

KATARZYNA
KAJDANEK

SUBURBANIZACJA

po POLSKU



NOMOS

SUBURBANIZACJA

PO POLSKU

KATARZYNA
KAJDANEK

SUBURBANIZACJA

po POLSKU

NOMOS

© 2012 Copyright by Katarzyna Kajdanek & Zakład Wydawniczy »NOMOS«

Wszelkie prawa zastrzeżone. Książka ani żadna jej część nie może być przedrukowywana, ani w jakikolwiek inny sposób reprodukowana czy powielana mechanicznie, fotooptycznie, zapisywana elektronicznie lub magnetycznie, ani odczytywana w środkach publicznego przekazu bez pisemnej zgody wydawcy.

Recenzje: prof. dr hab. Zdzisław Mach

Wydanie publikacji zostało dofinansowane przez Instytut Socjologii Wydział Nauk Społecznych Uniwersytetu Wrocławskiego

Redakcja wydawnicza: Anna Grochowska-Piróg

Redakcja techniczna: Jacek Pawłowicz

Projekt okładki: Agnieszka Nabielec

Zdjęcie na okładce: osiedle w Józefosławiu k. Warszawy, autor Filip Springer

ISBN 978-83-7688-107-2

KRAKÓW 2012

Zakład Wydawniczy »NOMOS«

31-208 Kraków, ul. Kluczborska 25/3u; tel./fax: (12) 626 19 21

e-mail: biuro@nomos.pl; www.nomos.pl

Moim Rodzicom

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	9
Koniec (socjologii) miasta	9
Suburbanizacja wielkiego miasta	12
Suburbanizacja miast małych i średnich	17
Jeżów Sudecki	28
Kruszyn	28
Łągów	29
Sobin	30
Wioska	31
Stronie Śląskie Wieś	33
I. NOWI MIESZKAŃCY W STARYCH WSIACH	37
II. PODMIEJSKIE BIOGRAFIE	55
Świat dorosłych	55
Skąd i dlaczego przyszli?	55
„Wrastanie” w podmiejskość	75
Życie pomiędzy miastem a wsią	85
Świat dzieci	104
III. PODMIEJSKA WSPÓLNOTA?	125
Więź społeczna	126
Zasoby	144
Liderzy	155
Podmiejska obojętność	168
Przestrzenie publiczne	185

IV. NIEDOPASOWANI	195
Jeźów – ucieczka od pseudoestablishmentu	196
Kruszyn – suburbia nie są dla młodych ludzi	200
Łagów – przekleństwo podmiejskich sąsiedztw	207
Sobin – wiejskie życie w suburbium	211
Wioska – wiejska społeczność odnaleziona	215
V. SUBURBANIZACJA PO POLSKU	221
BIBLIOGRAFIA	231
ZAŁĄCZNIK	239
INDEKS RZECZOWY	245
SUMMARY: Suburbanization Polish-Style	249

WPROWADZENIE

Koniec (socjologii) miasta

Suburbia są wszędzie. Pisząc te słowa nie mam na myśli wszechobecności zjawiska *urban sprawl* w odległych amerykańskich układach miejskich (Hanlon, Short i Vicino 2010; Saunders 2005) czy nawet w aglomeracjach europejskich stolic (Krisjane i Berzins 2012; Oldrup 2010; Chorianopoulos i Koukoulas 2010; Sýkora i Novák 2007; NuiSSL i Rink 2005; Marshall 1995), lecz to, że współczesne osiedla podmiejskie powstają nie tylko wokół wielkich, ale także w sąsiedztwie średnich i małych miast w Polsce.

Jeszcze do niedawna problematyka suburbanizacyjna była pomijana przez polskich badaczy z obszaru nauk społecznych, choć w ostatnich kilku latach zainteresowanie osiedlami podmiejskimi wyraźnie wzrosło. Nie zmienia to jednak faktu, że uczeni badając i opisując osiedla podmiejskie w Polsce zwykle, po pierwsze, odnoszą się do tych, które powstają w bezpośrednim sąsiedztwie wielkich miast, a po drugie, z uporem trzymają się upraszczającego, binarnego podziału na to, co miejskie i na to, co wiejskie. Nieśluszenie. Trudno się jednak dziwić ich podejściu.

We współczesnym piśmiennictwie na temat suburbiów metropolii włączonych w obieg globalnej gospodarki silnie zaznacza się przekonanie przedstawicieli nurtu studiów miejskich, że należy pogłębiać wiedzę na temat obszarów podmiejskich i zastanowić się nad formułowaniem programu badawczego studiów podmiejskich (*suburban studies*) (Lang 2005). Biorąc pod uwagę rosnące znaczenie tych przestrzeni jako lokalizacji nie tylko miejsc zamieszkania, ale także pracy

i procesów rynkowych kluczowych dla współczesnej gospodarki, należy na nowo określić znaczenie suburbiów dla studiów miejskich i skupić na nich (interdyscyplinarną) uwagę nie tylko akademików, ale także polityków (Phelps 2010).

Współczesna socjologia miasta w Polsce wciąż jest wyłącznie socjologią miasta. Jej przedstawiciele w bardzo ograniczonym zakresie zdają się, po pierwsze, dostrzegać zjawiska świadczące o coraz większej złożoności form społeczno-przestrzennych występujących w polskiej przestrzeni, a po drugie, w stosowanych ujęciach teoretycznych i wynikających z nich metodologiach dość kurczowo trzymają się podziału na miasto i wieś. Uważam, że polska socjologia miasta musi ulec przemianie w interdyscyplinarną dziedzinę określaną dość powszechnie w krajach zachodnich jako studia miejskie¹ (*urban studies*). Dzięki temu możliwe stałoby się nie tylko spotkanie badaczy zainteresowanych miastem – obecnie przypisanych i sztywno trzymających się afiliacji instytucjonalnych – ale i uzgodnienie wspólnego języka i wzbogacenie perspektyw analitycznych. Takie nowoczesne podejście do problematyki społeczno-przestrzennej pozwoliłoby polskim badaczom nowego pokolenia nawiązać do dyskusji toczących się w krajach zachodnich, które – czy się to akceptuje, czy nie – wyznaczają najnowsze trendy w nauce, także w naukach społecznych.

Trzeba przestać badać miasto, aby zrozumieć, co się dzieje w polskiej przestrzeni miejskiej. Dane statystyczne, obok czujności i wyobraźni badaczy, winny być jednym z pierwszych znaków sygnalizujących problematyczne i warte uwagi zjawiska, na przykład rozpraszania się ludności i zabudowy także poza wielkimi miastami. Biorąc pod uwagę liczby opisujące gminy sąsiadujące z miastami małymi i średnimi na Dolnym Śląsku, należałoby powiedzieć, że suburbanizacja jest

¹ Używanie pojęcia „studia miejskie” w polskim kontekście jest o tyle kłopotliwe, że pomimo wartych odnotowania prób tworzenia kierunków studiów pod nazwą „studia miejskie” (np. studia podyplomowe w Instytucie Socjologii Uniwersytetu Rzeszowskiego, w Instytucie Europeistyki Uniwersytetu Jagiellońskiego, specjalność kulturoznawcza pod nazwą „Miasto, metropolie, sztuka” w Szkole Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie) to jest zbyt wcześnie, by mówić o powstaniu nowych studiów miejskich. Proponowane kierunki wydają się być raczej próbą uatrakcyjnienia oferty edukacyjnej i są trafną odpowiedzią na „modę na miasto” niż stawiają sobie ambitny cel zmiany paradygmatu badań nad przestrzenią.

wyłącznie domeną wielkich miast i wycofać się z postulatów tworzenia „studiów podmiejskich”.

Jednakże dane obrazujące zjawiska podmiejskich migracji i ruchu budowlanego, zagregowane na poziomie gmin, skutecznie zacierają ich rzeczywisty obraz. O ile w pobliżu wielkich miast skala procesu suburbanizacji jest znacząco większa, obejmuje on swym zasięgiem niemal całe podmiejskie gminy, to wokół średnich i małych miast o mniejszej liczbie mieszkańców, wywierających słabszą presję ekonomiczną na ludzi w poszukiwaniu taniej ziemi poza miastem oraz ze względu na wagę specyficznych rent położenia podmiejskich wsi, suburbanizacja ma charakter wybitnie wyspowy, „koronkowy”. Słowem, jest trudno uchwytna na podstawie wskaźników statystycznych agregowanych na poziomie gminy. Dlatego konieczne jest przeanalizowanie danych dla poszczególnych wsi w gminach „skazanych” na suburbanizacyjną ścieżkę rozwoju ze względu na uwarunkowania makrostrukturalne, takie jak kondycja ekonomiczna, atrakcyjność krajobrazowa i infrastrukturalna. Okaże się wówczas, że proces suburbanizacji zachodzi nawet w sąsiedztwie najmniejszych ośrodków miejskich.

Uniwersalność procesu suburbanizacji wynika z potrzeb i dążeń ludzi, możliwych do zrealizowania dzięki sprzyjającym warunkom makroekonomicznym. Jednocześnie, osiedla podmiejskie mają swoją specyfikę i jako struktury społeczno-przestrzenne są tworzone na skutek działań *ludzi w miejscach*. Zrozumienie procesu suburbanizacji jest niemożliwe bez pokazania tego, jak zmienia się wieś jako przestrzeń i jako miejsce, gdy jest poddawana intensywnej presji miejskich sposobów życia i częściej służy jako podmiejska sypialnia niż świat życia.

W tej książce przewodnikami w poznawaniu suburbiów jako *miejsc* są ich mieszkańcy. Doświadczenia tych ludzi stały się podstawą do stworzenia obrazów kilku osiedli podmiejskich powstałych w różnych częściach województwa dolnośląskiego; ich relacje zawierają istotę tego, dlaczego powstają i czym są współczesne polskie suburbia.

Suburbanizacja wielkiego miasta

Proces suburbanizacji w Polsce ma relatywnie krótką, mniej więcej dwudziestoletnią historię². „Suburbanizacja”, „suburbia” to określenia przeniesione na grunt polski z analiz rozwoju miast amerykańskich i zachodnioeuropejskich, zwłaszcza po II wojnie światowej, kiedy (szczególnie w USA) nastąpiła prawdziwa eksplozja osiedli podmiejskich (Jackson 1985; Fishman 1987; Nicolaidis i Wiese 2006; Kruse i Sugrue 2006). W Polsce dynamiczny rozwój osiedli podmiejskich ma odmienne podłoże i w ujęciu makrostrukturalnym jest konsekwencją społeczno-przestrzennych przemian obszarów miejskich z socjalistycznych przez postsocjalistyczne w kapitalistyczne (Marcinićzak 2012).

Specyfika polskiej suburbanizacji wywodzi się ze współdziałania następujących czynników: głodu mieszkaniowego odziedziczonego po okresie socjalizmu i powiększającego się po 1989 roku, surowych normatywów mieszkaniowych (Nadolny 2010) obowiązujących na budowanych masowo osiedlach bloków, w których w roku 2006 mieszkało 40% Polaków (CBOS 2010), postępującej dekapitalizacji i degradacji materialnej i społecznej miejskich zasobów komunalnych oraz dużo wyższych cen ziemi w granicach administracyjnych miasta.

Jak ocenia Dariusz Jarosz (2010: 115), choć od lat pięćdziesiątych do dziewięćdziesiątych XX wieku wybudowano w Polsce około 7 milionów mieszkań, to nie udało się rozwiązać problemu głodu mieszkaniowego ani istnienia substandardowej substancji mieszkaniowej (według szacunków w 1988 roku w takich warunkach mieszkało 13 milionów osób).

Po przemianach politycznych w 1989 roku także w budownictwie mieszkaniowym miały nastąpić wyczekiwane zmiany. W projekcie rządowym z początku lat dziewięćdziesiątych założono, że rozwojem powszechnego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego

² Należy jednak odnotować takie zjawiska, jak posiadanie drugich domów letnich na obszarach podmiejskich, czy daczy tworzących nieraz większe skupiska na atrakcyjnych obszarach wiejskich wokół miast, które są wcześniejsze niż aktualnie obserwowane zjawiska suburbanizacji, a dotąd były przedmiotem zainteresowania np. turystyki i geografii (zob. Kajdanek 2011a; Kowalczyk 1994; Czarnecki i Heffner 2008: 29–46; Coppock 1977; Gallent i Tewdwr-Jones 2001; Gallent 2007; Paris 2009).

dla ludzi o średnich i niskich dochodach zajmą się Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Zamożniejsi obywatele mieli korzystać z budownictwa własnościowego, realizowanego przez deweloperów, na prawach wolnorynkowych, na podstawie zaciąganych w komercyjnych bankach kredytów hipotecznych. Gminom miała przypaść rola gospodarza terenów, by wszystkie te formy budownictwa mieszkaniowego mogły być na nich realizowane. Na gminach również spoczął obowiązek zapewnienia mieszkań socjalnych dla najuboższych.

Tymczasem kasy mieszkaniowe, które powstały w 1997 roku i miały być źródłem rodzimego kapitału dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, upadły. Ich rolę przejęły komercyjne banki (zwykle z udziałem kapitału zagranicznego), udzielające wysoko oprocentowanych kredytów hipotecznych. Jednocześnie, zmniejszające się subwencje na budownictwo z budżetu centralnego powodowały, że gminy nie mogły realizować zadań ustawowych. Deficyt mieszkań po kilkunastu latach transformacji, mimo ich (pozornie) coraz większej dostępności, szacuje się na większy niż w 1989 roku. Według danych GUS, w 2002 w Polsce nadal brakowało ok. 1,6 mln lokali mieszkaniowych. Natomiast różnica pomiędzy istniejącymi zasobami mieszkaniowymi a liczbą gospodarstw domowych w 2007 roku wynosiła prawie 1,3 mln, co oznacza, że osoby prowadzące te gospodarstwa domowe nie mieszkają „u siebie”.

„Normatyw projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach” został wprowadzony na mocy Uchwały Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 roku. Normatyw ustalał normę 11 m² powierzchni użytkowej na osobę i wprowadzał średnią wielkość mieszkania o powierzchni użytkowej 44 m². Uznano wówczas, że mieszkania nie tylko mają być budowane zgodnie z normatywem, ale także, że należy dążyć do uwzględniania jego dolnej, a nie górnej granicy, co oznaczało na przykład typową wielkość mieszkania trzypokojowego – 33 m², a czteropokojowego – 42 m² (Basista 2001). W 1964 roku wprowadzono jeszcze niższy standard budowlany, tzw. podstawowy (Jarosz 2010).

Stałe pogarszanie się stanu technicznego mieszkań komunalnych w miastach w okresie transformacji było konsekwencją przekazania własności budynków czynszowych poszczególnym gminom. Państwo

przestało dotować remonty budynków czynszowych, a gminy, chcąc się pozbyć przynajmniej w części kłopotliwego zasobu, coraz częściej decydowały się na sprzedaż mieszkań ich dotychczasowym najemcom. Jednakże środki ze sprzedaży mieszkań nie wracały do budżetów przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową, lecz uzupełniały inne luki w budżetach gminnych. Doprowadziło to do zapaści w obszarze remontów kapitalnych i stałego niedoboru środków na inne prace naprawcze. Stan starej zabudowy wielorodzinnej w miastach ulega skrajnej dekapitalizacji, a procesy rewitalizacji podejmowane przez niektóre miasta są tylko kroplą w morzu potrzeb. Polska suburbanizacja jest też napędzana odpływem ludności z coraz szybciej degradujących się, najpierw przestrzennie, a potem społecznie, wielkich zespołów mieszkaniowych wybudowanych w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku. Ich żywotność obliczano, w zależności od użytych materiałów, na czterdzieści do sześćdziesięciu lat. Obecnie podejmowane działania rewitalizacyjne, czyli *de facto* remontowe, nie wpłyną w znaczący sposób na poprawę warunków życia w blokowiskach. Przypomnijmy, że 40% Polaków mieszka w blokach na osiedlach mieszkaniowych (CBOS 2010).

Poza wymienionymi czynnikami makrostrukturalnymi sprzyjającymi wypychaniu bardziej zasobnych mieszkańców z mieszkań w mieście, ogromną rolę odgrywają także mechanizmy społeczne zachęcające jednostki do tego, by w sytuacji wyboru decydować się na zamieszkanie poza miastem, takie jak moda na „wiejskość” (Śpiewak 2011), prestiż przypisywany posiadaniu domu pod miastem, kreowany przez deweloperów i media (Kajdanek 2009). Skuteczność i siłę oddziaływania tych mechanizmów odzwierciedliły przeprowadzone w 2006 roku badania opinii (CBOS 2006), z których wynika, że w porównaniu z rokiem 1998 wyraźnie przybyło osób deklarujących chęć zamieszkania na wsi (z 30% do 42%), ubyło natomiast zwolenników miejskiego życia (z 67% do 55%).

Pojawienie się procesów rynkowych w sferze gospodarki gruntowej i mieszkaniowej w okresie transformacji zróżnicowało szanse mieszkańców miast na poprawę swojej sytuacji mieszkaniowej. Na dynamikę zmian na rynku mieszkaniowym wpłynęła zwłaszcza prywatyzacja zasobów komunalnych w miastach i możliwość zaciągania

kredytów hipotecznych, co wzmocniło aktywa ekonomiczne części członków społeczeństwa i pozwoliło im realizować swoje, zbyt długo już odkładane, marzenia mieszkaniowe w strefie podmiejskiej.

Niska jakość powstałej substancji mieszkaniowej i tańsza ziemia na wsi w porównaniu z miastem to uniwersalne zjawiska obserwowane w większość polskich miast, niezależnie od ich wielkości. Nie tylko mieszkańcy wielkich miast śnią sen o podmiejskim życiu. Suburbanizacja dotyka gminy i wsie położone nawet w sąsiedztwie małych ośrodków.

Dla specyfiki polskiej suburbanizacji istotny jest jeszcze jeden element: słabość infrastruktury technicznej i społecznej w urbanizujących się wsiach. O ile do lat dziewięćdziesiątych XX w. projekty inwestycyjne oddziałujące na jakość życia mieszkańców były realizowane dzięki aktywności spółdzielni oraz interwencji inwestora – państwa, o tyle po 1990 roku trwałym elementem krajobrazu usług stała się niewłaściwa alokacja zasobów przeznaczonych na infrastrukturę społeczną. Samorządów nie stać na utrzymanie istniejących placówek (żłobków, przedszkoli, świetlic, domów kultury), nie budują też nowych. W efekcie takiej polityki polskie suburbia powstają w pustce instytucjonalnej i funkcjonalnej. Na przykład, jeśli na terenie gminy istnieje szkoła, to zwykle jest to jedna szkoła zbiorcza we wsi będącej siedzibą gminy. W podobny sposób są lokalizowane przedszkola czy ośrodki podstawowej opieki medycznej. To sprawia, że napływowi mieszkańcy w większości pozostają bardzo silnie powiązani funkcjonalnie z miastem (Radzinski 2011). Coraz większym problemem stają się także rosnące koszty budowy infrastruktury technicznej i dostarczania usług komunalnych (np. działania wodociągów czy kanalizacji).

Taki stan polskich przedmieść jest odbiciem braku gminnych strategii rozwoju przestrzennego (Jędraszko 2008). Kiedy wyraźnie zaczął rosnąć popyt na ziemię pod miastami, włodarze podmiejskich gmin w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przekształcili i przeznaczyli pod zabudowę (i na sprzedaż) niemal każdy skrawek ziemi. Nie pomyślano ani o spójnych warunkach zabudowy, ani o przestrzeniach publicznych.

Sytuacja ta niesie konsekwencje daleko wykraczające poza problem narastającego chaosu przestrzennego. Rezultatem braku planowania i słabości wyposażenia infrastrukturalnego wsi jest brak przestrzeni

styczności sąsiedzkich. Wiejskie szkoły nie zawsze budzą zaufanie rodziców, decydujących się (także z przyczyn praktycznych) posyłać dzieci do placówek miejskich. Instytucje kościelne (proboszcz, rada parafialna), nawet jeśli podejmują działania w sferze duchowej, to nie pełnią roli centrów aktywności społecznej, nie zauważają napływu nowych mieszkańców i nie potrafią potraktować ich obecności, energii, umiejętności, aktywności jako zasobów do wykorzystania w lokalnej społeczności. A może do odnowienia ducha wspólnoty, który od dawna nie istnieje? Wiejskie organizacje pozarządowe starego typu, np. koła gospodyń wiejskich, zespoły ludowe, ochotnicza straż pożarna realizują projekty integracyjne ożywiające życie społeczne wsi. Ich członkowie stają się aktywistami lokalnych grup działania powstających, by możliwe stało się aplikowanie o środki z osi Leader Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich (Fedyszak-Radziejowska 2010; Herbst 2008b). Dlaczego nowi mieszkańcy nie okazują żadnego zainteresowania tymi działaniami? Po pierwsze, przybywają oni na suburbia w poszukiwaniu ciszy i spokoju, a nie wspólnoty. Po drugie, członkowie wiejskich społeczności i ich liderzy traktują migrantów raczej jako dopust boży niż szczęśliwe zrządzenie losu. W tej społecznej i funkcjonalnej pustce³ jedynym wyjściem, pogłębiającym społeczną izolację, jest skupienie się na przestrzeni domu i sferze rodzinnej.

W ostatnim czasie osiedla podmiejskie (i ich mieszkańcy) zaczęły być bohaterami artykułów w prasie codziennej i w tygodnikach opiniotwórczych – zaistniały w świadomości społecznej nie tylko tych, którzy w pogoni za podmiejskim ideałem zamieszkiwania wynoszą się poza miasto. Wizja osiedli podmiejskich wyłaniająca się z tych artykułów nie napawa optymizmem (np. *Placz nad rozlanym miastem*, „Polityka” nr 18/2010). Jednak, co widać we wstępnych wynikach Spisu Powszechnego 2011, pęd ku suburbiom nie spowalnia. Główny Urząd Statystyczny podaje, że w świetle wyników spisu liczba ludności faktycznie zamieszkałej w miastach stanowiła ok. 59,4% ogółu (w 2002 roku udział ten wynosił 61,2%), zaś ludności wiejskiej

³ Znaczenie instytucji publicznych dla formowania się społeczności podmiejskich podkreślają autorzy wielu opracowań dotyczących suburbanizacji w USA, por. np. Gans 1967; Salamon 2007; Wuthnow 1998.

ok. 40,6% (w 2002 – 38,2%). Liczba ludności miejskiej zmniejszyła się w porównaniu do 2002 roku o 1,8 pkt. procentowego. Zmiany te były spowodowane w znacznej mierze migracjami z dużych ośrodków miejskich na obrzeża miast, należące już do terenów administracyjnie wyodrębnianych jako obszary wiejskie.

Warto odnotować, że różnice w przyrostach naturalnych pomiędzy miastem a wsią, które się zacierają, nie mają dla tych rezultatów znaczenia.

Suburbanizacja miast małych i średnich

Pierwsze socjologiczne opracowanie współczesnej problematyki podmiejskiej w Polsce dotyczyło suburbiów wielkiego miasta – Wrocławia (Kajdanek 2011a). Kolejne obserwacje podmiejskiej rzeczywistości zaowocowały spostrzeżeniem, że kolonie nowych domów powstają także w sąsiedztwie miast małych i średnich Dolnego Śląska, i nie jest to zjawisko typowe wyłącznie dla tego regionu. W konsekwencji, należało zadać pytanie o to, czy proces suburbanizacji jest powszechnym zjawiskiem w przestrzeni wokół polskich miast? A jeśli tak, to czy i jak suburbanizacja miasta małego i średniego różni się od suburbanizacji wielkomiejskiej?

„Każde prawdziwe osiedle podmiejskie jest wynikiem działania dwóch przeciwstawnych sił: pociągu wobec możliwości, jakie daje miasto i jednocześnie niechęci wobec miejskiego życia” (Fishman 1987: 26). Te słowa amerykańskiego znawcy problematyki osiedli podmiejskich są tylko do pewnego stopnia prawdziwe w odniesieniu do suburbiów polskich małych i średnich miast. Trudno bowiem porównać między innymi bolączki i problemy miejskiego życia amerykańskich metropolii, jakie miał na myśli autor, z sennym życiem małych i średnich miast dolnośląskich. Jednak faktem pozostaje, że suburbia nie istnieją bez miast, a nowi osadnicy funkcjonują w nowej przestrzeni powstającej pomiędzy miastem a wsią.

Dlatego też, aby rozumieć proces suburbanizacji i jego produkt – suburbia, trzeba brać pod uwagę zarówno cechy odpychającego mieszkańców miasta, jak i właściwości przyciągającej ich wsi. Jednocześnie