

Maciej Zathy
Uniwersytet Wrocławski
zathy@poczta.onet.pl

STRUKTURA PRZESTRZENNA I MIESZKAŃCY OSIEDLI PODWROCŁAWSKICH

Zarys treści: Od początku lat 90. obserwowany jest w strefie podmiejskiej Wrocławia stały napływ ludności pochodzenia miejskiego. Wokół Wrocławia tworzą się dwa koncentryczne pierścienie gmin. Pierwszy, wewnętrzny, z szybszym wzrostem gęstości zaludnienia, mocno funkcjonalnie połączony z miastem, i drugi, zachowujący rolniczy charakter zabudowy wsi z niskim wzrostem lub spadkiem gęstości zaludnienia. Proces osiedlania się nowych mieszkańców w strefie podmiejskiej doprowadza do zmian morfologicznych i fizjonomicznych wsi.

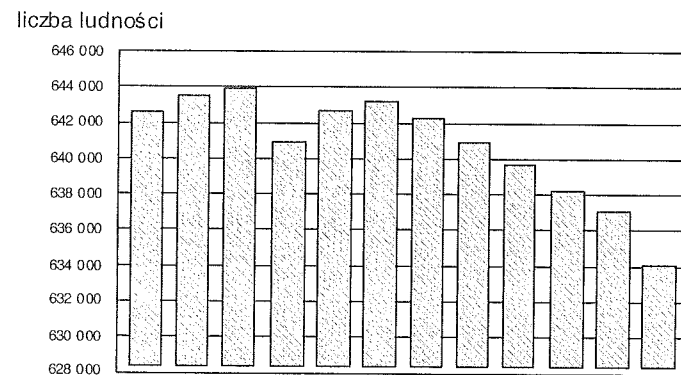
Słowa kluczowe: suburbanizacja, osiedla podmiejskie, zmiany ludnościowe, Wrocław.

1. WSTĘP

Od początku lat 90. obserwowany jest w strefie podmiejskiej Wrocławia stały napływ ludności pochodzenia miejskiego. Następstwem tego są zmiany w sposobie użytkowania ziemi, zwiększona gęstość zaludnienia oraz wzmożony ruch na rynku nieruchomości. Łatwy dostęp do środków komunikacji, przede wszystkim rozwój transportu indywidualnego, pozwala na szybkie przemieszczanie się pomiędzy miejscem zamieszkania – domem na prowincji, a centrum miasta – miejscem zatrudnienia. Efektem tych zmian jest przekształcenie struktury morfologicznej wsi i nasilenie się więzi funkcjonalnych z Wrocławiem. Ponadto zauważa się tutaj swoistą „segregację społeczną”. Rozwijające się na przedmieściach osiedla zamieszkiwane są przez zwartą i jednorodną społeczność o wyższym statusie ekonomicznym. Powyższe obserwacje poparte faktem zwiększającej się migracji mieszkańców Wrocławia na wieś dowodzą, że Wrocław znajduje się w fazie suburbanizacji.

2. ZMIANY LUDNOŚCIOWE

W ostatniej dekadzie XX w. zmieniły się wzajemne relacje wzrostu ludności Wrocławia i otaczających go gmin. Od początku lat 90. obserwowany jest stały spadek liczby mieszkańców miasta (rys. 1) z poziomu prawie 640 tys. w roku 1991 do ok. 634 tys. w roku 2000. Jednostajne obniżanie się liczby ludności Wrocławia zostało zakłócone jedynie w roku 1992 dość nągłym, pogłębieniem tendencji spadkowej¹.

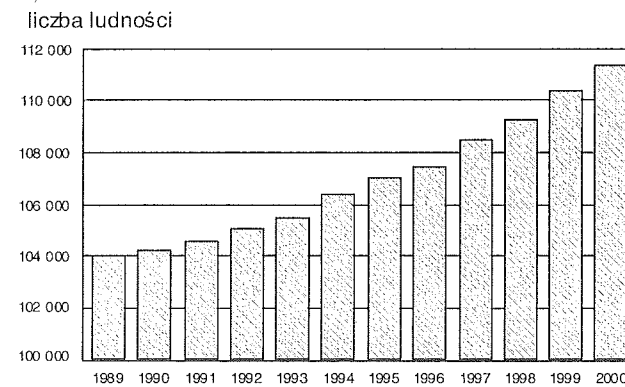


Rys. 1. Liczba ludności we Wrocławiu (źródło: roczniki statystyczne 1990–2001, Urząd Statystyczny we Wrocławiu)

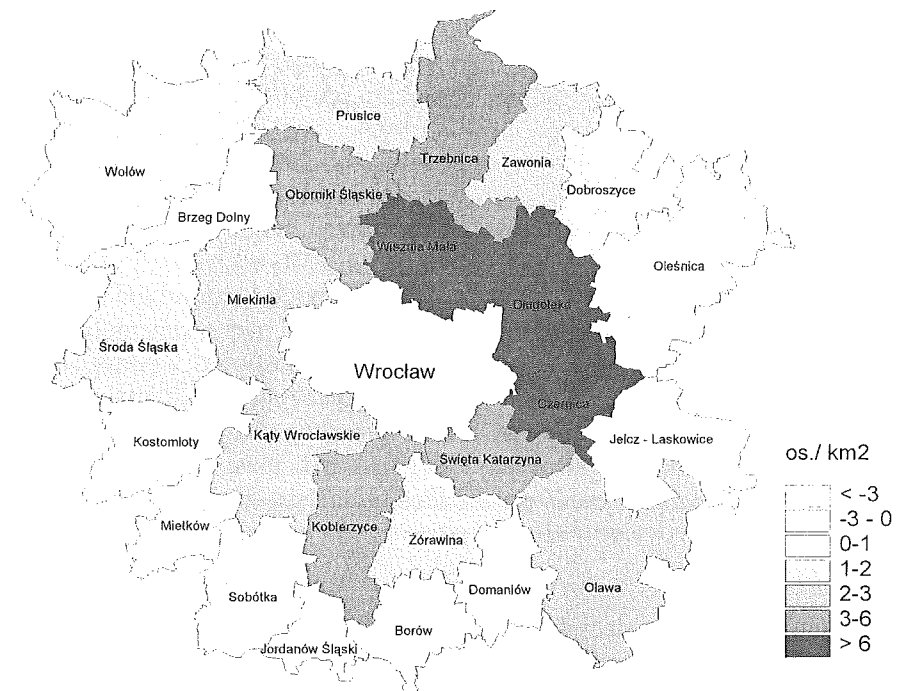
Wzrosła równocześnie liczba mieszkańców strefy podmiejskiej – gmin sąsiadujących z miastem (rys. 2). Za taką sytuację niewątpliwie odpowiedzialny jest ubytek naturalny w mieście (–2,6‰ w 2000 r.), ale też ruch wędrowny ludności Wrocławia.

Współcześnie bilans migracji zmienił się znacznie na korzyść wsi, a saldo migracji dla Wrocławia z poziomu 2000 na początku lat 90. spadło do około 200 w roku 2000.

Odpyły ludności z miasta na wieś rośnie. W roku 1993 kształtował się na poziomie 1754 osób, natomiast w roku 2000 do wsi wyemigrowało 2100 osób. W wyniku ruchu wędrownego zmieniła się gęstość zaludnienia



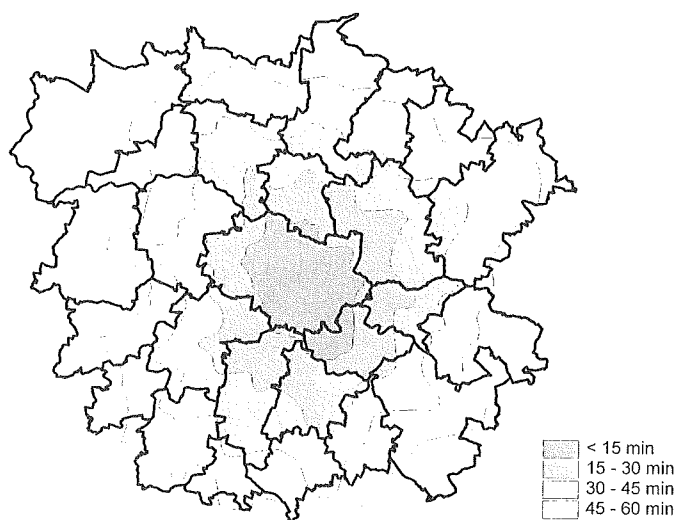
Rys. 2. Liczba ludności w gminach przyległych do Wrocławia (źródło: roczniki statystyczne 1990–2001, Urząd Statystyczny we Wrocławiu)



Rys. 3. Przyrost gęstości zaludnienia w gminach wiejskich sąsiadujących z Wrocławiem w latach 1989–2000 (źródło: roczniki statystyczne 1990–2001, Urząd Statystyczny we Wrocławiu)

¹ W roku 1992 wystąpił spadek liczby ludności miasta o 0,5%, który był efektem zaktualizowania danych o liczbie faktycznych mieszkańców na podstawie badań pobytu czasowego przeprowadzonego w 1992 r., wcześniej wartości te szacowano na podstawie danych ze spisu powszechnego przeprowadzonego w 1988 r. (WUS we Wrocławiu, 1995).

w gminach bezpośrednio sąsiadujących z miastem (rys. 3). Wokół Wrocławia tworzą się zatem dwa koncentryczne pierścienie gmin. Pierwszy, wewnętrzny, z szybszym wzrostem gęstości zaludnienia, mocno funkcjonalnie połączony z miastem, i drugi, zachowujący rolniczy charakter zabudowy wsi z niskim wzrostem lub spadkiem gęstości zaludnienia. Rozkład przyrostu gęstości zaludnienia w gminach podmiejskich jest asymetryczny. Z jednej strony jest on uzależniony od głównych szlaków komunikacyjnych, z drugiej sterowany chłonnością terenów w granicach administracyjnych Wrocławia w jego zachodniej części. Stąd przyrost ludności w gminach sąsiadujących z miastem od wschodu jest szybszy niż w gminach po jego stronie zachodniej. Pierwszy, wewnętrzny pierścień gmin, wyznacza kształtującą się pod Wrocławiem strefę suburbaną. Emigrująca z Wrocławia ludność pozostaje z nim ściśle związana poprzez miejsce pracy.



Rys. 4. Izochrony dojazdu do centrum Wrocławia
(źródło: opracowanie własne na podstawie rozkładu jazdy PKS)

Istotnym czynnikiem decydującym o wyborze nowego miejsca zamieszkania – sypialni, jest czas dojazdu do pracy. Wraz z rozwojem motoryzacji i wzrostem liczby samochodów osobowych, odległość traci na znaczeniu. We Wrocławiu liczba zarejestrowanych samochodów osobowych w roku 1990 wynosiła 120,2 tys., natomiast w roku 2000 już 213,7 tys. Z badań empirycznych wynika, iż najczęściej osiedli domów jednorodzinnych powstaje pomię-

dzy izochronami 15 i 45 minuty dojazdu do centrum² (rys. 4). Odległości te pokrywają się w rzeczywistości z pierwszym pierścieniem gmin okalającym Wrocław. Komunikację między rozwijającymi się suburbiami a centrum miasta poprawiają też linie autobusowe miejskiej komunikacji zbiorowej przekraczające granice administracyjne Wrocławia.

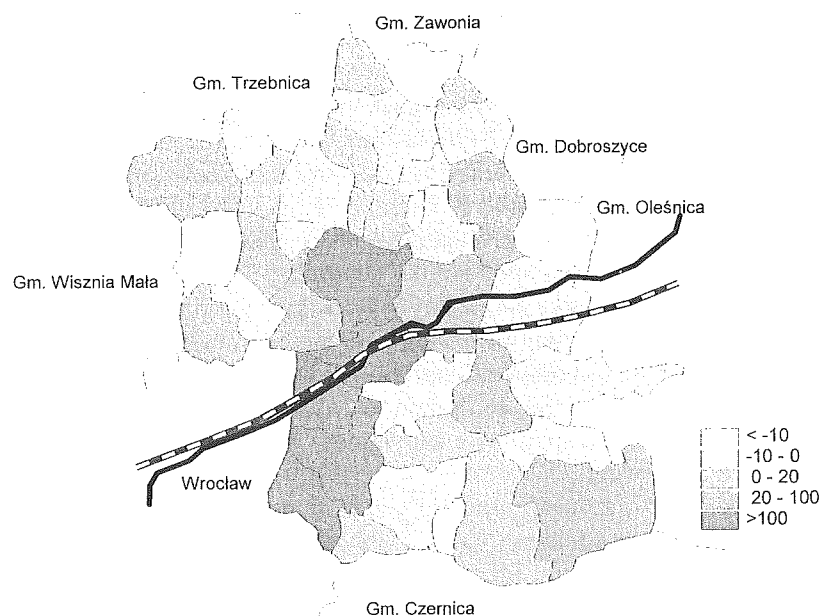
Podczas przeprowadzanych badań wśród nowych mieszkańców wsi pochodzenia miejskiego³ w gminie Kobierzyce i Długołęka, 100% ankietowanych jako główny powód przeprowadzki podało „ciszę i spokój z nadatkiem rekompensujący wydłużony dojazd do centrum”. Pośród innych przyczyn pojawiały się takie czynniki jak: relatywnie niska cena działki, miłe sąsiedztwo, bliskość natury. Nowi mieszkańcy to przede wszystkim małżeństwa w wieku 40–50 lat wraz z dziećmi, zatrudnieni we Wrocławiu lub posiadający własne przedsiębiorstwa. Są to ludzie o wysokim statusie majątkowym, unikający odpowiedzi na ankietowe zapytania o wielkość dochodu na członka gospodarstwa domowego.

Zaznaczyć trzeba, że prezentowany przyrost gęstości zaludnienia w gminach jest wartością uśrednioną i nie jest dla całej gminy jednolity. W rzeczywistości zmiana rzeczywistej liczby mieszkańców jest zróżnicowana i zależy od wsi. Przykładem niech będzie gmina Długołęka granicząca z Wrocławiem w jego północno-wschodniej części, doskonale z nim skomunikowana drogą wylotową w kierunku Warszawy (rys. 5). Największy przyrost ludności obserwowany jest we wsiach dobrze skomunikowanych.

Pojawienie się nowych mieszkańców pochodzenia miejskiego wpływa na reorganizację przestrzeni. Ludność miejska przynosi ze sobą swój „miejski” styl życia. Powstające osiedla domów jednorodzinnych stają się często zamkniętymi enklawami, pogłębiając stratyfikację społeczną. Ewidentnym tego przykładem może być wieś Ligota Piękna w gminie Wisznia Mała, gdzie osiedle domów ogrodzone wysokim płotem i monitorowane telewizją przemysłową stało się izolowanym kondominium. Zresztą przejawów głębokiej różnicy kulturowej i majątkowej szukać można wszędzie tam, gdzie osiedla wiejskie zmieniają swój charakter. Mieszkanie na wsi stało się też modą. Zjawisko to może być przedmiotem badań w aspekcie oddziaływania kulturowej przestrzeni Wrocławia.

² Przytaczane odległości czasowe obliczone zostały na podstawie rozkładu jazdy PKS. Izochrona 0 min. zamyka obszar centrum Wrocławia łącząc dworce autobusowe: Centralny, Świebodzki i Nadodrze.

³ Badania ankietowe przeprowadzone w lipcu 2001 roku objęły część mieszkańców wsi Bielany Wrocławskie i Mirków. Na podstawie pytań ankietowych wyodrębniono ludność napływową z Wrocławia.

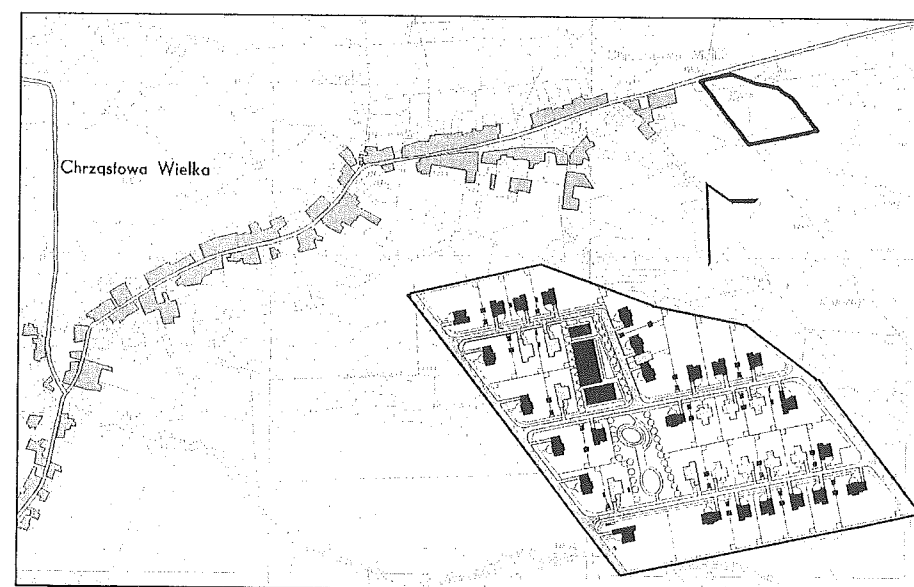


Rys. 5. Rzeczywisty przyrost ludności we wsiach gminy Długołęka w latach 1988–1999
(źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z urzędu gminy)

3. STRUKTURA PRZESTRZENNA

Proces suburbanizacji znajduje swoje odbicie w ożywieniu rynku nieruchomości. Wrocławskie firmy pośredniczące w sprzedaży nieruchomości w swej ofercie posiadają coraz więcej działek na terenach podmiejskich. Są to najczęściej grunty orne przekwalifikowane na działki budowlane. Dodatkowym ich atutem jest cena – niższa niż na terenie miasta. Podczas gdy w peryferyjnych osiedlach Wrocławia metr kwadratowy działki uzbrojonej kosztuje między 200 a 400 zł. w gminach podmiejskich cena działki zamyka się w 120 zł za m² oscylując najczęściej po między 30 a 70 zł za m². Dodatkowo, władze podwrocławskich gmin oferują wiele udogodnień, które mają przyciągnąć indywidualnych inwestorów. Najczęściej są to obniżone stawki podatku lub kilkuletnie całkowite zwolnienie od niego. Również władze Wrocławia chcąc zatrzymać indywidualnych inwestorów zdecydowały o uwalnianiu gruntów pod budownictwo jednorodzinne, obniżając też w ten sposób cenę działek. W efekcie tego peryferyjna część miasta wypełniana jest coraz czę-

ściej budownictwem mieszkaniowym o niskiej intensywności stwarzając łagodne – płynne – przejście do rozwijających się osiedli domów jednorodzinnych pod miastem. Od roku w ofercie biur handlu nieruchomościami pojawiają się propozycje sprzedaży domów jednorodzinnych wraz z ogrodem rekreacyjnym w nowo projektowanych i aktualnie realizowanych osiedlach pod Wrocławiem. Są to oferty „developerów” podejmujących na własne ryzyko budowę, finansowanie i sprzedaż domów jednorodzinnych. Spektakularne przykłady takich inwestycji znaleźć można w Chrzastawie Wielkiej w gm. Czernica (rys. 6), Krzeptowie w gm. Kąty Wrocławskie, Kielczowie w gm. Długołęka.

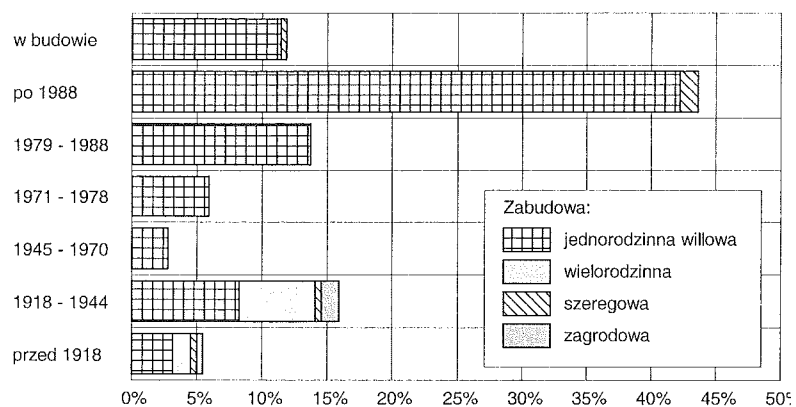


Rys. 6. Projekt osiedla domów jednorodzinnych w Chrzastawie Wielkiej

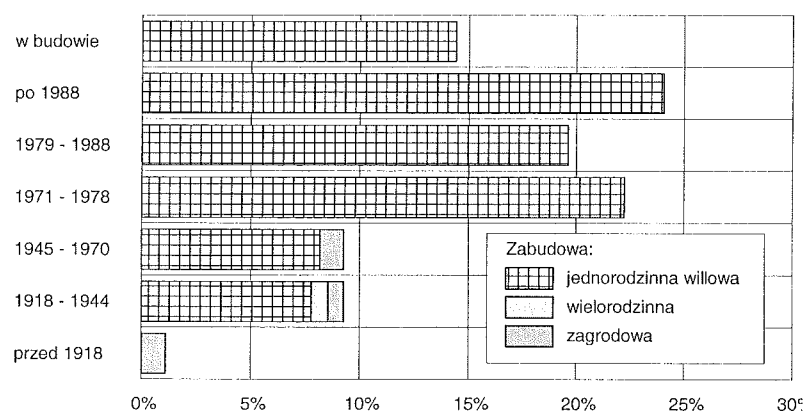
Władzom podwrocławskich gmin zależy na rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Wzrasta liczba wydawanych pozwoleń na budowę. Np. w gminie Miękinia w roku 1999 wydano 292 decyzje o warunkach zabudowy. Rok później było tych pozwoleń 345. W „Studium kierunków i uwarunkowań rozwoju przestrzennego” poszczególnych gmin istnieją zapisy o wyłączeniu terenów spod użytkowania rolniczego i przeznaczenie pod osiedla domów jednorodzinnych. Pod budownictwo mieszkaniowe w gminie Czernica przewiduje się ok. 700 ha terenów własności gminy, w gminie Żórawina 514 ha,

w gminie Kobierzyce, z popularną wśród wrocławian wsią Bielany Wrocławskie, znajduje się jeszcze ok. 300 ha.

Proces osiedlania się nowych mieszkańców w strefie podmiejskiej doprowadza do zmian morfologicznych i fizjonomicznych wsi. Prowadzone od kilku lat obserwacje nad zmianą morfologii Bielany Wrocławskich (gm. Kobierzyce) i Mirkowa (gm. Długołęka) wzbogacone zostały o dane wynikające z badań ankietowych. Dynamiczny przyrost mieszkań w budownictwie jednorodzinnym jest spektakularnym przejawem procesu suburbanizacji. (rys. 7, 8).



Rys. 7. Struktura wieku i rodzaju budynków mieszkalnych w Bielanych Wrocławskich



Rys. 8. Struktura wieku i rodzaju budynków mieszkalnych w Mirkowie

Współczesna rozbudowa wsi polega na wytyczeniu i wypełnieniu działek na zewnątrz dotychczasowego siedliska (Miszevska 2001). Powstające z podziału dużych pól mniejsze działki budowlane układają się często w przemyślane kształty geometryczne podwyższając atrakcyjność osiedla. Przykładem takim jest realizowane obecnie osiedle domów jednorodzinnych w Chrząstawie Wielkiej w gm. Czernica (rys. 6), powstające na obrzeżu i zmieniające dotychczasowy charakter wsi ulicowej. Niekiedy wielkość nowych działek umożliwia tworzenie na nich basenów, kortów tenisowych itd. – urządzeń urozmaicających spędzanie wolnego czasu. Koncepcja urbanistyczna połączona często z ambitną architekturą poprzez kontrast z istniejącymi jeszcze zabudowaniami rolniczymi (często w ruinie) tworzy nową wartość kulturową w przestrzeni podmiejskiej.

4. WNIOSKI

Opisane przekształcenia zachodzące w podwrocławskich wsiach sygnalizują tworzenie się wokół Wrocławia strefy suburbanalnej. Ten dynamiczny proces jest w przypadku Wrocławia drugą już falą suburbanizacji. Pierwszą przerwą wybuch II wojny światowej, a powojenna wymiana ludności na ziemiach zachodnich wraz ze zmianą przebiegu granic administracyjnych Wrocławia, czyli powiększeniem jego terytorium, przyhamowały i ukryły migracje do osiedli peryferyjnych.

Wsie przyjmując nowych mieszkańców – imigrantów z miasta – zmieniają swój charakter. Efektem tych przeobrażeń jest zmiana:

- funkcji rolniczej na mieszkaniową,
 - morfologii wsi,
 - stylu życia mieszkańców wsi,
- oraz rozbudowa:
- sfery usług typowo „miejskich”,
 - infrastruktury społecznej i technicznej.

PIŚMIENNICTWO

Miszevska B., 2001, *Współczesne osiedla willowe wrocławian – kontynuacja procesu, zmienność formy*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany* (cz. II) pod red. I. Jażdżewskiej, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, UEŁ, ŁTN, Łódź, s. 187–198.

Ludność i procesy demograficzne we Wrocławiu w latach 1989–1994, Wojewódzki Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1995.

Rocznik statystyczny województwa wrocławskiego, lata 1990–1998, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław, 1990–1998.

Rocznik statystyczny województwa dolnośląskiego, lata 1999–2001, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław, 1999–2001.