

## STANISŁAW CIOK

Uniwersytet Wrocławski

Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowaniu Środowiska

Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego

# 2

## BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W STREFIE PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA

## HOUSING IN THE SUBURBAN ZONE OF WROCLAW

Artykuł wpłynął do redakcji 05.11.2013 r.; po recenzjach zaakceptowany 10.03.2014 r.

CIOK S., 2014, *Budownictwo mieszkaniowe w strefie podmiejskiej Wrocławia* [w:] Klima E. (red.), *Ludność, Mieszkalnictwo, Usługi – w 70. rocznicę urodzin Profesora Jerzego Dzieciuchowicza. Population, Housing, Services – 70<sup>th</sup> Anniversary of Professor Jerzy Dzieciuchowicz*, „Space–Society–Economy” 13, Department of Population and Services Studies, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 127–147. /ISSN 1733-3180/

*Prof. zw. dr hab. Stanisław Ciołk, Uniwersytet Wrocławski, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego, ul. Kuźnicza 49/55, 50-138 Wrocław; e-mail: ciok@geogr.uni.wroc.pl*

### STRESZCZENIE

Strefy podmiejskie dużych miast ulegają znacznym zmianom w zakresie gęstości i metod zagospodarowania przestrzennego. Metoda zagospodarowania rolniczych obszarów wiejskich wykorzystywana do dziś, której charakter jest jednolity na przestrzeni całego kraju, pod względem napływu ludności, dużego ruchu budowlanego, pojawiania się różnych inwestorów, nowych funkcji nierolniczych itd. zmienia obraz obszarów wiejskich, przeważnie na modłę miejską. W artykule skupiono się na analizie ruchu budowlanego w strefie podmiejskiej Wrocławia. Na obszarze tym ruch budowlany rozwija się najdynamiczniej (w okresie 2008–2009 aż 44,4% wszystkich budynków mieszkalnych realizowanych na obszarach wiejskich

województwa dolnośląskiego zostało wzniesionych i oddanych do użytku w 9 gminach bezpośrednio graniczących z Wrocławiem). Analiza ruchu budowlanego oraz zmian morfologii osiedli wywołanych tym procesem została poprzedzona analizą sytuacji demograficznej. Problem zarządzania mieszkaniowego nie może zostać poddany analizie bez odniesienia go do sytuacji demograficznej oraz procesów ją tworzących. Ruch budowlany jest ściśle powiązany z sytuacją demograficzną. Jest to szczególnie znaczące w przypadku województwa dolnośląskiego, gdzie bieżąca sytuacja demograficzna jest pokłosiem wielu historycznych, społecznych, ekonomicznych oraz politycznych zjawisk i procesów, nierzadko odmiennych od tych zachodzących na innych obszarach kraju.

**SŁOWA KLUCZOWE:** *ruch budowlany, strefa podmiejska, suburbanizacja*

## 2.1. WPROWADZENIE

Gospodarka mieszkaniowa, jako jeden z najważniejszych elementów decydujących o warunkach życia mieszkańców, stanowi w województwie dolnośląskim znaczną część majątku trwałego. Majątek ten w okresie powojennym, w porównaniu z innymi regionami kraju, wzrastał bardzo wolno z uwagi na zastaną, czasami nienaruszoną substancję mieszkaniową (np. region Sudetów). Na warunki mieszkaniowe ludności regionu dolnośląskiego duży wpływ miała więc sytuacja przejęta po wojnie. Uciekająca czy wysiedlona ludność niemiecka pozostawiła swoje domostwa, które następnie zajmowane były przez ludność polską napływającą na te tereny w ramach akcji ich zasiedlania i zagospodarowania. Zasiedlane mieszkania były zdecydowanie lepsze niż dotychczasowe domostwa ludności napływającej z centralnej czy wschodniej Polski; były to na ogół domy murowane, o trwałej konstrukcji, z materiałów niepalnych, o dużym metrażu i wyższym standardzie, często podłączone do sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i wyposażone w ubikację czy łazienkę. Nic więc dziwnego, że region ten, w pierwszych latach powojennych, posiadał bardzo korzystną sytuację mieszkaniową, a warunki zamieszkania należały do najlepszych w Polsce.

Z upływem lat, na skutek rozwoju budownictwa mieszkaniowego, poprawie uległy warunki mieszkaniowe. Również w regionie obserwować można dalszą poprawę sytuacji w tym względzie, jednak proces ten przebiegał tu wolniej niż na innych terenach kraju i uznać należy go za wysoce niewystarczający. Liczba oddanych do użytku mieszkań w sposób drastyczny odbiegała od średniego poziomu w kraju. Ponadto niewystarczająca liczba mieszkań wybudowanych w regionie nie rozkłada się równomiernie na całym jego terytorium. Jak wynika z bliższej analizy zdecydowana większość oddanych do użytku mieszkań skupiała się głównie w strefie podmiejskiej większych miast.

Strefy podmiejskie dużych miast w historii swojego rozwoju przechodziły różne okresy, które charakteryzowały się zróżnicowanym tempem i jakością zmian (Lisowski 2010; Maik 1985; i in.). Jedne z największych przekształceń dokonują się obecnie, a zapoczątkowane zostały przez procesy transformacji systemu społeczno-ekonomicznego w kraju po 1990 r. Wprowadzenie gospodarki rynkowej, samorządności na szczeblu gminy, a ostatnio pojawienie się korzyści płynących z wejścia Polski do Unii Europejskiej i in. spowodowały w strefach podmiejskich: a) – głębokie przemiany struktur demograficznych i społecznych, b) – przekształcenia w strukturze gospodarczej; obszary te stały się miejscem wysokiej aktywności gospodarczej (pozarolniczej), c) – daleko idące zmiany w użytkowaniu ziemi i zagospodarowaniu przestrzennym (Liszewski 1995).

Te trzy płaszczyzny przekształceń (społeczna, ekonomiczna i przestrzenna) w strefach podmiejskich dużych miast są przedmiotem wielu analiz w bogatej literaturze przedmiotu. Zmiany te wywołane są zarówno pod wpływem silnego oddziaływania samego dużego miasta (proces suburbanizacji), jak i zmian wywołanych przez lokalizację działalności gospodarczej (pozarolniczej) na terenach wiejskich (proces semiurbanizacji).

Ograniczając się tylko do kwestii mieszkaniowych stwierdzić należy, że obok problemów ludnościowych to właśnie ta problematyka jest najczęściej rozważana w badaniach stref podmiejskich, stąd też i literatura jest bogata. Szczególnie dużo uwagi tej problematyce poświęcił ośrodek łódzki, a zwłaszcza J. Dzieciuchowicz, który badał warunki mieszkaniowe w miastach różnej wielkości, od miast małych: Niemodlin (1972) i Prudnik (1974), przez średnie, np.: Kielce (1972) do dużych metropolii, gdzie najwięcej miejsca w swych badaniach poświęcił Łodzi (np.: 1974, 1976, 1979, 1980, 1999, 2002, 2005, 2007, 2009, 2011). Problematyka środowiska mieszkaniowego wszechstronnie i wyczerpująco analizowana jest również przez J. Dzieciuchowicza i Jego Współpracowników w bardzo interesującej serii wydawniczej „Przestrzeń–Społeczeństwo–Gospodarka” wydawanej przez Katedrę Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego Uniwersytetu Łódzkiego<sup>1</sup> (por. nr 10, 11).

Obszarem badań jest otoczenie Wrocławia, które różni się od stref podmiejskich innych dużych miast polskich. Wynika to m.in. z faktu, że obszary te poza urbanizacją w płaszczyźnie przestrzenno-architektonicznej w pozostałych aspektach (demograficznym, społecznym, funkcjonalnym) mogły się rozwijać dopiero po wojnie, od momentu zasiedlenia i zagospodarowania tych ziem, gdy tymczasem strefy podmiejskie innych dużych miast w kraju charakteryzują się

---

<sup>1</sup> 1. października 2013 r. Katedra zmieniła nazwę na Katedrę Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami.

ciągłością procesów urbanizacyjnych od dłuższego czasu (Ciok 1992). Obecnie jednak strefa podmiejska Wrocławia należy do jednych z najdynamiczniej rozwijających się stref w kraju.

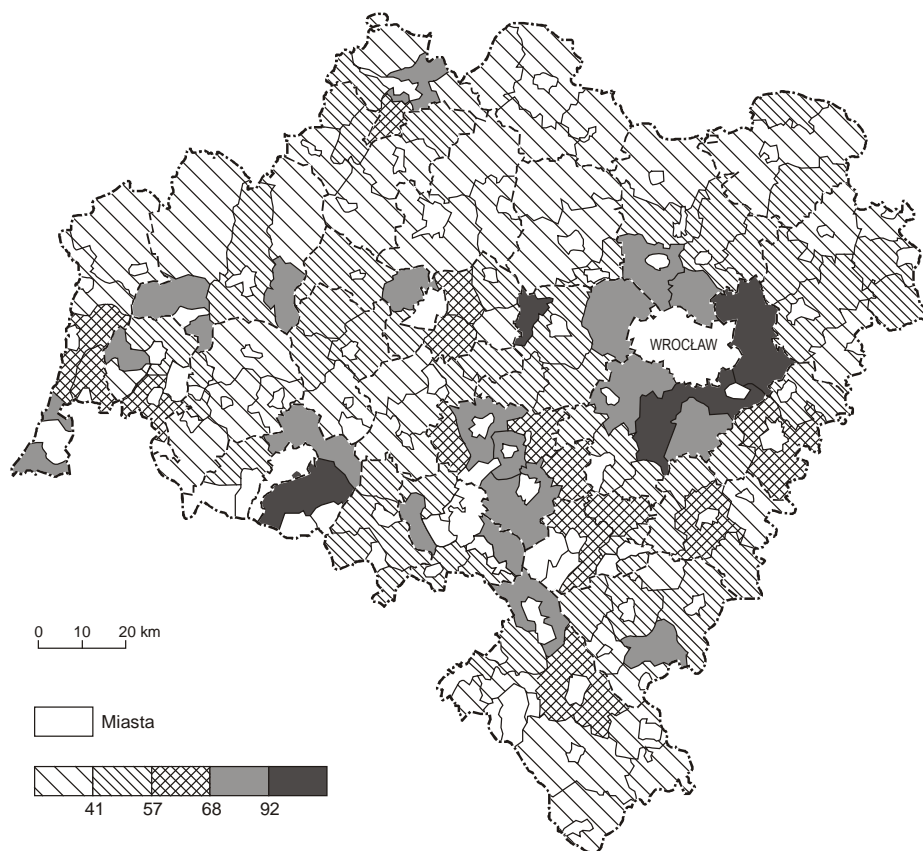
## **2.2. DEMOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

Problematykę gospodarki mieszkaniowej nie sposób rozpatrywać w oderwaniu od sytuacji ludnościowej, jak i kształtujących ją procesów. To głównie uwarunkowania demograficzne decydują o wielkości ruchu budowlanego. Obecna sytuacja demograficzna w województwie dolnośląskim jest wynikiem wpływu wielu zjawisk i procesów historycznych, społecznych, ekonomicznych, politycznych, często różniących ten region od pozostałych w kraju.

Obszar województwa dolnośląskiego zamieszkiwało w 2010 r. blisko 2,9 mln osób, z czego 861 tys. na wsi. O ile pod względem wielkości zaludnienia całego województwa, dolnośląskie plasuje się wysoko (5 miejsce w kraju), to w przypadku obszarów wiejskich dopiero na 7 miejscu. Ta niższa pozycja w kraju wynika z wysokiego stopnia urbanizacji; ponad 70% ludności województwa mieszka w miastach, tj. ponad 10% więcej niż średnio w kraju). Ludność w województwie dolnośląskim rozmieszczona jest nierównomiernie, największe jej skupiska, poza miastami, znajdują się w ich otoczeniu, zwłaszcza miast dużych. (ryc. 1). Takie rozmieszczenie ludności jest efektem i przyczyną suburbanizacji i determinuje rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych, jak i intensywność ruchu budowlanego.

Polska od kilkunastu lat wchodzi w nową fazę urbanizacji. Zmienia się kierunek migracji wewnętrznych ludności; coraz więcej mieszkańców miast przenosi się na wieś. Jak pokazują statystyki liczba ludności wiejskiej na Dolnym Śląsku w latach 1999–2009 wzrosła o 3%, ale już we wsiach powiatu wrocławskiego aż o ponad 20%. Jeszcze wyższe tempo rozwoju wykazywały poszczególne wsie bezpośrednio sąsiadujące z Wrocławiem. Dla przykładu w ciągu zaledwie kilku lat (2001–2007) liczba ludności wsi Bielany Wrocławskie zwiększyła się z 1 255 mieszkańców do 2 364 (tj. aż o 88%); jeszcze więcej we wsi Wysoka z 584 do 1 229 (tj. o 109%) itp.

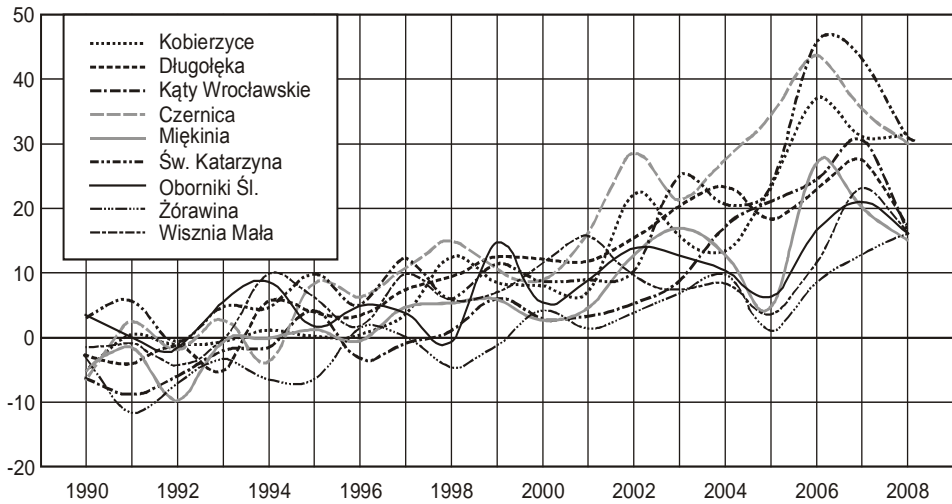
Bardzo szybki wzrost liczby ludności wiejskiej jest efektem napływu migracyjnego, zwłaszcza z Wrocławia. Gminy wiejskie od wielu lat wykazują dodatnie saldo migracji z tendencją wzrostową (ryc. 2). Najwyższe wskaźniki dodatniego salda migracji wykazują wsie pierwszego pierścienia gmin wiejskich sąsiadujące z Wrocławiem, natomiast w miarę oddalania się wartość jego maleje (ryc. 3).



Ryc. 1. Gęstość zaludnienia terenów wiejskich na obszarze województwa dolnośląskiego w 2010 r.

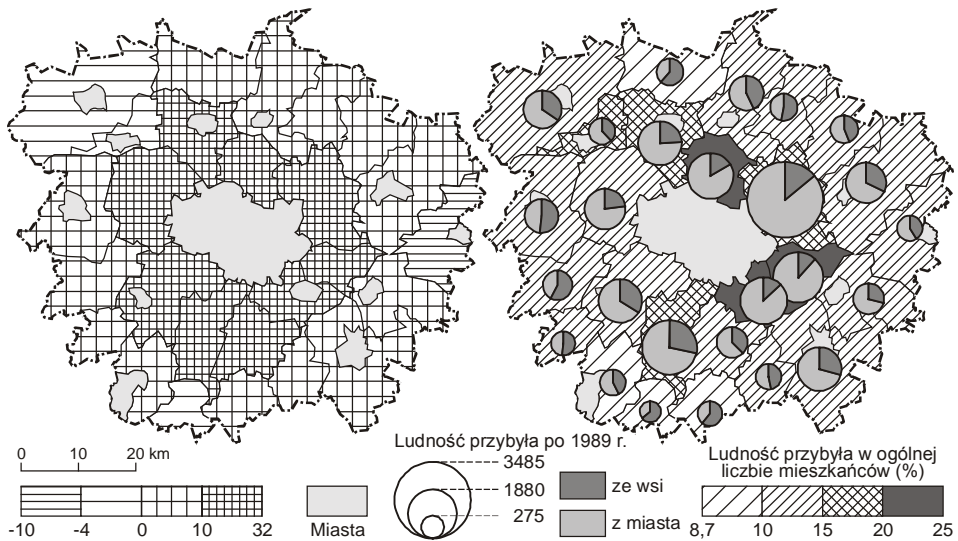
Źródło: S. Ciok, D. Ilnicki (2012)

Jakie są przyczyny tak dużych migracji na wieś? W literaturze geograficznej i socjologicznej, jak i badaniach terenowych wskazuje się na wiele przyczyn natury społecznej, ekonomicznej, kulturowej. Niewątpliwie proces ten związany jest z bogaceniem się społeczeństwa i poszukiwaniem lepszych warunków życia (zamieszkania), gdzie można mieszkać na wsi po miejsku (ze wszystkimi wygodami), ale bez kłopotów związanych z uciążliwością życia miejskiego. Dzisiaj dla wielu rodzin nie jest pełnią szczęścia otrzymanie mieszkania w wielkim bloku, jak to było do niedawna. Wraz ze wzrostem statusu społecznego i ekonomicznego wzrastają potrzeby i standard życia mieszkańców. Już na początku tej dekady, kiedy proces napływu ludności do wsi podmiejskich Wrocławia nie był jeszcze tak duży, na główną przyczynę zmiany miejsca zamieszkania wskazywano: zmianę standardu życia na wyższy, posiadanie własnej działki budowlanej, zawarcie związku małżeńskiego, zmianę miejsca pracy i in.



Ryc. 2. Saldo migracji na obszarach wiejskich gmin podwrocławskich w latach 1990–2009

Źródło: M. Zathy (2005)



Ryc. 3. Natężenie migracji w strefie podmiejskiej Wrocławia w 2008 r. oraz ludność przybyła po 1989 r. do gmin podmiejskich Wrocławia

Źródło: M. Głaz (2010)

Napływ ludności miejskiej na wieś niesie za sobą nie tylko zmiany statystyczne w liczbie mieszkańców czy strukturze demograficznej, ale i społeczne w stylu życia, zachowaniach. Różny jest też stopień asymilacji ludności napływowej w nowym miejscu zamieszkania. Z jednej strony dla wielu osób wieś stanowi jedynie sypialnię, a wszystkie pozostałe potrzeby (zawodowe, edukacyjne, zdrowotne, kulturalne, zaopatrzeniowe itp.) realizowane są w mieście. Z drugiej strony mamy przykłady i takich zachowań, gdzie aktywna „grupa napływowa” opanowuje samorządy lokalne i ma coraz większy wpływ na zagospodarowanie przestrzenne wsi, jej funkcje, życie mieszkańców, a co nie rzadko, zwłaszcza w początkowym okresie zasiedlenia, było przedmiotem konfliktów z ludnością „miejsową”.

Duża dynamika i zakres przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych wsi w strefach podmiejskich dużych miast wynika także z szybkiej i głębokiej dywersyfikacji gospodarki prowadzącej do wsi wielofunkcyjnej (Matczak, Szymańska 2000). Dywersyfikacja ta następuje przede wszystkim na skutek lokalizacji na ich terenie nowych pozarolniczych inwestycji produkcyjnych i usługowych, które zmieniają oblicze wsi (Hefner 2000; Rydz 2008).

Co jest tego powodem? Obszary w otoczeniu wielkich miast stają się bardziej atrakcyjne dla lokalizacji dużych inwestycji (więcej wolnej przestrzeni, mniejsze rygory w zakresie ochrony środowiska, zazwyczaj dobra dostępność komunikacyjna, niższe ceny ziemi, bliskość instytucji naukowo-badawczych, duży rynek pracy wysoko wykwalifikowanych zasobów pracy, itp.). Takie warunki spełnia obszar w otoczeniu Wrocławia, stąd lokalizują tu swoją działalność duże firmy krajowe i zagraniczne powodując o wiele większe przekształcenia w strukturze wsi niż wpływy dużego miasta Wrocławia. Przykładem jest lokalizacja rozległego kompleksu produkcyjnego branży elektronicznej koncernu LG, jednego z największych na świecie, czy dużych centrów handlowo-usługowych.

Lokalizacja tak dużych inwestycji produkcyjnych, jak i usługowych spowodowała znaczne zmiany w strukturze społeczno-zawodowej ludności wsi (poprzez lokalizację wspomnianego koncernu produkcyjnego branży elektronicznej i kompleksu handlowo-usługowego, na terenie gminy Kobierzyce przybyło w ostatnich latach blisko 9 tys. nowych pozarolniczych miejsc pracy), użytkowaniu ziemi, dotychczasowej strukturze produkcji agrarnej, zagospodarowaniu przestrzennym, itp.

### **2.3. RUCH BUDOWLANY W OBSZARZE METROPOLITALNYM WROCŁAWIA ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM STREFY PODMIEJSKIEJ**

Region dolnośląski należy do jednych z zasobniejszych w zasoby mieszkaniowe w Polsce. Województwo dolnośląskie pod tym względem z udziałem 8% zasobów krajowych zajmuje 5 miejsce po województwach silnie umiastowio-

nych i zurbanizowanych, tj. mazowieckim, śląskim, wielkopolskim i małopolskim. Zasoby te rozmieszczone są w regionie nierównomiernie; największa część lokali mieszkalnych skupia się w obszarze metropolitalnym Wrocławia (41,1% zasobów województwa), a w samym Wrocławiu 32,9%. Są to zasoby, które w badanym obszarze w zdecydowanej większości należą do osób fizycznych i wspólnot mieszkaniowych (44,2%) oraz spółdzielni mieszkaniowych (33,1%) – tab. 1. W porównaniu z innymi obszarami regionu, zasoby mieszkaniowe w obszarze metropolitalnym Wrocławia należą do najmłodszych (w samym Wrocławiu udział zabudowy przedwojennej wynosi ok. 32%, podczas gdy w rejonie Sudetów przekracza 50%).

Tabela 1

Zasoby mieszkaniowe w województwie dolnośląskim w 2011 r.

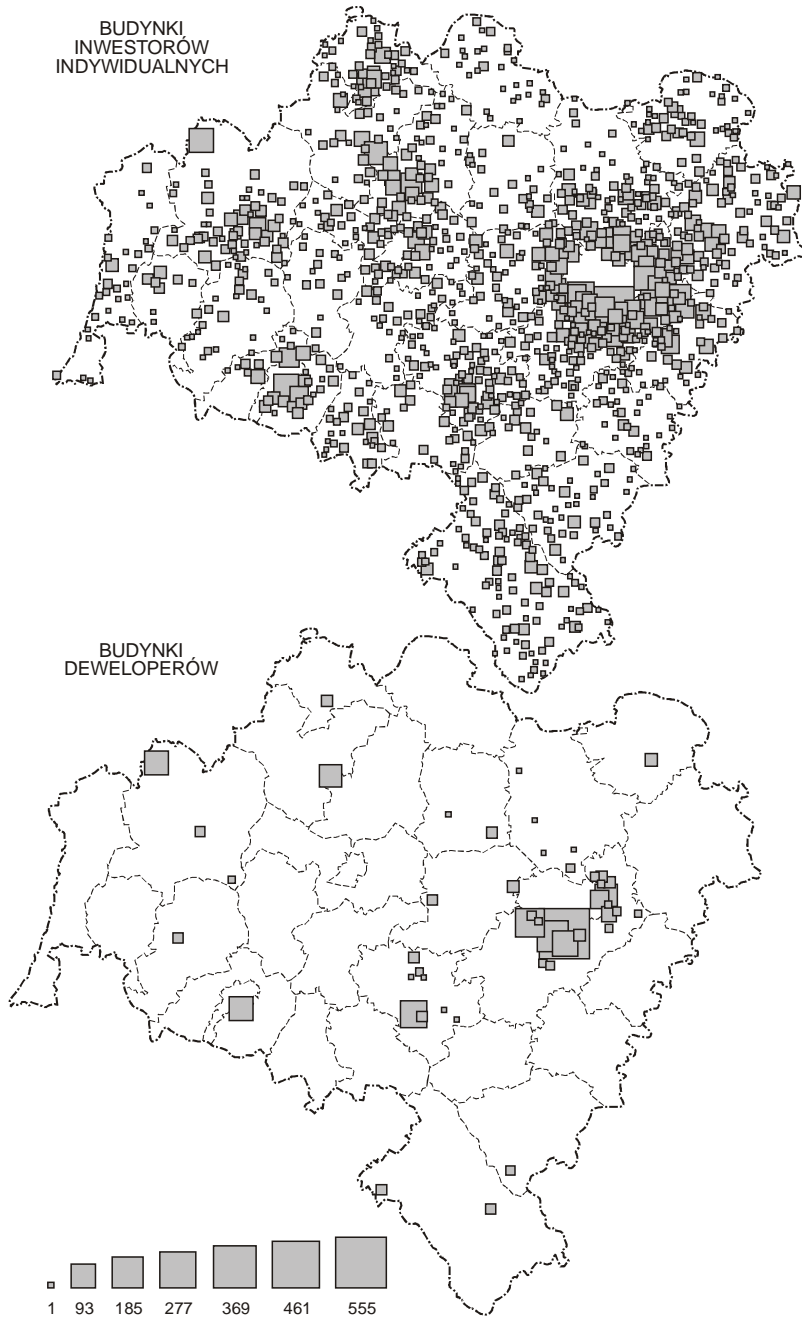
Obszar	1	2	3	4	5	6	7	8
Województwo	603 739	168 262	140 821	10 844	4 626	268 821	7 767	2 598
Podregion Wrocławski	50 091	14 387	10 447	1 623	646	29 587	515	886
Podregion m. Wrocław	198 534	67 875	43 347	1 802	1 063	80 218	2 841	1 388
Obszar metropolitalny	248 265	82 262	53 784	3 425	1 709	109 805	3 356	2 254
(%)								
Województwo	100,0	27,9	23,3	1,8	0,8	44,5	1,3	0,4
Obszar metropolitalny	100,0	33,1	21,7	1,4	0,7	44,2	1,4	0,9

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych US we Wrocławiu.

Własność: 1 – ogółem, 2 – spółdzielni mieszkaniowych, 3 – gmin (komunalne), 4 – zakładów pracy, 5 – Skarbu Państwa, 6 – wspólnot mieszkaniowych – mieszkania osób fizycznych, 7 – towarzystw budownictwa społecznego, 8 – innych podmiotów.

Zróznicowane zasoby mieszkaniowe są głównie efektem zróżnicowanej aktywności budowlanej. Liczba pozwoleń na budowę oraz liczba oddawanych corocznie budynków i mieszkań wskazują, że region dolnośląski należy do jednych z dynamiczniej rozwijających się w kraju. W 2011 r. w woj. dolnośląskim oddano do użytku ponad 4,7 tys. budynków mieszkalnych, z czego aż 56,5% na obszarze metropolitalnym Wrocławia (ryc. 4). W zdecydowanej większości były to budynki indywidualne, przy czym we Wrocławiu, a także innych dużych miastach wzrasta udział, co jest zrozumiałe, budynków innych właścicieli (spółdzielni mieszkaniowych, towarzystw mieszkaniowych, zakładowych, itp. – tab. 2).





Ryc. 4. Budownictwo mieszkaniowe na obszarach wiejskich Dolnego Śląska w latach 2008–2009

Źródło: własność D. Ilnicki

Tabela 2

Budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytku w 2011 r.  
w województwie dolnośląskim (wg podregionów i powiatów)

Podregiony i powiaty	Budynki oddane do użytku			Mieszkania oddane do użytku		
	ogółem	w tym indywidualne		ogółem	w tym indywidualne	
		ogółem	w %		ogółem	w %
1	2	3	4	5	6	7
<b>Województwo</b>	<b>4 742</b>	<b>4 192</b>	<b>88,4</b>	<b>10 543</b>	<b>4 905</b>	<b>46,5</b>
<b>Podregion</b>						
<b>Jeleniogórski</b>	<b>712</b>	<b>694</b>	<b>97,5</b>	<b>1 058</b>	<b>874</b>	<b>82,6</b>
Pow. bolesławiecki	158	152	96,2	204	175	85,8
Pow. jaworski	47	47	100,0	77	77	100,0
Pow. jeleniogórski	142	136	95,8	208	195	93,8
Pow. kamiennogórski	45	45	100,0	60	49	81,7
Pow. lubański	79	79	100,0	130	97	74,6
Pow. lwówecki	51	50	98,0	66	54	81,8
Pow. zgorzelecki	98	98	100,0	104	104	100,0
Pow. złotoryjski	39	39	100,0	62	56	90,3
<b>Podregion Legnicko- -Głogowski</b>	<b>715</b>	<b>685</b>	<b>95,8</b>	<b>1 319</b>	<b>827</b>	<b>62,7</b>
Pow. głogowski	119	105	88,2	234	160	68,4
Pow. górowski	45	44	97,8	65	44	67,7
Pow. legnicki	136	136	100,0	140	134	95,7
Pow. lubiński	260	248	95,4	465	248	53,3
Pow. polkowicki	124	124	100,0	142	127	89,4
<b>Podregion</b>						
<b>Wałbrzyski</b>	<b>636</b>	<b>608</b>	<b>95,6</b>	<b>915</b>	<b>697</b>	<b>76,2</b>
Pow. dzierżoniowski	50	49	98,0	76	49	64,5
Pow. kłodzki	223	219	98,2	320	259	80,9
Pow. świdnicki	206	191	92,7	321	233	72,6
Pow. wałbrzyski	90	83	92,2	118	88	74,6
Pow. ząbkowicki	67	66	98,5	80	68	85,0
<b>Podregion</b>						
<b>Wrocławski</b>	<b>2 304</b>	<b>1 971</b>	<b>85,5</b>	<b>3 499</b>	<b>2 199</b>	<b>62,5</b>
Pow. milicki	86	86	100,0	93	93	100,0
Pow. oleśnicki	291	289	99,3	463	409	88,3
Pow. oławski	198	182	91,9	559	201	36,0
Pow. strzeliński	49	48	97,6	78	50	64,1
Pow. średzki	215	208	96,7	231	220	95,2
Pow. trzebnicki	259	233	90,0	475	243	51,2

Tabela 2 (c.d.)

1	2	3	4	5	6	7
Pow. wołowski	78	73	93,6	170	105	61,8
Pow. wrocławski	1 128	852	75,5	1 430	878	61,4
<b>Podregion m. Wrocław</b>	<b>375</b>	<b>234</b>	<b>62,4</b>	<b>3 753</b>	<b>1 572</b>	<b>41,9</b>
<b>Miasta na prawach powiatu</b>						
Jelenia Góra	53	48	90,6	147	67	45,6
Legnica	31	28	90,3	273	114	41,8
Wrocław	375	234	62,4	3 753	1 572	41,9

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Jakkolwiek na terenie strefy podmiejskiej dominuje zabudowa jednorodzinna, to coraz częściej pojawia się zabudowa wielorodzinna, budynki 2-, a nawet 3-kondygnacyjne o wysokim standardzie. Jest to związane z powstawaniem osiedli deweloperskich. Rozmieszczenie ich na obszarze podmiejskim jest zróżnicowane i zależne w głównej mierze od istnienia planów miejscowych, uzbrojenia terenu, dostępnością Wrocławia, skalą zainteresowania potencjalnych nabywców (Zathey 2005). Jak wynika z badań A. Leśniak (2011), w strefie podmiejskiej Wrocławia zabudowa wielorodzinna dopuszczona jest na terenie 99 miejscowości (ryc. 5), w których pod tego typu zabudowę przeznaczono ponad 22 tys. ha. Największy udział terenów przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jest w gminie Siechnice (blisko 40% jej obszaru), Czernica (blisko 30%) oraz Kąty Wrocław., Miękinia i Oborniki Śl. (po ok. 20%). Są to głównie gminy miejsko-wiejskie, gdzie zabudowa wielorodzinna skupia się przede wszystkim w miastach, natomiast wśród gmin wiejskich, najwięcej planów z zabudową wielorodzinną posiada gmina Długołęka i Kobierzyce (tab. 3).

Tabela 3

Możliwości zabudowy terenów poszczególnych gmin wynikające z zapisów ich studiów

Gmina	Ludność	Powierzchnia (w ha)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		Pojemność obszaru (liczba mieszk.)	Możliwa liczba ludności (w tys.)
			ha	%		
1	2	3	4	5	6	7
Czernica	11 199	8 363	2 260	27,0	11 300	32
Długołęka	23 474	21 284	2 394	11,2	11 970	34
Kąty Wrocławskie	19 690	17 666	3 600	20,4	18 000	51
Kobierzyce	15 781	14 926	1 400	9,4	7 000	20

Tabela 3 (c.d.)

1	2	3	4	5	6	7
Miękinia	12 661	17 948	3 500	19,5	17 500	50
Oborniki Śląskie	18 863	15 426	3 060	19,8	15 300	44
Siechnice	15 735	9 871	3 678	37,3	18 392	52
Wisznia Mała	8 763	10 336	1 464	14,2	7 320	21
Żórawina	8 727	12 027	712	5,9	3 560	10
<b>Suma</b>	<b>134 893</b>	<b>127 847</b>	<b>22 068</b>	<b>17,3</b>	<b>110 324</b>	<b>314</b>

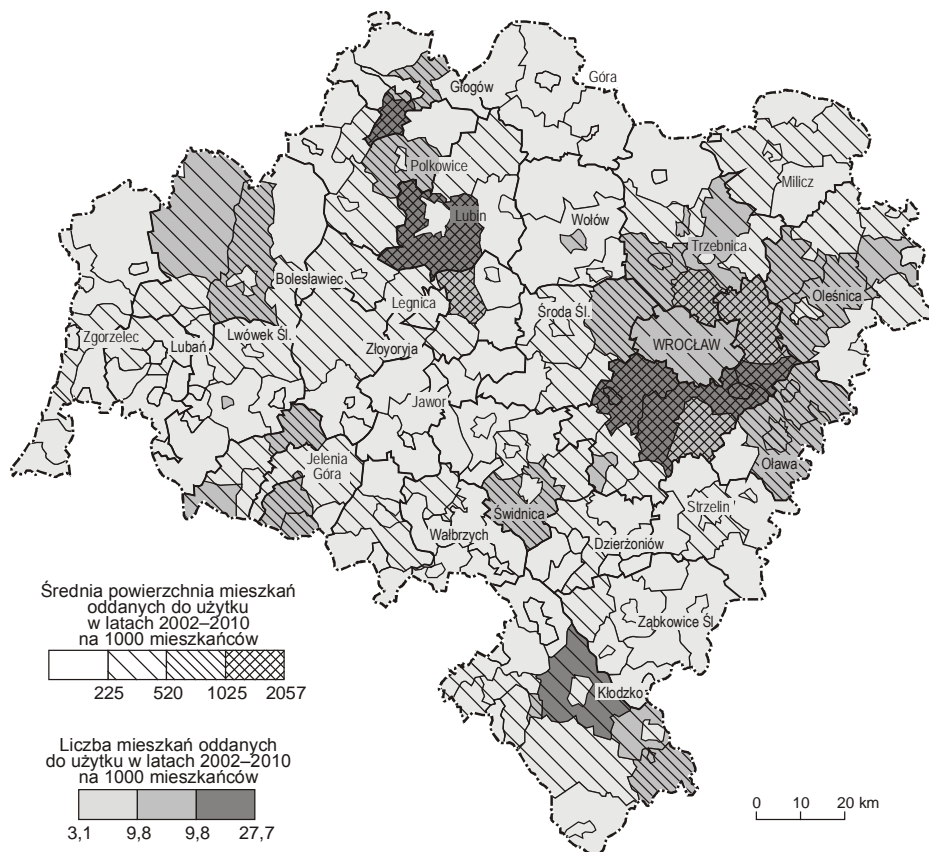
Źródło: A. Leśniak (2011).



Ryc. 5. Miejscowości, w których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy wielorodzinnej

Źródło: A. Leśniak (2011)

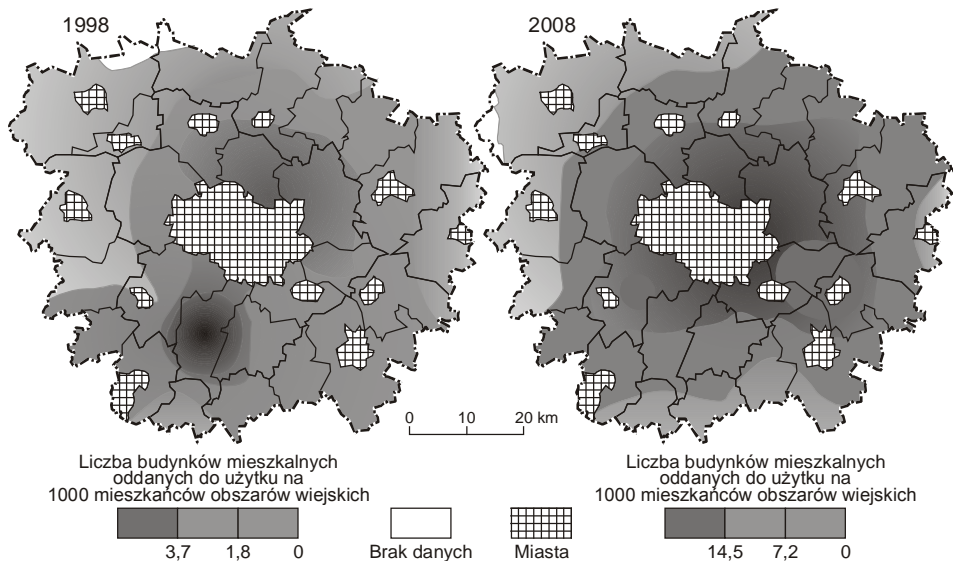
O skali ruchu budownictwa mieszkaniowego lepiej świadczy liczba oddawanych do użytku mieszkań, w tym w odniesieniu do potrzeb wyrażonych liczbą mieszkańców czy liczbą zawartych małżeństw. W 2011 r. liczba oddanych do użytku mieszkań w województwie dolnośląskim wyniosła ponad 10,5 tys. (tab. 2), a już w następnym roku aż o 42,5% więcej (tj. ponad 15,0 tys.), co stanowiło 9,8% wszystkich mieszkań oddanych w całym kraju w tym roku. Dało to województwu dolnośląskiemu trzecie miejsce w kraju po województwie mazowieckim i małopolskim. Natomiast w ujęciu wewnątrz regionalnym widać jeszcze większą dominację obszaru metropolitalnego, a zwłaszcza metropolii Wrocławia w zakresie liczby oddanych mieszkań (ryc. 6). W 2011 r. udział tego pierwszego wyniósł 68,8%, a samego m. Wrocławia 35,6%. Rola Wrocławia jeszcze bardziej wzrosła w roku następnym, w którym oddano do użytku aż o 44% więcej mieszkań niż w 2011 r. (tj. do 44,4%).



Ryc. 6. Liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w województwie dolnośląskim na 1 000 mieszkańców w latach 2002–2010

Źródło: Urząd Marszałkowski (2011)

Jeszcze większa intensywność ruchu budowlanego występuje bezpośrednio w strefie podmiejskiej Wrocławia. Jak wskazują badania (Ciok 1992; Ilnicki 1996; Zathy 2005 i in.) jeszcze do niedawna intensywność ta miała charakter „wyspowy”, a największy ruch budowlany obserwowano wokół Wrocławia i w sąsiedztwie lokalnych ośrodków rozwoju, natomiast obecnie ma charakter „powierzchniowy”, a jego intensywność maleje w miarę oddalania się od miast i ciągów komunikacyjnych (Głaz 2010) – ryc. 7. Rozwój mieszkalnictwa najsilniej rozwinął się w gminach bezpośrednio stycznych z granicą m. Wrocławia, tj. obszarach, gdzie powstało wiele tysięcy nowych miejsc pracy pozarolniczej.



Ryc. 7. Natężenie indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w strefie podmiejskiej Wrocławia w latach 1998 i 2008

Źródło: M. Głaz (2010)

## 2.4. ZMIANY MORFOLOGICZNE SIEDLISK

Strefy podmiejskie dużych miast są od kilkunastu lat obszarami radykalnych zmian w intensywności i sposobie ich zagospodarowania przestrzennego (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998). Dotychczasowy, jednolity w swym wyrazie, sposób zagospodarowania wsi rolniczej pod wpływem napływu ludności, intensywnego ruchu budowlanego, pojawienia się różnych inwestorów i nowych funkcji pozarolniczych itp. zmienia oblicze wsi, często na modłę miejską (Bański 2008). Zmiany te są niekiedy bardzo szerokie i obejmują wiele elementów; polegają one m.in. na: a) – intensyfikacji ruchu budowlanego (zwłaszcza mieszkani-

wego, ze środków własnych ludności lub coraz częściej przez deweloperów budujących nie rzadko całe osiedla mieszkaniowe na sprzedaż – por. rozdz. 1.3), b) – przemianach morfologicznych osiedli wiejskich (prowadzących do zmian strukturalnych, tj. rodzaju elementów, ich wielkości, liczby, jak również sposobu łączenia w układy wyższe rangą; złożone czy wielokrotnie złożone – ryc. 8), c) – tworzeniu się większych całości przestrzennych w postaci zespołów osadniczych, czy zespołów produkcyjno-osadniczych, d) – zmianach w sposobie zainwestowania wsi, stanu technicznego budynków, sposobu zorganizowania zabudowy, wielkości mieszkań, zagęszczenia na izbę czy wreszcie urządzeń komunalnych (jakość dróg, ich oświetlenia, sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej), e) – zmianach dotyczących standardu mieszkań (tj. wyposażenia w różnego rodzaju nowoczesne instalacje i urządzenia).



Ryc. 8. Przykład tworzenia się układów złożonych w strukturze przestrzennej wsi

Źródło: Internetowy serwis map powiatu wrocławskiego

Najbardziej widoczne w krajobrazie osadniczym osiedli wiejskich są zmiany w strukturze morfologicznej osiedli, które polegają na:

- rozdrobieniu działek siedliskowych i zagęszczeniu zabudowy (ryc. 9),
- zabudowy wzdłuż dróg polnych wychodzących z siedliska i w przedłużeniu jego głównej osi,
- powstaniu nowych, rozległych szeregów zabudowy do zagęszczonego siedliska, kosztem rozlogów pól,
- powstaniu nowych jednostek nierolniczych typu kolonii, osiedli zamkniętych (grodzonych) czy też powstaniu zabudowy nieregularnej, rozproszonej lub skupionej w formie przysiółków (ryc. 10).



Ryc. 9. Przykład rozdrobnienia działek siedliskowych i zagęszczania zabudowy

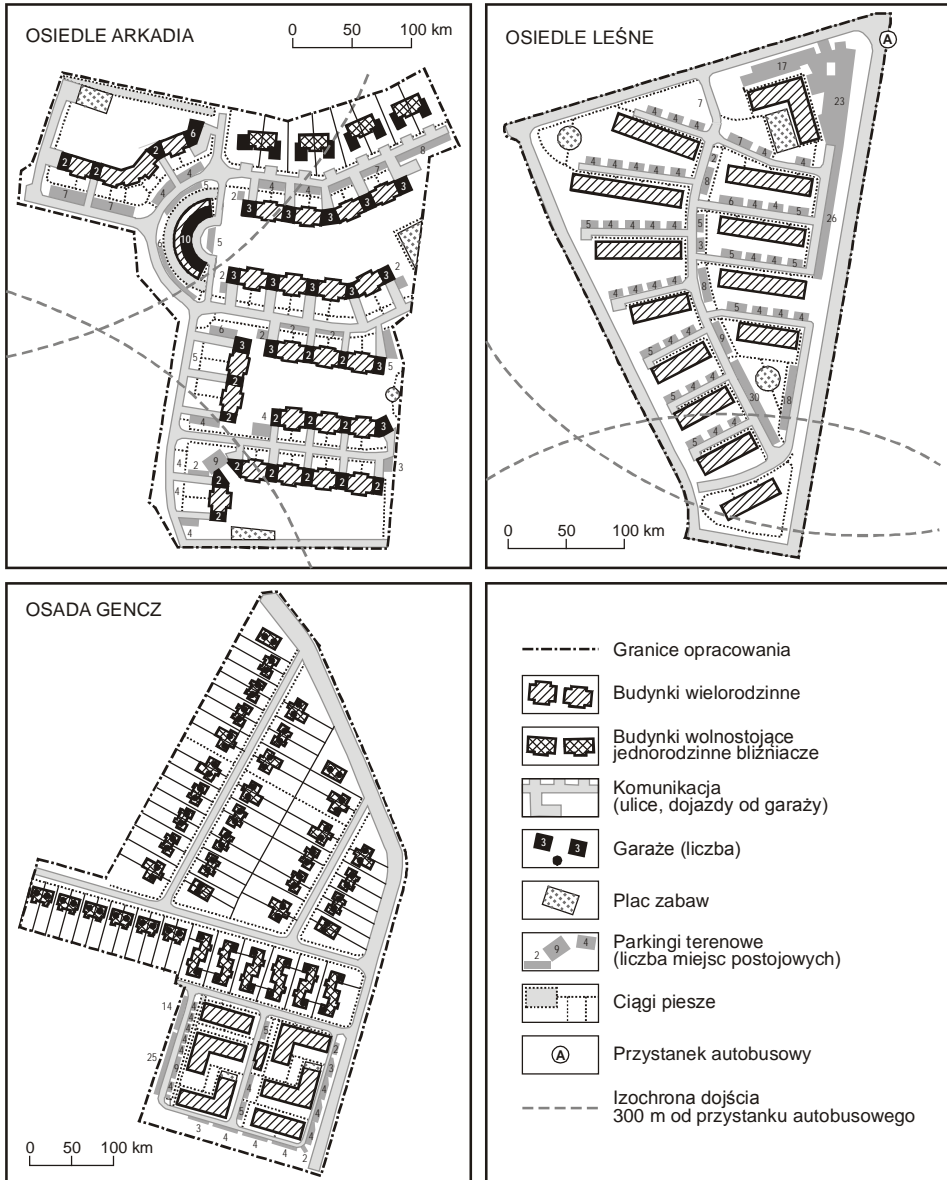
Źródło: Internetowy serwis map powiatu wrocławskiego

Najintensywniej ruch budowlany rozwija się w pobliżu granic miasta i obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej (Marszał 1999). Jak już wspomniano, we wsiach zaledwie 9 gmin bezpośrednio sąsiadujących z granicami Wrocławia oddano do użytku w latach 2008–2009 aż 44,4% wszystkich budynków mieszkalnych, jakie zrealizowano na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego (ryc. 4). Wśród wybudowanych domów we wsiach podwrocławskich zdecydowaną przewagę stanowi budownictwo indywidualne (ponad 65%); pozostała część (ok. 35%) zrealizowana została przez deweloperów.

Najbardziej widocznym elementem wprowadzającym zmiany w krajobrazie osiedli wiejskich, w strefie podmiejskiej dużych miast, są budynki willowe, które przybierają czasami charakter rezydencji, postawione przez indywidualnych inwestorów oraz całe osiedla mieszkaniowe niekiedy grodzone postawione przez deweloperów. O ile budynki inwestorów indywidualnych różnią się formą i wyglądem architektonicznym oraz postawione są na działkach różnej wielkości i kształcie (są to w zdecydowanej większości obiekty katalogowe, a każdy stara się wybrać projekt różniący się od pozostałych), to inwestycje deweloperskie zagospodarowywane są kompleksowo, stąd panuje tu większy ład przestrzenny (działki podobnej wielkości i kształcie, zabudowa utrzymana w podobnym stylu architektonicznym – ryc. 10). Osiedla te położone są często w bardzo



atrakcyjnych miejscach, z dala od dróg przelotowych, w miejscach cichych, nie zanieczyszczonych, nie zatłoczonych, niekiedy blisko lasu, rzeczki, terenów rekreacyjnych.



Ryc. 10. Przykłady podwrocławskich osiedli deweloperskich: Arkadia – Bielany Wrocławskie, Leśne w Smolcu i Gencz w Komorowicach

Źródło: A. Leśniak (2011)

W dużym stopniu żywiołowy, słabo kontrolowany proces zagospodarowywania wsi podmiejskich prowadzi często do dezorganizacji czy nawet chaosu w przestrzeni. Brak ładu w przestrzeni wiejskiej będzie tym większy im większa będzie różnorodność i siła interesów ludności miejscowej i napływowej, inwestorów, wpływów miasta centralnego itp. wykorzystujących niedostatki systemu planowania przestrzennego.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zapisane jest, że gmina w polityce przestrzennej za podstawę swych działań przyjmuje ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Jednak podstawowe narzędzie do prowadzenia tej polityki jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie są w pełni skuteczne. Plany miejscowe bardzo często nie pokrywają całego obszaru gminy, wówczas sposób zagospodarowania terenu nie posiadającego planu ustala się w drodze *decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego* lub *decyzji o warunkach zabudowy*, a więc decyzji administracyjnych. Jak podaje M. Heldak (2010) w latach 2005–2008 wydano w Polsce aż 723,1 tys. decyzji o warunkach zabudowy i 108,3 tys. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zbyt częste korzystanie z obu decyzji administracyjnych sprawia, że brak jest spójności, harmonii czy jednolitej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla całej jednostki osadniczej. W tej sytuacji należałoby ograniczyć decyzje administracyjne w ten sposób, aby decyzje o warunkach zabudowy wydawać w sytuacjach szczególnych, a inwestycje celu publicznego realizować wyłącznie na podstawie planów miejscowych.

Z innych przyczyn braku ładu w zagospodarowaniu przestrzennym wsi (nie tylko podmiejskich) wymienić można:

- brak zgodności działań pomiędzy dzieleniem czy scalaniem gruntów rolnych a planowaniem przestrzennym, przez co o rozwoju i zagospodarowaniu przestrzennym w dużej mierze decydują właściciele gruntów (Zimnicka, Czernik 2007),

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach produkcji polowej (tzw. zabudowa siedliskowa); właściciel (rolnik) nie musi zmieniać przeznaczenia działki na budowlaną,

- wymóg istnienia dostępu działki do drogi publicznej, co sprawia, że teren zabudowany ciągnie się czasami kilometrami wzdłuż dróg i niekorzystnie wpływa zarówno na bezpieczeństwo i warunki życia samych mieszkańców tych domów, jak i komunikację drogową

- podobne konsekwencje rodzi wymóg koniecznego sąsiedztwa; działka objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi mieć wspólną granicę (lub część granicy) z działką sąsiednią i być dostępna z tej samej drogi publicznej,

– przyczyny natury społecznej: przewaga interesu własnego nad interes publiczny (tzw. „święte prawo własności”), chęć tworzenia obiektów o cechach indywidualnych, pomijany kontekst otoczenia – projektowanie i realizacja tzw. architektury „spadochronowej”, przesylenie architektury elementami ozdobnymi (daszki, wieżyczki, balustrady) – tzw. „gargamelizacja” itp.

W wyniku intensywnych procesów suburbanizacji, przy ograniczonych możliwościach systemu planowania przestrzennego następuje „kurczenie się” przestrzeni otwartych, wypieranie funkcji rolniczych i zanik dotychczasowego krajobrazu i architektury wiejskiej. Wsie podmiejskie tracą swoją tożsamość, stają się peryferyjnymi dzielnicami miast, ich układy kompozycyjne zabudowy coraz bardziej przypominają osiedla miejskie.

Intensywność procesów urbanizacji (w tym szczególnie suburbanizacji) może doprowadzić do zmiany statusu administracyjnego dotychczasowej jednostki wiejskiej w miasto. Przykładem mogą być podwrocławskie Siechnice, położone zaledwie parę km od granic Wrocławia, które uzyskały status miasta.

#### LITERATURA

- Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś* [w:] Jezińska-Thöle A., Kozłowski L. (red.), *Gospodarka przestrzenna*, Toruń, s. 29–43.
- Bezdeń P., Górecka S., Tomczak P., 2011, *Edukacja i rynek pracy Dolnego Śląska na tle uwarunkowań demograficznych*, Rozprawy Naukowe Instytutu Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego 22, Wrocław, ss. 222.
- Ciok S., 1992, *Urbanizacja wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 1380, Socjologia III, Wrocław, s. 131–150.
- Ciok S., 2011, *Nowe trendy w procesie transformacji obszarów wiejskich stref podmiejskich dużych miast na przykładzie strefy wrocławskiej* [w:] Kamińska W., Hefner K. (red.), *Dychotomiczny rozwój obszarów wiejskich? Czynniki peryferyzacji, czynniki progresji*, „Studia KPZK PAN” 138, Warszawa, s. 183–199.
- Ciok S., Ilnicki D., 2012, *Przestrzenne i demograficzne uwarunkowania rynku pracy na wsi dolnośląskiej* [w:] Kamińska W., Hefner K. (red.), *Wiejskie rynki pracy – zasoby, aktywizacja, nowe struktury*, „Studia KPZK PAN” 145, Warszawa, s. 142–162.
- Dzieciuchowicz J., 1972, *Warunki mieszkaniowe w Niemodlinie*, „Opolskie Roczniki Ekonomiczne” 4, s. 215–234.
- Dzieciuchowicz J., 1974, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 1945–1965 oraz jego wpływ na zmiany warunków mieszkaniowych ludności*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, 2(55), s. 31–47.
- Dzieciuchowicz J., 1974, *Zabudowa mieszkaniowa Prudnika*, „Zeszyty Naukowe UŁ” 2(55), s. 79–94.
- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis” 2(7), s. 3–40.
- Dzieciuchowicz J., 1979, *Kształtowanie warunków mieszkaniowych wielkiego miasta na przykładzie Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis” 2(21), s. 69–79.

- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis” 2(22), s. 21–38.
- Dzieciuchowicz J., 1999, *Ewolucja i typologia przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w Łodzi* [w:] *Nauki geograficzne a edukacja społeczna*, „Region Łódzki” 2, PTG UŁ, Łódź, s. 89–95.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica” 4, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 47–65.
- Dzieciuchowicz J., 2005, *Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – struktura i typologia przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica” 6, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 69–94.
- Dzieciuchowicz J., 2007, *Budownictwo komunalne w Łodzi – struktura przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica” 8, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 103–125.
- Dzieciuchowicz J., 2009, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, 219 s.
- Dzieciuchowicz J., 2011, *Spółeczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – rozwój, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *The Contemporary Transformation of the Housing Environment – Selected Problems*, „Space–Society–Economy” 10, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, University of Łódź, Łódź, s. 115–141.
- Dzieciuchowicz J., Stolarczyk B., Suliborski A., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, „Zeszyty Naukowe UŁ” 2(49), s. 37–65.
- Głaz M., 2010, *Wielofunkcyjność wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*, Maszynopis pracy doktorskiej w Instytucie Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Hefner K., 2000, *Kreacja ośrodków wielofunkcyjnego rozwoju na obszarach wiejskich*, „Wieś i Rolnictwo” 2(107), IRWiR PAN, Warszawa, s. 44–59.
- Heldak M., 2010, *Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” 9(1), s. 37–46.
- Ilnicki D., 1996, *Proces suburbanizacji w aglomeracji wrocławskiej na przykładzie budownictwa mieszkaniowego* [w:] *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych*, „Studia Geograficzne” 65, s. 243–263.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Leśniak A., 2011, *Tendencje kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na obszarze strefy podmiejskiej Wrocławia w latach 2000–2010*, Maszynopis pracy magisterskiej na Wydziale Architektury, Politechnika Wrocławska.
- Lisowski A., 2010, *Suburbanizacja w Obszarze Metropolitalnym Warszawy* [w:] Ciok S., Migoń P. (red.), *Przekształcenia struktur regionalnych – aspekty społeczne, ekonomiczne i przyrodnicze*, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław, s. 93–107.
- Liszewski S., 1995, *Użytkowanie ziemi jako kryterium strefy podmiejskiej* [w:] *Pojęcia i metody badań strefy podmiejskiej*, „Folia Geographica” 5, Uniwersytet Łódzki.

- Maik W., 1985, *Charakterystyka strefy podmiejskiej w kategoriach funkcjonalnych. Próba rekonstrukcji modelu pojęciowego i metody badawczej* [w:] *Pojęcia i metody badań strefy podmiejskiej*, „Folia Geographica” 5, Uniwersytet Łódzki.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, „Biuletyn KPZK PAN” 190.
- Matczak A., Szymańska D., 2000, *Wielofunkcyjność – klucz do rozwoju wsi podmiejskiej. Przykład gminy Nieszawka w strefie podmiejskiej Torunia* [w:] *Szanse rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem pogranicza polsko-ukraińskiego*, Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin, s. 187–196.
- Raport regionalny Województwa Dolnośląskiego*, 2011, „Studia nad rozwojem Dolnego Śląska” 2–3, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Wrocław.
- Rydz E., 2008, *Przekształcenia osadnictwa wiejskiego na Pomorzu Środkowym ze szczególnym uwzględnieniem stref podmiejskich* [w:] Jezierska-Thöle A., Kozłowski L. (red.), *Gospodarka przestrzenna w strefie continuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, s. 157–175.
- Zathey M., 2005, *Wrocławska strefa suburbanalna. Zmiany morfologiczne, funkcjonalne i społeczne*, Maszynopis pracy doktorskiej w Instytucie Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego.

#### ABSTRACT

Suburban zones of big cities are undergoing radical changes as regards intensity and methods of spatial development. The method of developing agricultural rural areas used up until now, which has uniform character nationwide, in terms of inflow of population, heavy construction traffic, appearance of different investors and new non-agricultural functions etc. is changing the face of rural areas, usually after the urban fashion. The article concentrates on the analysis of the construction traffic in the suburban zone of Wrocław. In this area construction traffic is developing most dynamically (in the period 2008–2009 as much as 44,4% of all residential buildings realized in rural areas of Lower Silesian Voivodeship were built and released in 9 communes directly neighbouring with Wrocław borders). The analysis of construction traffic and changes in the morphology of housing developments triggered by this process is preceded by analysis of demographic situation. The issue of residential management cannot be analysed in isolation from demographic situation and the processes it is shaped by. The construction traffic is closely connected with the demographic situation. This is particularly significant in the case of the Lower Silesian Voivodeship where the current demographic situation is the result of many historical, social, economic and political phenomena and processes, often different from those taking place in the rest of the country.

**KEYWORDS:** *construction traffic, suburban zone, suburbanization*