup>
<b>Liczba ludności</b>	21 370	30 468
<b>Gęstość zaludnienia</b>	1863,1 os./km <sup>2</sup>	1 849,9 os./km <sup>2</sup>

Źródło: <https://pl.wikipedia.org/> [dostęp: 18.05.2019].

Działdowo jest małym miastem o charakterystycznej atmosferze, która nawiązuje do bogatej historii tego miejsca. Wskazuje na to między innymi zabudowa starego miasta. Oprócz tego ma wiele walorów przyrodniczych, które tworzą przyjemny krajobraz miejsca. Miasto to ma duży potencjał rozwoju oraz spore zasoby terenowe, w związku z czym rozbudowa tkanki miejskiej odbywa się nie tylko blisko centrum, ale również na jego obrzeżach – mimo rezerw terenu w granicach miasta – plany strategiczne obejmują również obszary tuż poza nimi. Ośrodek ten na dzień dzisiejszy nie jest dotknięty problemem gentryfikacji. Jego centrum stanowi przede wszystkim zabudowa historyczna, czyli między innymi liczne kamienice, które od wielu lat zamieszkuje miejscowa ludność. Występuje tam także koncentracja usług oraz liczne placówki administracyjne, co generuje intensywny ruch kołowy, powodujący wzmożony hałas i niższą

jakością powietrza. Z pewnością stanowi on jeden z czynników osiedlania się ludności na obrzeżach miasta, z dala od jego zgiełku.

**Rysunek 1.** Rynek w Działdowie – centrum miasta.



Źródło: veturo.pl [dostęp: 24.05.2019].

Działdowo jest miastem w fazie suburbanizacji, jednak ze względu na fakt, iż w większości posiada zwartą tkankę i zajmuje małą powierzchnię terenu, proces ten nie jest mocno odczuwalny w kwestiach dojazdu do centrum oraz braku wystarczającej ilości dóbr i usług – na przykład służby zdrowia. W niektórych miejscach występują jednak tendencje, które zapowiadają niewystarczający rozwój infrastruktury przedmieść oraz inne negatywne skutki niekontrolowanej rozbudowy miasta. Są to na przykład nowe osiedla deweloperskie zajmujące naturalne, otwarte przestrzenie. Ze względu na tamtejszą małą konkurencyjność rynku nieruchomości, osiedlom tym brakuje często podstawowych elementów, takich jak utwardzona droga, ścieżki rowerowe czy też wartościowe przestrzenie publiczne i półpubliczne. Zespoły te ze względu na fakt, iż są grodzone – stanowią zamknięte wyspy, które skutkują powstaniem luk i braku płynności w przestrzeni miejskiej. Może prowadzić to do wyodrębnienia się pewnych grup społecznych oraz segregacji<sup>1</sup>. W związku z tym, że nie są to obszary otwarte – nie występują tam ogólnodostępne usługi, które ożywiają przestrzeń i przyciągają innych użytkowników oraz sprawiają, że nie istnieje tak duża potrzeba codziennych dojazdów do centrum. Największy odsetek terenów zurbanizowanych Działdowa stanowi zabudowa mieszkaniowa. W głów-

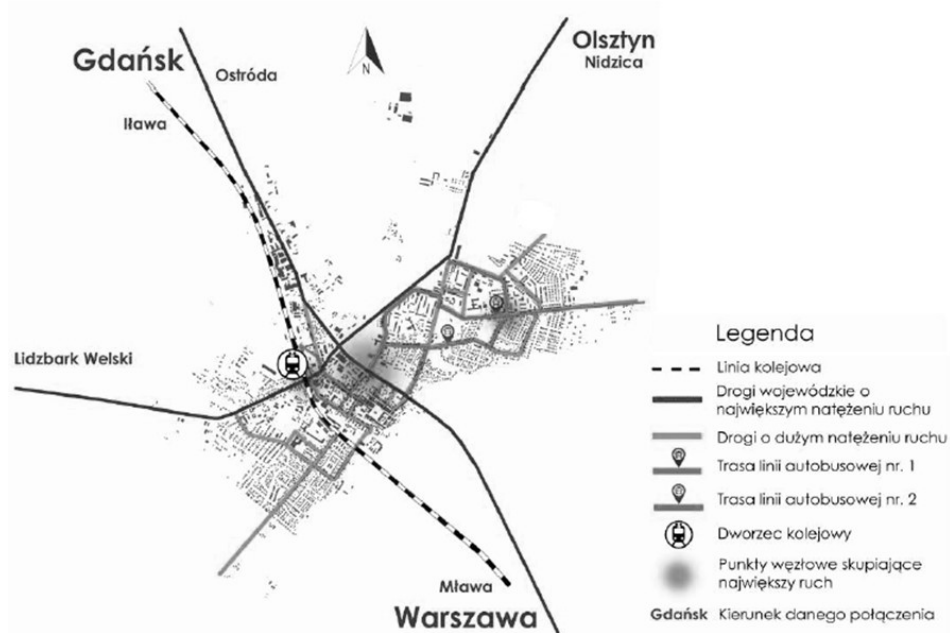
---

<sup>1</sup> Bradecki T., Twardoch A., *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.

nej mierze są to osiedla domów jednorodzinnych, koncentrujące się na obrzeżach miasta. Rozwój zabudowy jednorodzinnej nie sprzyja powstawaniu nowych miejsc wspólnych. Podział działek zazwyczaj jest prosty i zakłada osiągnięcie jak największego zysku z ich sprzedaży.

Działdowo nie leży w strefie oddziaływania żadnego większego miasta, które mogłoby mieć istotny wpływ na stopień zaawansowania jego postępu w różnych dziedzinach, dlatego jego rozwój jest zależny głównie od procesów wewnętrznych. Najbliższy ośrodek o randze wojewódzkiej to miasto Olsztyn, które znajduje się w odległości około 80 kilometrów od Działdowa. Prowadzi do niego jedna z dwóch dróg wojewódzkich, ciągnących się przez miasto. Schemat komunikacyjny całego ośrodka przedstawia Rysunek 2.

**Rysunek 2.** Schemat komunikacyjny miasta Działdowo.



Źródło: Aleksandra Luter – opracowanie własne.

**Rysunek 3.** Rozkład najpopularniejszych przestrzeni publicznych w Działdowie.



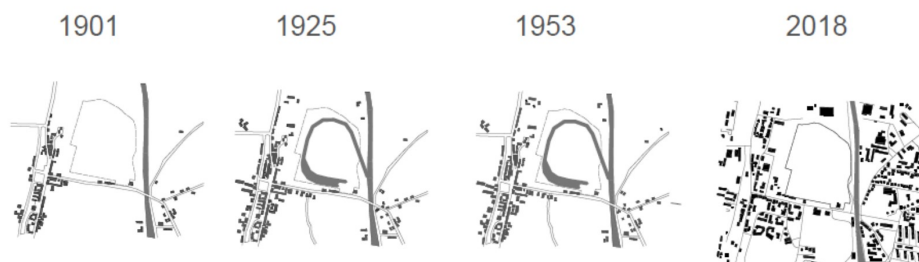
Źródło: Aleksandra Luter – opracowanie własne.

Pruszcz Gdański jest średniej wielkości miastem graniczącym bezpośrednio z Gdańskiem od północy, pozostałe granice dzieli z gminami wiejskimi powiatu gdańskiego. Najszybszy rozwój miasta przypada na XIX wiek, na okres rewolucji przemysłowej<sup>2</sup>. Powstające w tym czasie zakłady przemysłowe, w tym znajdująca się w centrum cukrownia, gwarantowały pracę mieszkańcom nie tylko Pruszcza Gdańskiego, ale też pobliskich, mniejszych miejscowości. Rozwój następował przede wszystkim wzdłuż głównej ulicy, gdzie powstawały kamienice, eleganckie domy i wille<sup>3</sup>. Zabudowa ta zachowała się do dziś, jednak Pruszcz Gdański jest miastem pozbawionym historycznego centrum – jego funkcje przejął deptak oddany do użytku na początku XXI wieku.

<sup>2</sup> Kostrzewska M., *Miasto na przestrzeni dziejów*, Politechnika Gdańska, Gdańsk 2013.

<sup>3</sup> Śliwiński B., *Historia Pruszcza Gdańskiego do 1989 roku*, Urząd Miasta Pruszcza Gdańskiego, Pruszcz Gdański 2008.

**Rysunek 4.** Zmiany w strukturze zabudowy centrum Pruszcza Gdańskiego na przestrzeni lat.



Źródło: opracowanie własne na podstawie map archiwalnych z zasobów <http://igrek.amzp.pl/> [dostęp: 27.05.2019].

W Pruszczu Gdańskim znajduje się wiele zabytków oraz terenów zielonych, których największe skupisko można zaobserwować w pobliżu dzielącego miasto na pół – kanału Raduni. Umożliwia on mieszkańcom spędzanie czasu nad wodą. Brak historycznego centrum wpływa w dużym stopniu na odbiór miasta – dla każdego punktem charakterystycznym, który je definiuje jest inny obiekt.

W ostatnich latach nastąpił dynamiczny rozwój przestrzenny miasta, związany z napływem ludności z okolicznych gmin, ale też i Trójmiasta. Nowe inwestycje mieszkaniowe powstają głównie na obszarze Osiedla Wschód oraz przy północno-zachodniej granicy miasta, której obszary charakteryzują się największą liczbą wolnych terenów, znajdujących się w dogodnym położeniu względem najważniejszych dla użytkowników przestrzeni usług czy miejsc relaksu. Osiedle Wschód jest natomiast osiedlem rozrastającym się nieustannie od okresu międzywojennego, jednak jego największy wzrost przypadł na okres PRL. Większość znajdujących się tam zabudowań mieszkaniowych posiada charakterystyczną dla tego czasu architekturę. Wraz z powstawaniem nowych inwestycji, zaczęto budować również centra handlowe, pozwalające zaspokoić główne potrzeby mieszkańców. Duży wpływ na obecny kształt i stadium rozwoju miasta miał rozwój branży przemysłowej i logistycznej, która ulokowana została w południowo-zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i obwodnicy Trójmiasta. Powstanie wielu nowych miejsc pracy sprawiło, iż Pruszcz Gdański zaczął być miastem konkurencyjnym dla większych ośrodków. Również ten czynnik rozwojowy miał duży wpływ na napływ ludności oraz na fakt, iż w południowo-zachodniej części miasta na próżno szukać można nowych inwestycji mieszkaniowych, które obecne są w praktycznie każdej innej części miasta.

Północny-zachód Pruszcza stanowią natomiast nowe osiedla wielorodzinne, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo powstałego centrum handlowego, jak i dużych sklepów spożywczych. Oba punkty znajdują się przy wyjeździe z Pruszcza w kierunku Gdańska. Nowe inwestycje lokalizowane są na

wolnych terenach w granicach miasta, często blisko centrum. Jednak ze względu na ich ograniczoną ilość i stopniowe wyczerpywanie się (wolnym obszarem w centrum pozostały jedynie tereny dawnej cukrowni) powstają one bliżej granic administracyjnych miasta, stanowiąc jego przedłużenie – na terenie miasta ciężko jest znaleźć inwestycję oddaloną od reszty.

**Rysunek 5.** Pruszcz Gdański – zaznaczone nowopowstające osiedla.



Źródło: Patrycja Piesik – opracowanie własne na grafice „Pruszcz Gdański - mapa ścieżek rowerowych”, <https://www.pruszcz-gdanski.pl/751,mapa-sciezek-rowerowych> [dostęp: 30.03.2020].



**Rysunek 6.** Zabudowa wschodniej części Pruszcza Gdańskiego.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> [dostęp: 30.03.2020].

Najważniejszym czynnikiem rozwojowym Pruszcza jest niewątpliwie położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiasta. Dobre skomunikowanie poprzez sieć połączeń autobusowych ZTM, transportów gminnych oraz prywatnych przewoźników, jak również stacja PKP, pozwalają dostać się z Pruszcza nie tylko bezpośrednio do Gdańska, Sopotu i Gdyni, ale też i do Kolbuda, Tczewa lub Starogardu Gdańskiego. Atrakcyjna cena gruntów i lokali mieszkaniowych (w porównaniu do peryferyjnych dzielnic Gdańska) oraz ich standardy wykonczenia, wpływają na duże zainteresowanie nowymi inwestycjami powstającymi w Pruszczu Gdańskim. Co istotne, większość nowo-powstających osiedli zlokalizowana jest przy nowych drogach lub drogach po remoncie, ze ścieżkami rowerowymi oraz szerokimi ciągami pieszymi w pobliżu. Większość jest również zlokalizowana w sąsiedztwie innych osiedli, dzięki czemu od razu po oddaniu mieszkań, możliwe jest korzystanie z pełnego wachlarza usług dostępnych w najbliższej okolicy<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Gałka J., Kurek S., Wójtowicz M., *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków 2014, s. 7.

Ze względu na położenie miasta, w Pruszczu Gdańskim występuje duże natężenie ruchu w godzinach szczytu, zarówno w kierunku Gdańska, jak i Tczewa. Miasto zlokalizowane jest wzdłuż głównej drogi przelotowej, co stanowi jednocześnie wadę, jak i zaletę - umożliwia bezpośrednie dotarcie do innych ośrodków miejskich, ale też generuje duże natężenie ruchu i problemy z wydostaniem się z miasta. Niedostateczna ilość połączeń kolejowych oraz mocno zatłoczone składy powodują, że kolej przestaje być w przypadku mieszkańców Pruszcza atrakcyjną alternatywą dla transportu drogowego.

Uogólniając, Pruszcz Gdański znajduje się pod dużym wpływem całej aglomeracji trójmiejskiej. Władze dokładają wszelkich starań, aby był miejscem atrakcyjnym nie tylko do zamieszkania i dojeżdżania do Trójmiasta, ale też, aby stanowił samowystarczalny organizm, zapewniający swoim mieszkańcom dostęp do najważniejszych instytucji, kultury i rozrywki.

## 2. Perspektywa społeczno-ekonomiczna w procesie suburbanizacji

**Tabela 2.** Zestawienie danych społeczno-ekonomicznych Działdowa i Pruszcza Gdańskiego.

	<b>Działdowo</b>	<b>Pruszcz Gdański</b>
<b>Średni wiek mieszkańców</b>	40 lat	35 lat
<b>Przyrost naturalny</b>	2,43 na 1000 mieszkańców	6,6 na 1000 mieszkańców
<b>Stopa bezrobocia</b>	12,7%	4,2%
<b>Przeciętne wynagrodzenie brutto</b>	3 449,37 PLN	4 191,00 PLN
<b>Aktywni zawodowo Sektor rolniczy</b>	25,1%	11,5%
<b>Aktywni zawodowo Sektor przemysłowy</b>	35,8%	32,2%
<b>Aktywni zawodowo Sektor usługowy</b>	11,2%	30%
<b>Migracje w celach zarobkowych mieszkańców aktywnych zawodowo</b>	1 057 osób wyjeżdża do pracy do innych miast	1 963 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin
<b>SALDO MIGRACJI</b>	1 320 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy SALDO DODATNIE - 263	1 478 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy SALDO UJEMNE - -485
<b>Przyrost liczby mieszkańców lata 2002-2017</b>	2,4%	90,5%

Źródło: polskawliczbach.pl (Oparte na danych z GUS 2017 r. [dostęp: 25.05.2019]).

Powyższa tabela pozwala obrazowo przedstawić podobieństwa i różnice miast w sferze społeczno-ekonomicznej. Ukazuje również stopień przyrostu liczby mieszkańców oraz dzienne migracje, które pozwalają zauważyć zależność pomiędzy małymi miastami znajdującymi się daleko od oddziaływania głównych ośrodków miejskich, a między miastami znajdującymi się w bezpośredniej sferze wpływów dużych ośrodków – zauważalne jest dodatnie saldo migracji do Działdowa, które stanowi jedno z głównych miejsc pracy w powiecie. Istnieją tu duże zakłady produkcyjne, które skutecznie wpływają na zmniejszenie bezrobocia w mieście. Pruszcz Gdański ze względu na sąsiedztwo Trójmiasta charakteryzuje się ujemnym saldem migracji dziennych – więcej osób wyjeżdża do pracy (głównie do Gdańska) niż przyjeżdża do niego.

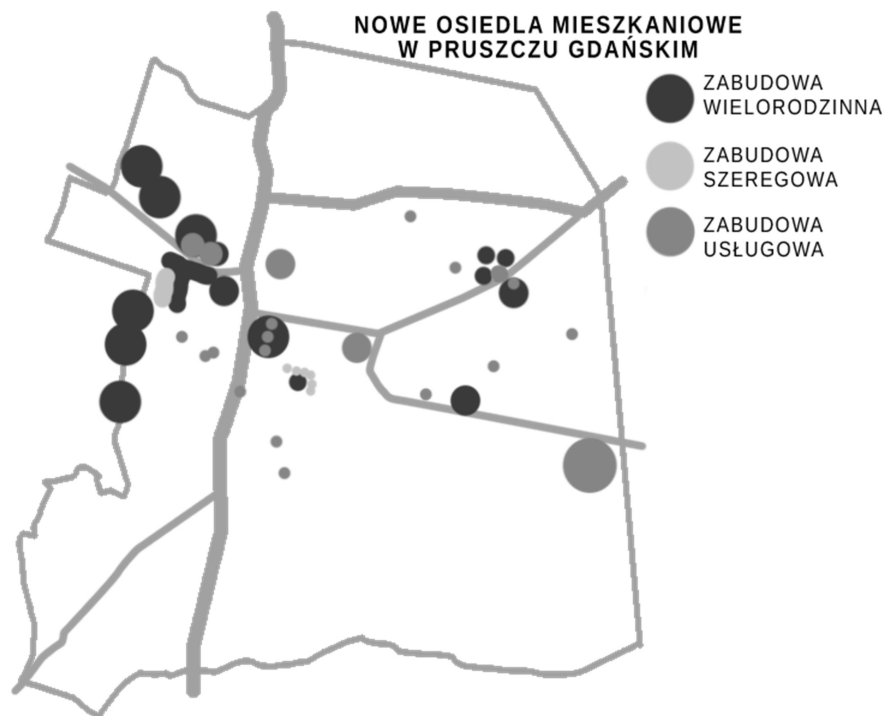
W Pruszczu Gdańskim widocznie zauważalny jest znacznie większy przyrost naturalny oraz niższa średnia wieku. Wynika to z osiedlania się młodych ludzi, którzy na pierwsze wspólne mieszkanie wybierają inwestycje w Pruszczu ze względu na równie wysoką jakość, a niższe ceny w porównaniu do Gdańska oraz otoczenie terenami wiejskimi, pozwalające na aktywny wypoczynek na łonie natury. W Działdowie saldo oraz przyrost naturalny są niższe ze względu na brak większego ośrodka w sąsiedztwie, z którego mogliby napływać nowi mieszkańcy. Młodzi działdowianie często decydują się na zmianę miejsca zamieszkania, gdyż chcą zapewnić sobie lepszy start. Ich celem są miasta takie jak: Olsztyn, Gdańsk lub Warszawa, które mają w swojej ofercie renomowane uczelnie wyższe, wiele miejsc pracy w zróżnicowanych sektorach oraz zdecydowanie więcej miejsc rozrywki i rekreacji. Nic nie wskazuje na to, aby tendencja ta miała ulec zmianie, co jest niekorzystne dla miasta, ponieważ traci ono młodych i kreatywnych mieszkańców w wieku produkcyjnym.

Interesującym wskaźnikiem jest również procentowy przyrost mieszkańców obu miast – w Działdowie zauważalny jest wzrost, ale niewielki, natomiast w Pruszczu Gdańskim miał miejsce 90-cio procentowy przyrost liczby mieszkańców. Tutaj również widoczny jest znaczny wpływ bezpośredniego sąsiedztwa metropolii – ze względu na zwiększenie kosztów życia oraz chęć ucieczki przed wielkomiejskim zgiełkiem, mieszkańcy Trójmiasta przenoszą się do sąsiednich miast i gmin. Również mieszkańcy dalszych jednostek przeprowadzają się bliżej miejsca pracy i głównego ośrodka miejskiego województwa, osiedlając się w Pruszczu. Do Działdowa natomiast często przenoszą się mieszkańcy sąsiednich wsi po to, aby uniknąć codziennych dojazdów do pracy.

### **3. Perspektywa przestrzenna w procesie suburbanizacji**

Rozmieszczenie nowych osiedli mieszkaniowych różni się w obu miastach, co było już wspomniane w niniejszym artykule. Więcej wniosków można wyciągnąć, poddając analizie schematy przedstawiające ich rozkład oraz relację z głównymi ośrodkami usługowymi miast, takimi jak: galerie i domy handlowe czy targowiska miejskie.

**Rysunek 7.** Schemat rozmieszczenia największych inwestycji budowlanych powstających w latach 2010–2019 na terenie Pruszcza Gdańskiego.



Źródło: Patrycja Piesik – opracowanie własne.

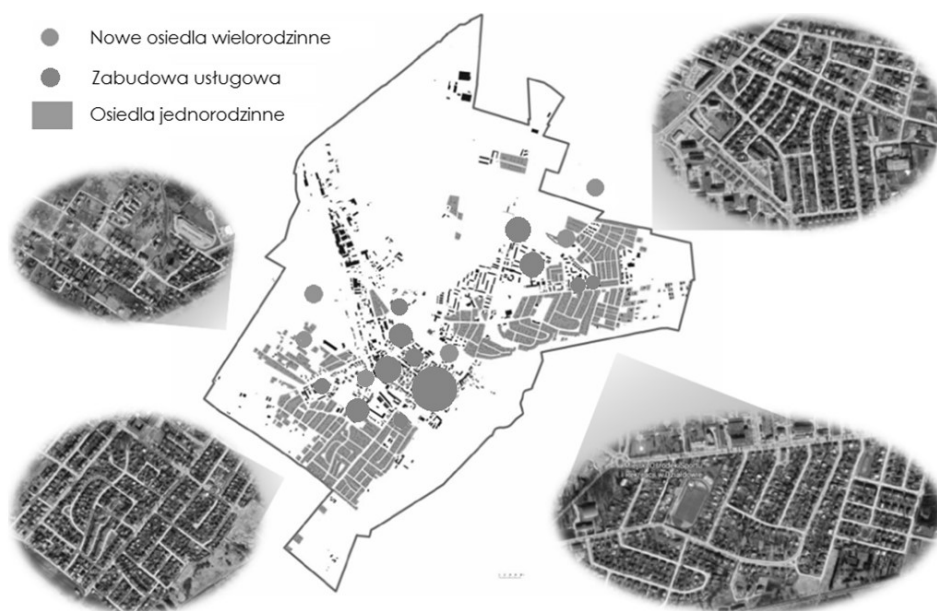
Na przykładzie Pruszcza Gdańskiego zauważyć można widoczną koncentrację większości osiedli mieszkaniowych w grupach – w przypadku inwestycji lokalnych deweloperów wynika to z powstawania nowych osiedli w bezpośrednim sąsiedztwie poprzednich inwestycji. Jak można zauważyć, deweloperzy nie realizują na terenie miasta inwestycji związanych z domami jednorodzinnymi. Wynika to ze specyfiki miasta oraz terenochłonności takiej inwestycji, a także dużej konkurencji pod względem cen działek, jak i całych osiedli, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Pruszcza (np. Rotmanka, Straszyn, Ciepłowo, Łęgowo). Zauważalne jest również lokowanie osiedli w relatywnie bliskim sąsiedztwie usług. Warto jednak wspomnieć, iż niektóre z nich pojawiły się dopiero po powstaniu poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

Najwięcej terenów zurbanizowanych Działdowa stanowi zabudowa mieszkaniowa, która dzieli się na różne rodzaje. W głównej mierze są to osiedla domów jednorodzinnych. Kolejnym typem są wielorodzinne osiedla mieszkaniowe zbudowane z wielkiej płyty. Te z kolei zajmują obszar znajdujący się bliżej centrum. Następnym elementem pod względem zajmowanej powierzchni (pomijając funkcję mieszkaniową) są usługi. Można wyróżnić tu wielofunkcyjny obszar centralny, gdzie funkcja ta przeważa. Dana część miasta należy do histo-

rycznego założenia urbanistycznego i ma wartość kulturową. W Działdowie sporą ilość usług poza centrum stanowią małe, osiedlowe sklepy.

Najmniejszy odsetek zabudowy miasta to nowe osiedla wielorodzinne, których lokalizacja przedstawiona jest na rysunku 8. Bardzo mało osiedli tego typu wpisuje się w zwartą tkankę urbanistyczną, szczególnie ze względu na brak zasobów terenowych na tym obszarze. Między innymi dlatego nowa zabudowa obecnie jest lokalizowana na obrzeżach miasta, gdzie dostęp do usług oraz infrastruktury bywa utrudniony. W przeciwieństwie do Pruszcza Gdańskiego – zabudowa ta jest rozproszona i nie stanowi zintegrowanej całości. Na dzień dzisiejszy nie jest to dużym problemem, jednak gdy tendencja ta będzie się utrzymywać – możemy mieć do czynienia ze zjawiskiem niekontrolowanego rozlewu miasta.

**Rysunek 8.** Rozkład osiedli z zabudową wielorodzinną na tle osiedli z zabudową jednorodzinną w Działdowie.



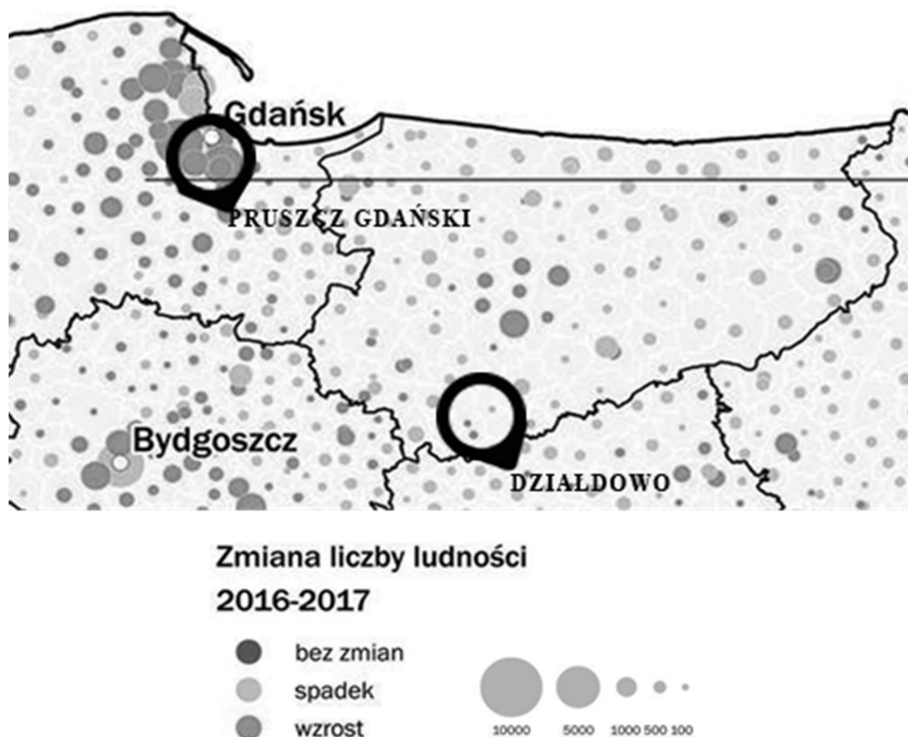
Źródło: Aleksandra Luter – opracowanie własne.

#### 4. Porównanie cech obu miast

Różnice pomiędzy Pruszczem Gdańskim a Działdowem, pomimo teoretycznego podobieństwa, widoczne są na pierwszy rzut oka. Główną, wspomnianą wcześniej rozbieżnością jest położenie względem dużego ośrodka miejskiego. Pruszcz znajduje się w bezpośrednim zasięgu oddziaływania Aglomeracji Trójmiejskiej, natomiast Działdowo jest miastem niejako samowystarczalnym, nie opierającym się w żadnym stopniu na większym ośrodku miejskim. Wpływa to w widoczny sposób na zmiany w liczbie ludności, które są o wiele bardziej za-

uważalne w Pruszczu Gdańskim (jak i na obszarze całej metropolii) niż w Działdowie, w którym również następuje wzrost liczby ludności, ale nie tak dynamiczny, jak na obszarze Pruszcza Gdańskiego.

**Rysunek 9.** Zmiany liczby ludności w Polsce – zaznaczone Pruszcz Gdański i Działdowo.

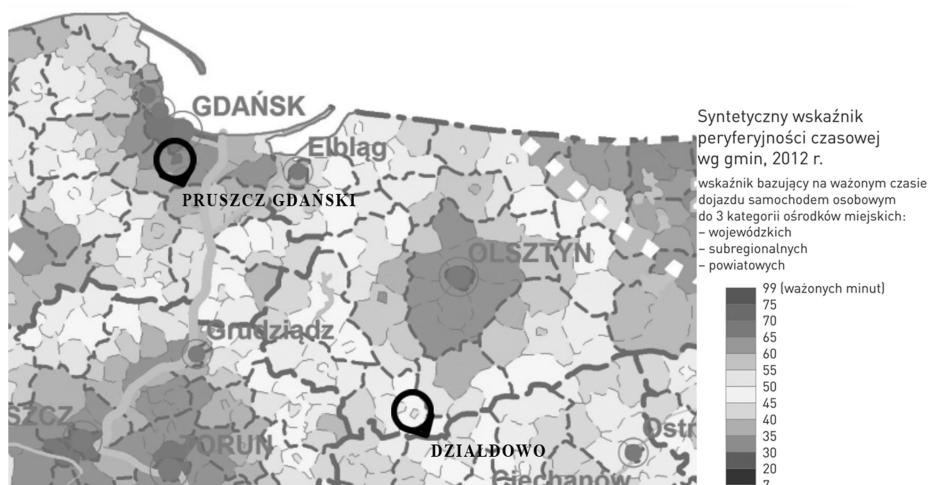


Źródło: Główny Urząd Statystyczny, bdl.pl[dostęp: 21.05.2019].

Różnice występujące w identyfikacji miasta poprzez istnienie oraz brak historycznego centrum mają wpływ na jego odbiór przez mieszkańców, jednak nie wpływają one w dużym stopniu na sam proces suburbanizacji. Wykorzystanie terenów znajdujących się na obrzeżach obu miast jest procesem naturalnym, chociaż w przypadku Działdowa wynika w większym stopniu z niższych cen gruntów oraz innych czynników ekonomicznych. W obu miastach większość nowych inwestycji mieszkaniowych powstaje pod okiem miejscowych deweloperów, jednak w Pruszczu Gdańskim zauważalny jest napływ deweloperów trójmiejskich, którzy w poszukiwaniu nowych rynków zbytu testują swoje wielkomiejskie rozwiązania. Jakość tych osiedli jest wyższa. Lokalni deweloperzy prezentują nową, wysoką jakość w konkurencyjnej cenie. W przypadku Działdowa dominacja lokalnych inwestorów oraz brak tego typu konkurencji powoduje powstawanie osiedli o niskiej jakości, słabo przemyślanych, mniej miejskich, a bardziej sypialnianych.

Istotna jest też różnica w czasie, jakiego wymaga dostanie się z opisywanych miast do głównych ośrodków miejskich. Na poniższej mapie widoczna jest różnica w czasie, jaki wymagany jest aby dotrzeć (w przypadku Pruszcza Gdańskiego) do Gdańska, jak i (w przypadku Działdowa) do Olsztyna. Czas dojazdu z Pruszcza wynosi w przybliżeniu 15-20 minut, natomiast w przypadku Działdowa wydłuża się do godziny. Wpływa to znacząco na opisane wcześniej podejście deweloperów, jak i na samą mniejszą "miejskość" Działdowa – miejski styl życia oraz trendy panujące na obszarze dużych metropolii nie napływają do miasta tak szybko i w tak dużej ilości jak do Pruszcza<sup>5</sup>.

**Rysunek 10.** Mapa – syntetyczny wskaźnik peryferyjności czasowej wg gmin, 2012 r.



Źródło: Śleszyński P., 2016, A synthetic indicator of spatial-temporal accessibility to urban centers in Poland, *Geographia Polonica*, vol. 89, iss. 4, IGiPZ PAN, Warszawa.

## 5. Metody badań

Metody badań zastosowane w niniejszym artykule dotyczyły w głównej mierze analizy danych statystycznych oraz uwzględnienia relacji i związku pomiędzy uwarunkowaniami społeczno-ekonomicznymi a suburbanizacją. Analizy te zostały wykonane za pomocą dostępnych materiałów uwzględnionych w źródłach oraz na podstawie własnych obserwacji. Konieczna była również dogłębna analiza uwarunkowań obu miast oraz wyciągnięcie ogólnych wniosków dotyczących suburbanizacji na ich terenie.

<sup>5</sup> Gałka J., Kurek S., Wójtowicz M., *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków 2014, s. 8.

Kolejnym elementem było dokładne zbadanie tkanki urbanistycznej Działdowa i Pruszcza Gdańskiego, a także lokalizacji poszczególnych typów osiedli mieszkaniowych oraz koncentracji usług. Miało to na celu między innymi ukazywanie dostępu do infrastruktury na danym obszarze, co wiąże się z pojęciem suburbanizacji. Aby to zbadać wykonane zostały schematy dotyczące rozmieszczenia zabudowy, przestrzeni publicznych czy też struktury komunikacyjnej. Wykonane zostały analizy własne, opierające się na doświadczeniach i obserwacjach autorek.

Większość badań została wykonana pod kątem czynnika lokalizacji danego miasta względem dużych ośrodków o randze wojewódzkiej oraz występujących między nimi zależności z uwzględnieniem stopnia samodzielności poszczególnych miejscowości.

### **Zakończenie**

Proces suburbanizacji w zależności od różnych czynników występuje w wielu skalach i modelach. W związku z nim pojawiają się istotne konsekwencje środowiskowe, infrastrukturalne, krajobrazowe, estetyczne, społeczne oraz ekonomiczne. Ważny jest fakt, iż suburbanizacja w małych miastach nie jest tak odczuwalna, jak w miastach większych – stanowi ona naturalny etap ich rozwoju.

Przeprowadzone badania potwierdziły tezę, iż położenie miasta względem aglomeracji ma znaczny wpływ na proces jego urbanizacji. Działdowo i Pruszcz Gdański mimo podobnej powierzchni zaludnienia ulegają zupełnie innym tendencjom. Najważniejszy jest fakt, że Pruszcz Gdański przyciąga swoim potencjałem wielu młodych ludzi. Dzięki temu rynek mieszkaniowy dynamicznie rozwija się. Konkurencyjność w tej branży sprawia, że jakość nowopowstałych osiedli jest wyższa niż w Działdowie. Razem z zabudową mieszkaniową powstaje rozbudowana infrastruktura komunikacyjna i usługowa. Jest to korzystna lokalizacja dla osób, które cenią sobie bliskość dużego ośrodka miejskiego, jednocześnie stroniąc od zbyt gęstego zgiełku. Działdowo również sprawnie rozwija się pod względem ekonomicznym oraz przestrzennym, jednak dzieje się to w jego własnym tempie. Z powodu braku sąsiedztwa aglomeracji nie wywierany jest tak silny nacisk na szybką rozbudowę tkanki urbanistycznej, jak w przypadku Pruszcza Gdańskiego sąsiadującego z Gdańskiem. Większość mieszkańców Działdowa docenia jego kameralną atmosferę oraz małomiasteczkowy urok, jednak istnieją także opinie, które mówią o większej potrzebie rozwoju atrakcji, usług i infrastruktury niż dotychczas.

### **Bibliografia**

1. Bradecki T., Twardoch A., *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
2. Gałka J., Kurek S., Wójtowicz M., *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych*



- w *Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków 2014.
3. Kostrzewska M., *Miasto na przestrzeni dziejów*, Politechnika Gdańska, Gdańsk 2013.
  4. Ostrowski W., *Wprowadzenie do historii budowy miast. Ludzie i środowisko*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
  5. Słodczyk J., *Historia planowania i budowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2012.
  6. Smutek J., *Wpływ suburbanizacji na budżety gmin w strefie oddziaływania wielkich miast w Polsce*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2016.
  7. Śliwiński B., *Historia Pruszcza Gdańskiego do 1989 roku*, Urząd Miasta Pruszcza Gdańskiego, Pruszcz Gdański 2008.
  8. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Działdowo*, uchwała Nr XXXVI/338/06 Rady Miasta Działdowo z dnia 08.06.2006 r.
  9. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański*, uchwała Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdańsk z dnia 12 października 2016 r.
  10. *Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Pruszcz Gdański na lata 2014–2018*, uchwała nr XLVIII/447/2014 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 24 września 2014 r.

### **Informacje o autorach**

inż. Aleksandra Luter  
Politechnika Gdańska  
Wydział Architektury, Polska  
e-mail: a.luter19@gmail.com

inż. Patrycja Piesik  
Politechnika Gdańska  
Wydział Architektury, Polska  
e-mail: patrycja.piesik@gmail.com