

Patrycja Klincewicz, Robert Szmytkie

## Zmiany w zabudowie wybranych bloków urbanistycznych na peryferyjnych osiedlach Wrocławia

**Zarys treści:** Niniejszy rozdział dotyczy zmian w zabudowie bloków urbanistycznych zlokalizowanych na peryferyjnych osiedlach Wrocławia (obszarach dawnych wsi wcielonych w granice miasta w XX wieku). W pracy wykorzystano metodę kartograficznej analizy planu miasta i koncepcję cyklu miejskiego M.R.G. Conzena. Analiza została przeprowadzona w oparciu o studia przypadków, które stanowiły 33 bloki urbanistyczne reprezentatywne dla trzech okresów morfologicznych o odmiennych uwarunkowaniach rozwojowych (okres międzywojenny, lata 1945–1989 i okres po 1989 roku). Przedmiotem badań były: wielkość działek i bloków urbanistycznych, sposób podziału bloku na działki, stopień wypełnienia bloków zabudową i typ zabudowy.

**Słowa kluczowe:** morfologia miasta, przemiany morfologiczne, koncepcja cyklu miejskiego, analiza planu miasta, Wrocław.

### Wprowadzenie

Długotrwały rozwój Wrocławia przyczynił się do ukształtowania jego złożonej struktury przestrzennej, a zarazem do zainteresowania badaczy tą tematyką, dzięki czemu istnieje wiele opracowań omawiających zmiany w morfologii miasta (m.in. Golachowski 1956, 1957; Szulc 1957, 1963; Miszewska 1979, 1994a, 1994b, 1995a, 1995b, 1995c, 1996a, 1996b, 2001, 2002; Szmytkie 2011; Miszewska, Szmytkie 2015, 2017). Jednak większość badań dotyczyła obszaru położonego w obrębie dawnych murów miejskich, a więc Starego Miasta na lewym brzegu Odry i Ostrowa Tumskiego, a także osiedli przyłączonych do miasta w XIX wieku, które podlegały bardzo intensywnym przemianom pod wpływem ekspansji miasta w dobie przemysłowej. Przekształcenia morfologiczne, jakim podlegały peryferyjne osiedla miasta, wcielone w granice Wrocławia w XX wieku, już nie są tak dobrze udokumentowane, przez co stanowić mogą wciąż ciekawy przedmiot badań. Zwłaszcza że obszary te rozwijały się w różnych uwarunkowaniach społeczno-politycznych i gospodarczych, dzięki czemu okres ten można podzielić na trzy okresy morfogenetyczne: okres międzywojenny, lata 1945–1989 i okres po 1989 roku.

Momentem początkowym dla omawianych procesów było poszerzenie granic miasta w 1928 roku, w wyniku którego powierzchnia miasta wzrosła z 49,6 do 174,6 km<sup>2</sup>, a w jego granicach znalazły się dwa dawne miasta (Leśnica, Psie Pole) i ponad 30 wsi. Pozyskanie nowych terenów umożliwiło swobodny rozwój przestrzenny miasta. Na włączonych terenach koncentrował się ruch budowlany, związany z budową osiedli mieszkaniowych dla robotników i klasy średniej, co przyczyniło się do częściowego przeobrażenia morfologii dawnych wsi (Miszevska 2002). Rozwój miasta modernistycznego w jego nowych granicach wyhamowała II wojna światowa. Podczas oblężenia Wrocławia w 1945 roku większość zabudowy Starego Miasta i w dzielnicach śródmiejskich została zniszczona, co przyczyniło się do sanacji bloków urbanistycznych w znacznym stopniu wypełnionych dotąd zabudową (Miszevska 1994a, 1994b; Miszevska, Szymytkie 2015). Odbudowa zniszczeń wojennych związana była jednocześnie z budową miasta socjalistycznego w warunkach planowej urbanizacji i industrializacji kraju. Poważne zmiany w zakresie rozwoju przestrzennego Wrocławia, podobnie jak i innych dużych miast w Polsce, przyniosła dopiero transformacja społeczno-gospodarcza po 1989 roku. Przejście od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki wolnorynkowej przyczyniło się do istotnych zmian w przestrzeni miast (Miszevska, Szymytkie 2009) oraz uruchomiło m.in. procesy suburbanizacji, których efektem jest gwałtowny rozwój zabudowy w strefie podmiejskiej i w peryferyjnych dzielnicach miasta (tzw. wewnętrzna suburbanizacja – por. Spórna 2018; Szafrńska i in. 2019).

Głównym celem niniejszego opracowania jest identyfikacja zmian w zabudowie bloków urbanistycznych zlokalizowanych na peryferyjnych osiedlach Wrocławia (obszarach dawnych wsi wcielonych w granice miasta w XX wieku). W pracy wykorzystano metodę kartograficznej analizy planu miasta i koncepcję cyklu miejskiego M.R.G. Conzena (1960, 1962), rozwijane w Polsce głównie w ośrodkach łódzkim i wrocławskim (Koter, Kulesza 2008, 2010; Kulesza 2014). Analiza została przeprowadzona w oparciu o studia przypadków, które stanowiły 33 bloki urbanistyczne reprezentatywne dla typów zabudowy mieszkaniowej charakterystycznych dla wyróżnionych okresów morfologicznych (okres międzywojenny, lata 1945–1989 i okres po 1989 roku). Są to: zabudowa willowa, zabudowa jednorodzinna (przeznaczana dla robotników) i zabudowa wielorodzinna okresu międzywojennego, zabudowa jednorodzinna z lat 70. i 80., zabudowa szeregowa i bloki wielkogabarytowe lat 60., 70. i 80. dla okresu socjalistycznego (lata 1945–1989), a także zabudowa willowa, szeregowa i wielorodzinna dla okresu post-socjalistycznego (po 1989 r.). Rozmieszczenie bloków urbanistycznych poddanych analizie przedstawia ryc. 1.



**Ryc. 1.** Położenie wybranych bloków urbanistycznych na tle granic obrębów ewidencyjnych Wrocławia

Okres 1918–1945: A – zabudowa o charakterze willowym (bloki 1–3), B – zabudowa jednorodzinna (bloki 4–7), C – zabudowa wielorodzinna (bloki 8–11);  
 Okres 1945–1989: D – zabudowa jednorodzinna (bloki 12–14), E – zabudowa szeregowa (bloki 15–17), F – zabudowa blokowa (wielkogabarytowa) (bloki 18–23);  
 Okres po 1989 r.: G – zabudowa willowa (bloki 24–26), H – zabudowa szeregowa (bloki 27–29), I – zabudowa wielorodzinna (bloki 30–33)

Źródło: oprac. własne na podstawie BDOT10k oraz Geoportalu (geoportal.gov.pl)

## Zarys problematyki

Morfologia miasta definiowana jest jako nauka o budowie wewnętrznej i zewnętrznej organizmu miejskiego oraz o pochodzeniu składających się na ten organizm części, czyli jak określa ją M. Koter (1974) „jest to nauka o układzie przestrzennym i fizjonomii miasta oraz ich genezie”. Na określeniu podstawowych elementów morfologicznych miasta skupiał się wybitny brytyjski uczyony niemieckiego pochodzenia Michael R.G. Conzen, co dało podstawy metodologiczne morfologii miast (Koter, Kulesza 2008, 2010; Whitehand 2001, 2007). Dla M.R.G. Conzena (1960) podstawowe elementy morfologiczne to: (1) ulice, które są najbardziej trwałe w krajobrazie miasta i tworzą następnie całą sieć ulic i dróg, (2) działki miejskie (zwane inaczej parcelami) budujące bloki urbanistyczne i (3) zabudowa, a właściwie sposób wypełniania działek zabudową. Wychodząc

z założenia, że racjonalną metodą analizy jest prześledzenie historii istniejących na działce miejskiej form zabudowy i ich interpretacja, zajmował się on analizą procesów, które na tej działce zachodziły. Wypracowana przez Conzena metoda analizy planu miasta pozwoliła również na wyodrębnianie w układzie przestrzennym miasta jego części składowych o różnej genezie (np. jądro przedlokacyjne czy też średniowieczne przedmieścia), które M. Koter (1969) nazywa jednostkami morfogenetycznymi.

Cykl miejski według Conzena obejmuje cztery fazy rozwoju działki (bloku) (ryc. 2). Są to (Miszewska 1994a: 226):

- a) faza inicjalna, polegająca na wytyczeniu granic działek w terenie i powstawania pierwszych zabudowań;
- b) faza wypełniania, związana z okresem zagęszczania istniejącej zabudowy oraz dalszymi podziałami bloku urbanistycznego na parcele;
- c) faza kulminacji, związana z maksymalnym poziomem wypełnienia bloku urbanistycznego zabudowaniami;
- d) faza redukcji, która polega na stopniowej redukcji powierzchni zabudowanej (zniszczenie budynków, sanacja, metamorfoza bloku, ugór miejski).

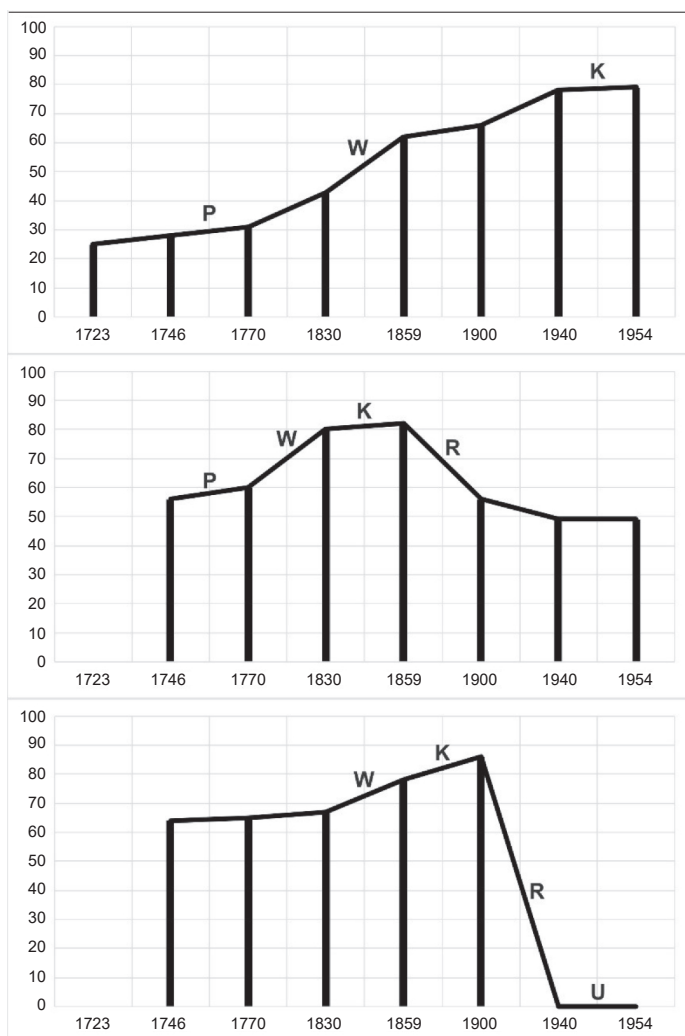
Procesy kształtujące strukturę poszczególnych elementów planu miasta to według B. Miszewskiej (1994a: 226):

- a) wypełnianie zabudową działki wytyczonej wcześniej;
- b) sanacja działki lub bloku, do której dochodzi często na skutek wykupywania przez jednego właściciela małowartościowych nieruchomości i parcel, likwidowanie granic działek i wprowadzanie nowej lub modernizowanie starej zabudowy, połączone z usuwaniem zbędnych budynków;
- c) częściowa lub całkowita metamorfoza zabudowy, kiedy następuje jej wymiana na odmienną od dotychczasowej;
- d) metamorfoza rozplanowania bloku, na skutek zmiany lub likwidacji działek, innego wytyczenia ulic, odmiennego zarysu bloku i usytuowania zabudowy w bloku;
- e) recesja zabudowy na skutek pogarszania się jej standardu, naturalnego wykruszania się budynków, ucieczki mieszkańców i zmiany struktury społecznej;
- f) ugorowanie, które może być skrajnym wypadkiem recesji (ugór miejski powstaje zwykle w wyniku kataklizmów).

Według M. Kotera (1994) badania morfologiczne miast skupiają się w szczególności na ustalaniu historycznych etapów ich rozwoju, rekonstrukcji minionych procesów i charakteru zachodzących niegdyś przemian. Przemiany te mogą zachodzić jako jeden z trzech procesów (s. 31):

- a) proces wypełniania polegający na wypełnianiu kolejnymi elementami już istniejących jednostek lub układów morfologicznych, co prowadzi do zmiany intensywności zabudowy i subpodziałów elementów powierzchniowych planu miasta;

- b) proces uzupełniania opierający się na tworzeniu nowych jednostek w sąsiedztwie już istniejących, co może spowalniać przemiany wewnątrz jednostek starszych;
- c) proces przekształcania dotyczący przebudowy istniejących struktur, w celu podniesienia ich funkcjonalności oraz dopasowania do aktualnych wymogów estetyki.



**Ryc. 2.** Fazy cyklu miejskiego wg M.R.G. Conzena (1960)  
 Objasnienia: P – faza początkowa (inicjalna), W – faza wypełniania,  
 K – faza kulminacji, R – faza recesji i sanacji, U – ugor miejski

Źródło: S. Golachowski i in. (1974)

Według K. Dziewońskiego (1962) oprócz określenia struktury funkcjonalnej oraz struktury morfologicznej miasta, istotną rolę odgrywa opisanie ich wzajemnych relacji i przestrzennego powiązania, zwanych sprzężeniami, wśród których można wyróżnić:

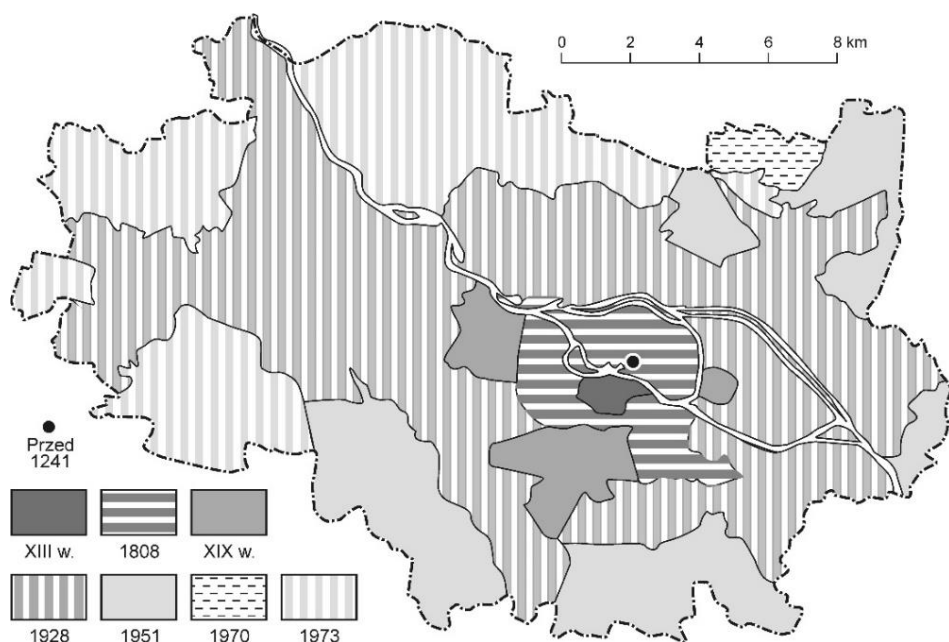
- a) sprzężenie topograficzne (narzucone przez morfologię terenu lub inne czynniki środowiska geograficznego);
- b) sprzężenie funkcjonalne (czyli wynik powiązań funkcji różnych elementów miasta);
- c) sprzężenie dynamiczne (jako wynik rozwoju miasta);
- d) sprzężenie architektoniczne (czyli wynik świadomej działalności człowieka).

Jednocześnie struktura morfologiczna miasta (układ jednostek morfogenetycznych oraz powiązania występujące między nimi) jest jednym z elementów składających się na strukturę przestrzenną miasta (Słodczyk 2001).

## Struktura przestrzenna Wrocławia

Wrocław, tak jak inne duże miasta posiada wielokrotnie złożoną strukturę morfologiczną, co jest wynikiem długotrwałego okresu nawarstwiania się tkanki miejskiej powstającej w różnych okresach historycznych oraz poszerzania granic miasta i przeobrażania wchłanianych w tym procesie miejscowości miejskich i wiejskich (Miszewska 2002). Początki Wrocławia związane są z Ostrowem Tumskim, nieco młodsze jego części objęły obszar dzisiejszej Wyspy Piaskowej. Kolejne zabudowania zaczęły zajmować lewy brzeg Odry (m.in. zamek książęcy). W XIII wieku na tym terenie miały miejsce dwie lokacje miasta. Obecne Stare Miasto to część, która została ukształtowana podczas drugiego procesu lokacyjnego w 1241 roku i do dziś przetrwały jego ogólne rysy. Pół wieku później do terenów miejskich wcielono Przedmieście Świdnickie, a następnie Nowe Miasto, które przez ponad 50 lat było osobnym organizmem miejskim w sąsiedztwie średniowiecznego Wrocławia (Małczyński i in. 1956). Taki układ zachował się aż do 1807 roku, kiedy na rozkaz Napoleona rozpoczęto rozbiórkę fortyfikacji otaczających miasto. Rozpoczął się wtedy etap wzmożonego rozwoju przestrzennego miasta, który trwa do dnia dzisiejszego (Szymtkie 2019).

Na przełomie XIX i XX wieku wiele z podwrocławskich wsi (warzywniczych, kmiecych i folwarcznych) zaczęło podlegać przekształceniom morfologicznym, a ich struktura stawała się bardziej skomplikowana i jednocześnie coraz bardziej dostosowana do potrzeb funkcjonowania miasta, nadając tym osadom charakter osiedli miejskich (Szulc 1963; Miszewska 1979, 1995a, 1996a, 2002; Miszewska, Szymtkie 2015; Szymtkie, Nowak 2017). Część z nich z biegiem lat została wcielona w granice administracyjne miasta. Okres największego przyrostu powierzchni Wrocławia to lata 1924–1973, kiedy to w kilku etapach – w latach: 1924, 1928, 1951, 1970, 1973 – w granice miasta włączono ponad 60 miejscowości (ryc. 3),



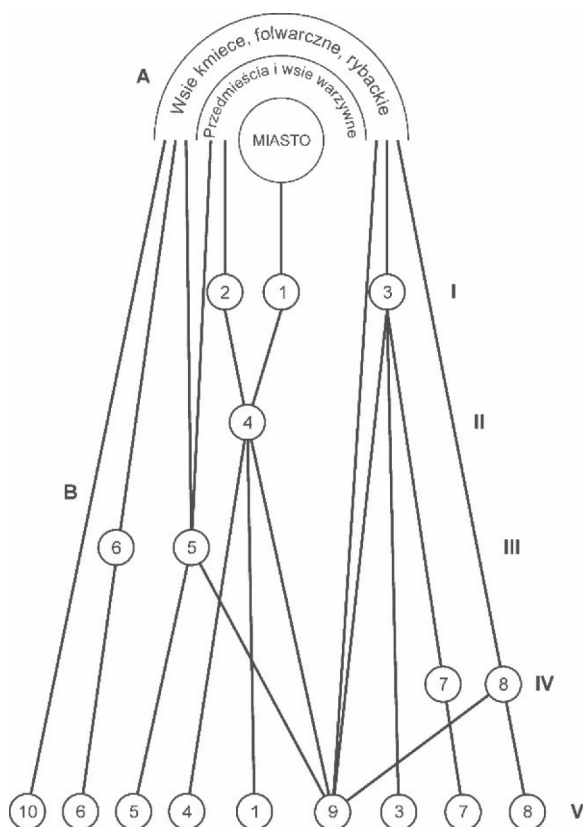
Ryc. 3. Rozwój terytorialny Wrocławia

Źródło: B. Miszewska (2002)

a powierzchnia miasta zwiększyła się z ok. 49 km<sup>2</sup> do ponad 290 km<sup>2</sup> (Szmytkie 2011, 2019). Część wcielonych wsi, z uwagi na znaczną odległość od centrum i słabe powiązania funkcjonalno-przestrzenne z miastem, zachowała swój wiejski charakter (Szmytkie 2011). Drugą grupę stanowią wsie, w których po przyłączeniu do miasta powstały duże osiedla mieszkaniowe (a więc znacząco wzrosła liczba mieszkańców), w wyniku czego stały się one jądrami genetycznymi, wokół których rozbudowały się późniejsze osiedla (Miszewska 1996b, 2002). Schemat narastania i metamorfozy poszczególnych form został przedstawiony na ryc. 4. Jak zauważa B. Miszewska (2001), obecnie rozwój osiedli położonych przy arteriach wyprowadzających ruch z miasta jest bardziej zaawansowany niż rozwój osiedli położonych peryferyjnie w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych i bardziej oddalonych od zwartej zabudowy (ryc. 5).

Przystosowywanie się terenów przyłączonych w okresie międzywojennym do wymogów miejskich trwało stosunkowo krótko i zostało przerwane wybuchem II wojny światowej. Cechą charakterystyczną dla tej części miasta są osiedla oddzielone od siebie zielenią (parki, cmentarze) i gruntami rolnymi. Na obszarach wcielonych w granice miasta rozpoczęto budowę osiedli jednorodzinnych, w tym także z zabudową szeregową i willową (Miszewska 1996a). Osiedla willowe przeznaczano dla urzędników, pracowników uczelni oraz osób uprawiających wolne





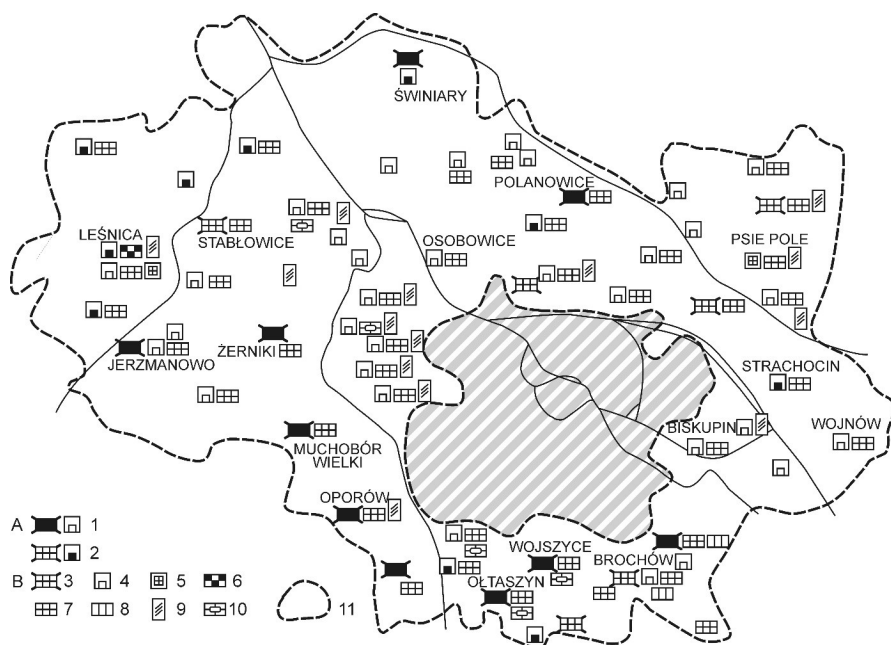
**Ryc. 4.** Schemat narastania i metamorfozy form morfologicznych na obszarze Wrocławia

A – strefy genetyczne współczesnego miasta; B – okresy i jednostki morfologiczne: I – średniowiecze i okres feudalny, II – druga połowa XIX w., III – początek XX w., IV – okres powojenny; jednostki z zabudową: 1 – mieszczańską miasta historycznego, 2 – zagrodową wsi warzywniczych, 3 – zagrodową wsi kmiecych i folwarcznych, 4, 5 – czynszową, 6, 7, 10 – willową i jednorodzinną, 8 – szeregową, 9 – wielorodzinną blokową

Źródło: B. Miszewska (1996a)

zawody. Duże znaczenie dla peryferyjnych osiedli Wrocławia miały lata 70. i 80. XX wieku. Śródmieście, które uległo w dużej części całkowitemu lub częściowemu zrujnowaniu, na tym etapie przeszło już sanację lub zniszczoną zabudowę wymieniono tam na współczesną. Terenów pod nowe inwestycje budowlane poszukiwano więc w strefach położonych dalej od centrum, znajdujących się w sąsiedztwie wspomnianych osiedli willowych i domów jednorodzinnych. Zabudowa wiejska, pozostała po wcielonych do miasta wsiach, była najczęściej wyburzana, a w jej miejscu stawiano nową zabudowę jednorodzinną willową.





**Ryc. 5.** Typy jednostek morfologicznych osiedli przyłączonych do Wrocławia po 1928 r.

A – według stanu zachowania układu morfologicznego: 1 – wsie o zachowanym układzie, 2 – wsie o zatartym układzie. B – według typów morfologicznych:

3 – rzędownica, 4 – folwark, 5 – zabudowa czynszowa w przyłączonych miastach.

Osiedla willowe: 6 – z początków XX w., 7 – z lat międzywojennych, 10 – powojenne.

Zabudowa wielorodzinna: 8 – szeregową, 9 – wieloblokową współczesną,  
11 – granica miasta do 1928 r.

Źródło: B. Miszewska (1996a)

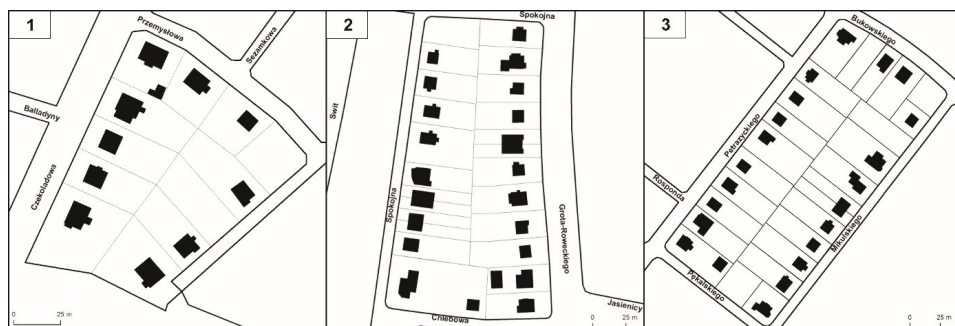
Równocześnie tuż obok zabudowy zagrodowej lub indywidualnej powstawały całe osiedla wielkogabarytowych bloków mieszkalnych (Miszewska 1996a).

Współczesne zmiany w morfologii peryferyjnych osiedli Wrocławia związane są głównie z intensywnym ruchem budowlanym na ich terenie, co można identyfikować jako przejaw tzw. procesów wewnętrznej suburbanizacji (Spórna 2018; Szafrąńska i in. 2019). W latach 2000–2016 we Wrocławiu oddano do użytku ponad 82,7 tys. mieszkań, z czego blisko 91% w jego dzielnicach peryferyjnych (Krzyki, Fabryczna i Psie Pole). Proces rozwoju osadnictwa w strefie peryferyjnej Wrocławia spowodował przekształcenie jej krajobrazu przez (Miszewska 1996a): [1] zmianę użytkowania ziemi, która prowadzi zwykle do wypierania przez zabudowę terenów użytkowanych rolniczo; [2] przyrost sieci ulicznej, przez co stały się one osiedlami o złożonych układach morfologicznych; [3] rozwój morfologiczny, gdzie obok form inicjalnych (wiejskich) występują jednostki późniejsze, o (pod)miejskim charakterze.

## Morfologia osiedli powstałych w okresie międzywojennym

Dla peryferyjnych osiedli Wrocławia w okresie międzywojennym charakterystyczne były 3 typy zabudowy: osiedla willowe dla klasy średniej, zabudowa jednorodzinna dla robotników i zabudowa wielorodzinna.

Reprezentacyjne domostwa okresu międzywojennego lokalizowane były w południowej części miasta. Osiedla willowe w krajobrazie miasta można rozpoznać odszukując duże działki, których znaczną część zajmuje przydomowa zieleń. Wille z tego okresu to okazałe budynki, nieco skromniejsze od bogato zdobionych rezydencji, które powstawały na przełomie wieków dla wrocławskiej burżuazji. Przykłady zabudowy willowej z okresu międzywojennego znaleźć można na terenie osiedli Klecina, Wojszyce i Oporów (ryc. 6). We wszystkich wymienionych przypadkach zauważyć należy, iż podział bloku na działki charakteryzuje się pewną regularnością, a same działki mają podobne rozmiary. Duże działki (ok. 9–10 arów) zabudowane są zwykle jednym budynkiem mieszkalnym o znacznej kubaturze, a pozostałą ich część zajmuje zieleń przydomowa. W części przypadków na działkach znajdują się obecnie dodatkowo garaże lub kolejne budynki mieszkalne, co świadczy o dogęszczeniu bloków urbanistycznych w okresie powojennym. W przypadku bloków urbanistycznych na Wojszycach i Oporowie mamy do czynienia także z występowaniem pojedynczych bardzo wąskich działek, na których w drugiej połowie XX wieku powstała zabudowa bliźniacza. W blokach tych doszło również do podziału działek na mniejsze części wydzielane pod nową zabudowę mieszkaniową.

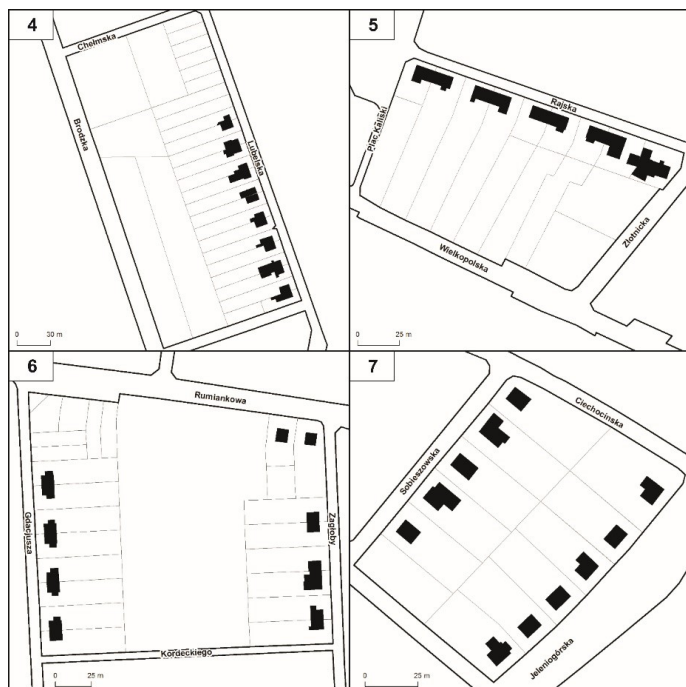


Ryc. 6. Bloki urbanistyczne w osiedlach willowych z okresu międzywojennego  
Objaśnienia: 1 – Klecina, 2 – Wojszyce, 3 – Oporów

Źródło: oprac. własne

Kolejnym typem zabudowy jest wspomniana wcześniej zabudowa jednorodzinna dla mniej zamożnych mieszkańców. Powstawała ona głównie w zachodniej i północno-zachodniej części Wrocławia. Przykłady zabudowy jednorodzinnej z okresu międzywojennego znaleźć można na terenie osiedli Maślice, Złotniki,

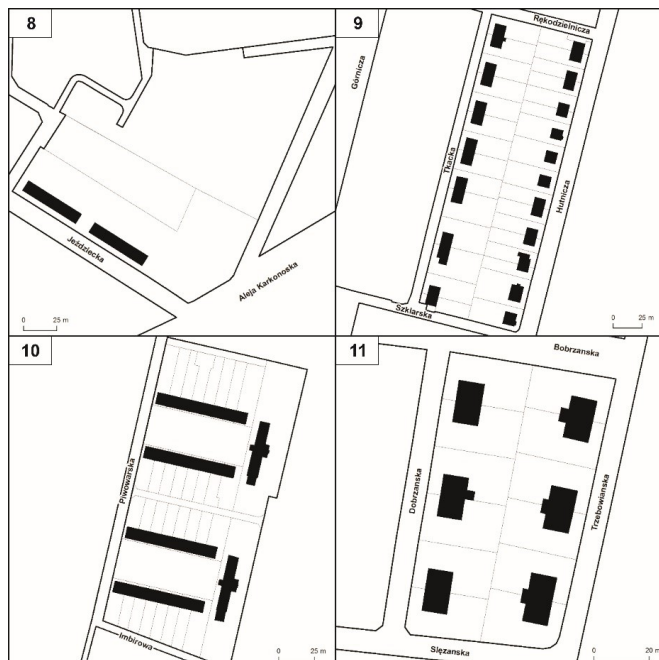
Żerniki i Stabłowice (ryc. 7). Cechą łączącą wymienione przykłady jest fakt, iż zabudowania wzniesione zostały na podłużnych działkach, które prawdopodobnie miały służyć mieszkańcom jako przydomowe ogrody warzywne. W latach 30. XX wieku na Maślicach pojawiały się całe grupy domków jednorodzinnych lokowanych na tzw. „surowym korzeniu”. Analizowany blok ma powierzchnię 360 arów i podzielony jest na 33 działki, przy czym 160 arów zajmują użytki rolne, a działki z zabudowaniami znajdują się na pozostałych 200 arach. Pojedyncze działki, na których zlokalizowane są zabudowania mają od 4 do 8 arów, a budynki mieszkalne posadowione zostały na dwóch sąsiadujących ze sobą działkach. Na Złotnikach, jeszcze przed wcieleniem wsi do miasta, zaprojektowano duże osiedle (na 750 domów), które miało być przeznaczone dla robotników rolnych. Cechować miało się wolnostojącymi bliźniakami, położonymi na długich, równoległych do siebie parcelach, których niezabudowana część miała być użytkowana rolniczo przez rodziny tam zamieszkujące. Projekt ten w niezmienionej formie został zrealizowany jedynie w części zachodniej osiedla. Na południe od siedliska wsi Żerniki w latach 30. XX wieku powstało osiedle dla robotników (Antkowiak 1973). Działki pod zabudowę mieszkaniową mają od 2,5 do 10 arów powierzchni. Wzorcowe osiedla robotnicze powstały również na Stabłowicach. Pierwotnie składały się one z 10-arowych działek, na których postawiono dwukondygnacyjne budynki mieszkalne o powierzchni od 70 do 100 m<sup>2</sup>. W okresie powojennym wspomniane bloki urbanistyczne często były dogęszczane nową zabudową.



**Ryc. 7.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy jednorodzinnej z okresu międzywojennego  
Objaśnienia:  
4 – Maślice,  
5 – Złotniki,  
6 – Żerniki,  
7 – Stabłowice

Źródło: oprac. własne

Na początku lat 20. XX wieku w podwrocławskich wsiach, a w późniejszym okresie we wsiach, które już zostały wcielone w granice miasta, projektowane i budowane były także osiedla domów wielorodzinnych. Duża ich część znalazła się w północnej i północno-zachodniej części Wrocławia, jednak zabudowa tego typu znalazła się także na południu miasta. Przykłady zabudowy wielorodzinnej z okresu międzywojennego znaleźć można na terenie osiedli Partynice, Pilczyce, Pracze Odrzańskie i Kozanów (ryc. 8). Do budowy osiedla Hartlieb na Partynicach wykorzystano gotowy projekt jednej z niemieckich spółdzielni mieszkaniowych (Antkowiak 1973; Harasimowicz 2008). W ramach projektu powstały dwa budynki składające się z trzech osobnych czterorodzinnych części z wejściami od strony podwórza. Budynki zostały rozbudowane po II wojnie światowej w obrębie poddasza. W późniejszym okresie w południowo-wschodniej części bloku powstał trzeci blok o podobnej zabudowie usytuowany prostopadłe do dwóch wcześniejszych. Osiedle wielorodzinne na terenie Pilczyc składa się z kilkunastu budynków mieszkalnych o 2–3 kondygnacjach. Na Praczech Widawskich, w niewielkiej odległości od szpitala przeciwgruźliczego, w latach 1928–1929 powstało osiedle przeznaczone dla chorych na gruźlicę, obejmujące trzykondygnacyjne budynki z czerwonej cegły (Antkowiak 1973; Harasimowicz 2008). Plan zabudowy wschodniej części osiedla Kozanów powstał z kolei w połowie lat 20. XX wieku, jednak nie został on zrealizowany. Do dziś pozostała tam jednak duża część zabudowy z tamtego okresu. Są to głównie kamienice czynszowe o trzech kondygnacjach.



**Ryc. 8.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy wielorodzinnej z okresu międzywojennego  
 Objasnienia:  
 8 – Partynice,  
 9 – Pilczyce,  
 10 – Pracze Odrzańskie,  
 11 – Kozanów  
 Źródło: oprac. własne

Porównanie podstawowych parametrów bloków urbanistycznych powstałych w okresie międzywojennym przedstawia tabela 1. Patrząc na pierwotny i obecny stopień wypełnienia działek w nawiązaniu do koncepcji cyklu miejskiego Conzena można stwierdzić, że w zasadzie wszystkie analizowane bloki urbanistyczne z tego okresu znajdują się w fazie początkowej. Największą powierzchnią, a zarazem najmniejszym stopniem wypełnienia, charakteryzują się bloki urbanistyczne z zabudową jednorodziną robotniczą, co wynika z zagospodarowania ich powierzchni pod przydomowe ogródki. W zasadzie wszystkie analizowane bloki urbanistyczne w okresie powojennym podlegały procesom podziału działek i dogęszczania ich zabudową.

**Tabela 1.** Zestawienie wybranych bloków urbanistycznych we Wrocławiu powstałych w okresie międzywojennym

| Nr                     | Obręb ewidencyjny | Pow. bloku [ar] | Liczba działek |                 | Średnia powierzchnia działki |                 | Stopień wypełnienia bloku zabudową [%] |           |
|------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--|-----------|
|                        |                   |                 | obecna         | przed podziałem | obecna                       | przed podziałem | obecny                                 | pierwotny |
| Zabudowa willowa       |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |           |
| 1                      | Klecina           | 118,2           | 12             | 12              | 9,8                          | 9,8             | 15,2                                   | 10,7      |
| 2                      | Wojszyce          | 233,0           | 28             | 24              | 8,3                          | 9,7             | 15,2                                   | 11,6      |
| 3                      | Oporów            | 253,9           | 31             | 26              | 8,2                          | 9,8             | 12,8                                   | 9,3       |
| Zabudowa jednorodzinna |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |           |
| 4                      | Maślice           | 356,8           | 33             | 30              | 10,8                         | 11,9            | 6,6                                    | 3,8       |
| 5                      | Złotniki          | 153,1           | 28             | 15              | 5,5                          | 10,2            | 15,7                                   | 7,2       |
| 6                      | Żerniki           | 349,4           | 36             | 25              | 9,7                          | 14,0            | 11,0                                   | 3,5       |
| 7                      | Stabłowice        | 118,1           | 16             | 12              | 7,4                          | 9,8             | 10,2                                   | 8,2       |
| Zabudowa wielorodzinna |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |           |
| 8                      | Partynice         | 265,9           | 17             | 3               | 15,6                         | 88,6            | 13,4                                   | 3,2       |
| 9                      | Pilczyce          | 224,1           | 33             | 33              | 6,8                          | 6,8             | 15,1                                   | 13,3      |
| 10                     | Pracze Odrzańskie | 195,3           | 40             | 37              | 4,9                          | 5,3             | 19,4                                   | 15,2      |
| 11                     | Kozanów           | 59,8            | 12             | 12              | 5,0                          | 5,0             | 20,1                                   | 16,1      |

Źródło: oprac. własne.

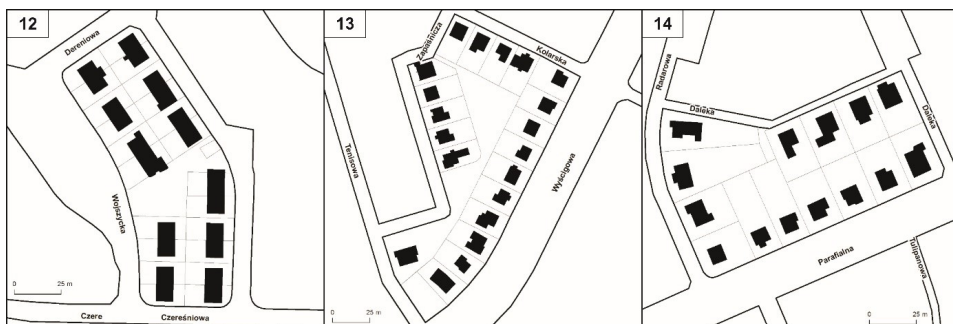
## Morfologia osiedli powstałych w latach 1945–1989

Okres po II wojnie światowej przyniósł początkowo stagnację na rynku budowlanym. Większość środków i materiałów budowlanych przeznaczana była bowiem na odbudowę najbardziej zniszczonych części miasta. Nie oznacza to jednak, że budownictwo mieszkaniowe nie powstawało w ogóle. Było jednak bardzo ograniczone aż do lat 70. i 80. XX wieku, kiedy to rozpoczęto budowę osiedli blokowych z wielkiej płyty, osiedli domów jednorodzinnych oraz zabudowy szeregowej.

Osiedla zabudowy jednorodzinnej tworzone były m.in. na osiedlach: Partynice i Wojszyce (ryc. 9). W północnej części osiedla Partynice (rejon ul. Wojszyckiej) w latach 1971–1973 wybudowane zostało osiedle domów jednorodzinnych bliźniaczych. Jest to pierwsze osiedle we Wrocławiu wybudowane po II wojnie światowej metodą przemysłową. Obejmuje ono ul. Wojszycką, Agrestową, Dereniową, Tarninową, Czereśniową i Ożynową. Blok urbanistyczny pomiędzy ul. Wojszycką, Dereniową, Tarninową i Czereśniową w początkowej fazie projektu posiadał 24 działki, gdzie na sąsiadujących parcelach wzniesiono dwukondygnacyjne domy bliźniacze. W późniejszym okresie, w środkowej części bloku, wydzielono kilka mniejszych działek i zagęszczono blok parterowym budynkiem usługowym. Także na Partynicach, przy ul. Wyścigowej, znaleźć można kolejny przykład zabudowy jednorodzinnej indywidualnej. Wspomniany blok urbanistyczny składa się z 29 działek o małej powierzchni (po ok. 4,5 ara), który od początku był gęsto zabudowany wzdłuż wszystkich ograniczających go ulic, a z biegiem czasu jeszcze dogęszczono go dodatkowymi 5 budynkami mieszkalnymi. Oryginalna zabudowa obejmuje trzykondygnacyjne domy o powierzchni od 80 do nawet 150 m<sup>2</sup>, nowsza domy o powierzchni od 100 do 170 m<sup>2</sup>. W pobliskich Wojszycach w latach 70. i 80. XX wieku budownictwo indywidualne rozwijało się dość intensywnie. Wybrany blok urbanistyczny znajduje się między ul. Parafialną, Radarową i Daleką. Blok ten podzielony jest na 15 działek (o powierzchni od 6 do 11 arów). Zabudowania wzniesione wzdłuż ul. Parafialnej są mniejsze (od 70 do 95 m<sup>2</sup>), a pozostałe zabudowania w bloku zajmują powierzchnię od 100 do 140 m<sup>2</sup>. Niezabudowana część działek wykorzystywana jest jako przydomowe ogrody warzywne lub tereny zielone.

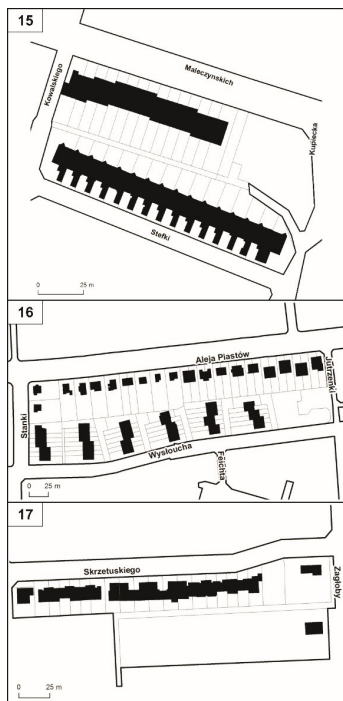
W drugiej połowie XX wieku we wrocławskich osiedlach powstawała nie tylko zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, ale także w dużej mierze zabudowa szeregowa. Zabudowano w ten sposób fragment południowo-wschodniej części osiedla Oporów, a także osiedle Żerniki (ryc. 10). Blok urbanistyczny między ul. Maleczyńskich, Kowalskiego, Stefki i Kupiecką na Oporowie podzielono na 39 wąskich działek o powierzchniach od 2,3 do 4,3 ara. W bloku zlokalizowane były dwa ciągi zabudowy szeregowej – wzdłuż ul. Maleczyńskich oraz wzdłuż ul. Stefki. W bloku zlokalizowanym między al. Piastów oraz ul. Stanki, Wysłoucha i Jutrzenki, także na Oporowie, zabudowa szeregowa wzniesiona została





**Ryc. 9.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy jednorodzinnej z lat 1945–1989  
Objaśnienia: 12 – Partynice I, 13 – Partynice II, 14 – Wojszyce

Źródło: oprac. własne



**Ryc. 10.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy szeregowej z lat 1945–1989

Objaśnienia: 15 – Oporów I, 16 – Oporów II,  
17 – Żerniki

Źródło: oprac. własne

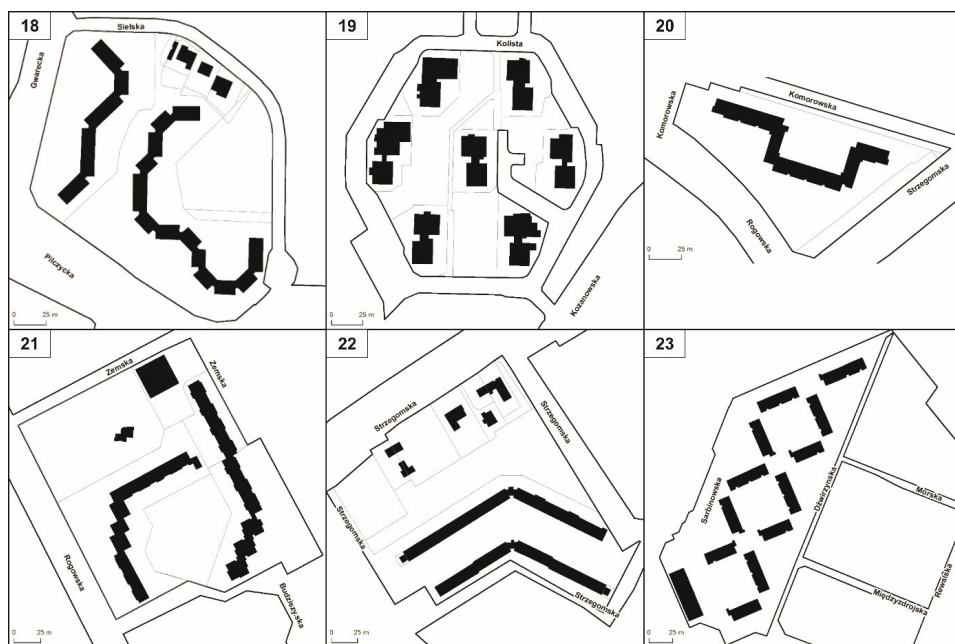
w sześciu równoległych do siebie ciągach, na wąskich 3-arowych działkach. W ten sposób blok zabudowany dotychczas jedynie wzdłuż al. Piastów willami z okresu międzywojennego został dogęszczony domami jednorodzinnymi wzniesionymi już w okresie powojennym. Południowa część osiedla Żerniki rozbudowywała się głównie o zabudowę jednorodzinna, jednak w południowo-zachodniej i południowej części osiedla zlokalizowana została też zabudowa szeregowa. Blok ograniczony ul. Skrzetuskiego i Zagłoby obejmuje domy



w zabudowie szeregowej zlokalizowane w dwóch ciągach na działkach o powierzchniach od 2,3 do 3,4 ara.

Okres powojenny przyniósł z jednej strony rozwój już istniejących osiedli mieszkaniowych o nowe zabudowania, a z drugiej budowę osiedli wieloblokowych. Zaczęły one powstawać zwykle w większym oddaleniu od centrum miasta, na terenach rolnych lub na ugorach miejskich. Osiedla bloków wielkogabarytowych powstały m.in. na terenie osiedli: Nowy Dwór, Kuźniki, Muchobór Mały, Kozanów i Pilczyce (ryc. 11). Blok urbanistyczny znajdujący się pomiędzy ul. Pilczycką, Gwarecką i Sielską (Pilczyce) zabudowany jest w niecałych 15%, a na zabudowę składają się: trzy przedwojenne budynki mieszkalne zlokalizowane w ciągu ul. Sielskiej oraz dwa ciągi kilkunastoklatkowych wielkogabarytowych bloków. Wzdłuż ul. Gwareckiej wzniesione zostały bloki mieszkalne o wysokościach od 8 do 11 pięter, a w drugim ciągu bloki 3–5 kondygnacyjne. Równoległe do ul. Gwareckiej i fragmentu ul. Sielskiej zlokalizowane są parkingi, a cały blok poprzecinany jest szerokimi asfaltowymi i utwardzonymi ścieżkami. Dużą powierzchnię w obrębie bloku zajmuje też zielen. Na pobliskim osiedlu Kozanów, realizowanym od 1977 roku (Harasimowicz 1998), znaleźć można kolejne przykłady bloków wzniesionych w technologii wielkiej płyty. Samo osiedle obejmuje bloki liczące od 8 do 11 kondygnacji, na parterach których zlokalizowane są punkty handlowe i usługowe. Na terenie osiedla Nowy Dwór osiedle bloków z wielkiej płyty zostało zbudowane w latach 70., na który składają się pięcio- lub ośmiokondygnacyjne bloki ułożone w jednym ciągu (wzdłuż linii łamanej) oraz bloki liczące 11 kondygnacji. Zabudowa blokowa na osiedlu Muchobór Mały to 4 odrębne części składające się z dwóch równoległych do siebie ciągów zabudowy. We wszystkich przypadkach jeden z ciągów przewyższa drugi o kilka kondygnacji. Osiedle bloków na osiedlu Kuźniki wzniesiono w latach 1978–1982 i przeznaczono dla ponad 4000 mieszkańców (Harasimowicz 1998). Charakteryzuje się ono niską zabudową, a wysokości poszczególnych zabudowań narastają skokowo od trzech do pięciu kondygnacji. Zabudowania na tym obszarze położone pod kątem prostym, a powstałe w ten sposób regularne dziedzińce wewnętrzne przeznaczono na tereny zielone i place zabaw. Pomiędzy poszczególnymi blokami wytyczono głównie ciągi ruchu pieszego, przenosząc ruch samochodów na zewnątrz osiedla i wprowadzając jedynie drogi dojazdowe do posesji.

Porównanie podstawowych parametrów bloków urbanistycznych powstałych w latach 1945–1989 przedstawia tabela 2. Bloki urbanistyczne z zabudową wилową i szeregową z lat 1945–1989 cechowały się znacznie mniejszą powierzchnią działek i wyższym (aczkolwiek cały czas niskim) stopniem wypełnienia zabudową niż te powstałe w okresie międzywojennym. Inaczej sytuacja wygląda w przypadku bloków urbanistycznych z zabudową wielorodzinną, które dzielone były na duże powierzchniowo działki, co wynikało ze specyfiki budownictwa w tym okresie (duże osiedla blokowe budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe).



**Ryc. 11.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy wielorodzinnej z lat 1945–1989  
Objaśnienia: 18 – Pilczyce, 19 – Kozanów, 20 – Nowy Dwór I, 21 – Nowy Dwór II,  
22 – Muchobór Mały, 23 – Kuzniki

Źródło: oprac. własne

**Tabela 2.** Zestawienie wybranych bloków urbanistycznych we Wrocławiu powstałych w latach 1945–1989

| Nr                             | Obręb ewidencyjny | Pow. bloku [ar] | Liczba działek |                 | Średnia powierzchnia działki |                 | Stopień wypełnienia bloku zabudową [%] |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--|
|                                |                   |                 | obecna         | przed podziałem | obecna                       | przed podziałem |  |
| Zabudowa jednorodzinna willowa |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 12                             | Partynice I       | 78,0            | 31             | 24              | 2,5                          | 3,3             | 27,0                                   |
| 13                             | Partynice II      | 129,4           | 29             | 21              | 4,5                          | 6,2             | 21,7                                   |
| 14                             | Wojczyce          | 95,5            | 15             | 15              | 6,4                          | 6,4             | 16,1                                   |
| Zabudowa szeregowa             |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 15                             | Oporów I          | 117,0           | 39             | 36              | 3,0                          | 3,2             | 32,6                                   |
| 16                             | Oporów II         | 406,6           | 87             | 78              | 4,7                          | 5,2             | 19,5                                   |
| 17                             | Żerniki           | 158,1           | 26             | 24              | 6,1                          | 6,6             | 17,9                                   |

**Tabela 2** (cd.)

| Nr                      | Obręb ewidencyjny | Pow. bloku [ar] | Liczba działek |                 | Średnia powierzchnia działki |                 | Stopień wypełnienia bloku zabudową [%] |
|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--|
|                         |                   |                 | obecna         | przed podziałem | obecna                       | przed podziałem |  |
| <b>Zabudowa blokowa</b> |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 18                      | Pilczyce          | 315,7           | 17             | 9               | 18,6                         | 35,1            | 15,0                                   |
| 19                      | Kozanów           | 235,0           | 13             | 1               | 18,1                         | 235,0           | 24,0                                   |
| 20                      | Nowy Dwór I       | 143,2           | 4              | 1               | 35,8                         | 143,2           | 15,4                                   |
| 21                      | Nowy Dwór II      | 414,1           | 6              | 3               | 69,0                         | 138,0           | 14,7                                   |
| 22                      | Muchobór Mały     | 404,6           | 15             | 6               | 27,0                         | 67,4            | 13,8                                   |
| 23                      | Kuźniki           | 382,7           | 3              | 1               | 127,6                        | 382,7           | 18,2                                   |

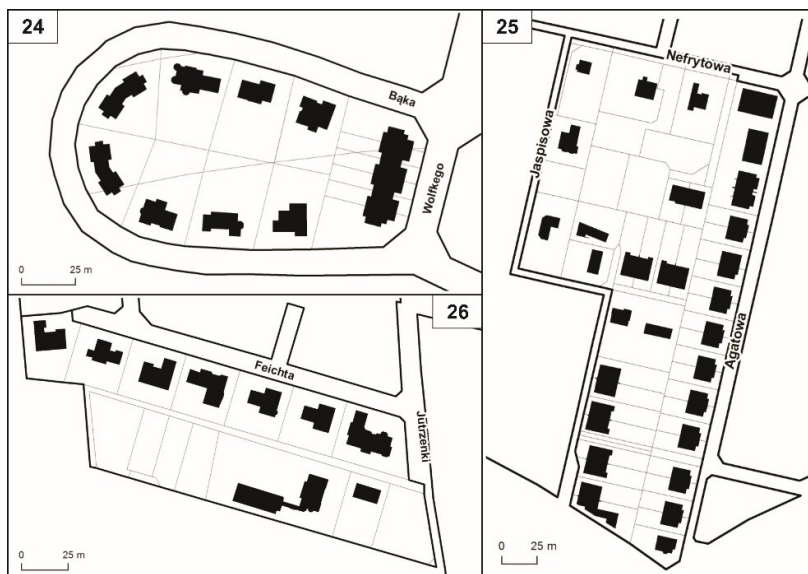
Źródło: oprac. własne.

### Morfologia osiedli powstałych po 1989 roku

Transformacja polityczna i przejście od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki rynkowej w latach 90. XX wieku spowodowały zmianę uwarunkowań w kształtowaniu morfologii miast i intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego, głównie w strefach podmiejskich i na peryferyjnych osiedlach dużych miast (Miszewska, Szymtkie 2009). Obok budownictwa indywidualnego, coraz większą rolę odgrywają deweloperzy, którzy na terenie miasta wznoszą osiedla podobnych do siebie domów jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, zabudowy szeregowej i bloków wielorodzinnych. Zabudowa ta powstaje szczególnie na obrzeżach istniejących już osiedli, wypełniając częściowo zabudowane już bloki urbanistyczne lub w miejscu dawnych użytków rolnych.

Przykładem osiedla willowego w granicach Wrocławia jest Osiedle Malownicze. Powstało ono w niedużej odległości od rzeki Bystrzycy na rozłogach wsi Marszowice, którą przyłączono do Wrocławia w 1973 roku. Większość zabudowy dawnej wsi to budynki przedwojenne, stąd nowoczesna zabudowa Osiedla Malowniczego wyróżnia się w lokalnym krajobrazie. Osiedle składa się głównie z domów jednorodzinnych, jednak wzdłuż ul. Wolfkego zlokalizowane są ciągi zabudowy szeregowej, natomiast w centralnej części osiedla, pomiędzy ul. Jahna i Wąsowicza znajduje się zabudowa wielorodzinna. Wybrany blok urbanistyczny podzielony został na 24 działki o różnej wielkości (ryc. 12). Zabudowa szeregowa (sześć 100-metrowych domów) zlokalizowana wzdłuż ul. Wolfkego wzniesiona została na działkach o powierzchni 3 arów, natomiast zabudowa wolnostojąca

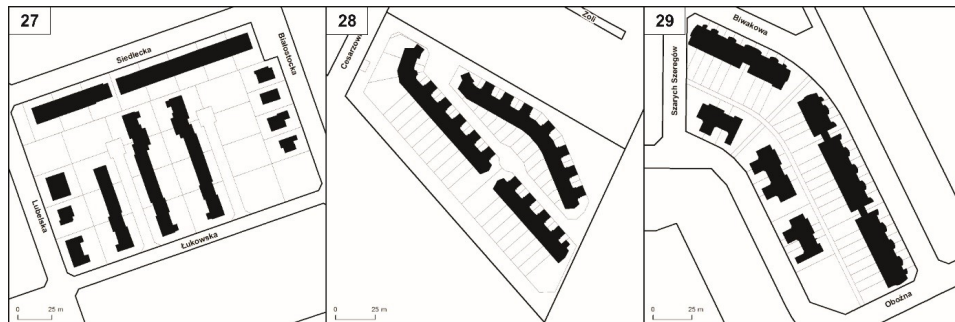
(od 150 do 200 m<sup>2</sup>) zlokalizowana została na parcelach 10–12 arowych. Każdy z domów jednorodzinnych i w zabudowie szeregowej ma dostęp do ogrodu zlokalizowanego w głębi działki. Na obrzeżach osiedla Ołtaszyn powstały niewielkie deweloperskie osiedla domów jednorodzinnych. W omawianym bloku przeważającą większość stanowi zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Jedyne w północno-wschodniej części bloku w ostatnich latach powstały trzy budynki składające się z czterech apartamentów każdy. Północna część bloku została zabudowana przez indywidualnych właścicieli działek, dlatego też budynki w pewnym stopniu różnią się od siebie. Większość z nich jest jednak podobnej wielkości (ok. 160–170 m<sup>2</sup> powierzchni). Położone są na różnej wielkości działkach, a do każdego z nich przylega duży teren zieleni. W centralnej części bloku wzniesione zostały dodatkowe trzy domy, w tym jeden w zabudowie bliźniaczej, a południowa część bloku została zabudowana przez dewelopera. W ciągu ul. Jaspisowej zlokalizowano 4 ciągi zabudowy szeregowej po cztery domy o powierzchni 80 m<sup>2</sup> w każdym, natomiast wzdłuż ul. Agatowej wzniesiono 9 domów w zabudowie bliźniaczej, które zajmują po ok. 220 m<sup>2</sup>. Innym przykładem współczesnej zabudowy jednorodzinnej jest blok urbanistyczny położony w południowo-wschodniej części osiedla Oporów. Można powiedzieć, iż zabudowa ta jest współczesnym odpowiednikiem międzywojennej zabudowy willowej. Domy są duże, zajmują od 180 do nawet 300 m<sup>2</sup>, choć zlokalizowane są na zdecydowanie mniejszych działkach (średnio po 8,5 ara).



**Ryc. 12.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy jednorodzinnej powstałych po 1989 r.  
Objaśnienia: 24 – Marszowice, 25 – Ołtaszyn, 26 – Oporów

Źródło: oprac. własne

W północnej części osiedla Maślice, na niezabudowanych dotąd terenach (użytki rolne) powstało deweloperskie osiedle zabudowy szeregowej (Osiedle Zielone Wzgórze). Zabudowa bloku składa się z pięciu ciągów zabudowy: dwóch wzdłuż ul. Siedleckiej (6 i 10 domów) oraz trzech równoległych do ul. Lubelskiej (po 9 domów). Blok podzielony został na 36 podobnej wielkości działek, o średniej powierzchni 7,3 ara (ryc. 13). Wzdłuż ul. Białostockiej wzniesiono natomiast 5 domów jednorodzinnych wolnostojących zajmujących od 110 do 150 m<sup>2</sup>, a budynki w zabudowie szeregowej zajmują od 100 do 140 m<sup>2</sup>. Przy ul. Cesarzowskiej na osiedlu Oporów powstało osiedle zamknięte w zabudowie szeregowej. Składa się ono z trzech ciągów zabudowy liczących 9, 13 i 15 domów 90-metrowych zlokalizowanych na wąskich działkach z przylegającymi niewielkimi ogrodami (średnio 2–2,5 ara). Na Wojszycach w rejonie ul. Szarych Szeregów, Hufcowej i Oboźnej rozbudowywało się osiedle zabudowy szeregowej. Zajmuje ono dwa sąsiadujące ze sobą bloki urbanistyczne oraz tereny wzdłuż okalających je wymienionych wcześniej ulic. Wybrany blok urbanistyczny podzielony jest na 45 wąskich działek, których średnia powierzchnia wynosi 3 ary. Wzdłuż ul. Biwakowej zlokalizowano dwa ciągi zabudowy szeregowej z 10 i 20 domami o powierzchni 100 m<sup>2</sup>. Wzdłuż ul. Oboźnej znajdują się trzy krótsze ciągi liczące po 3 i 4 domy o powierzchni 130 m<sup>2</sup>.

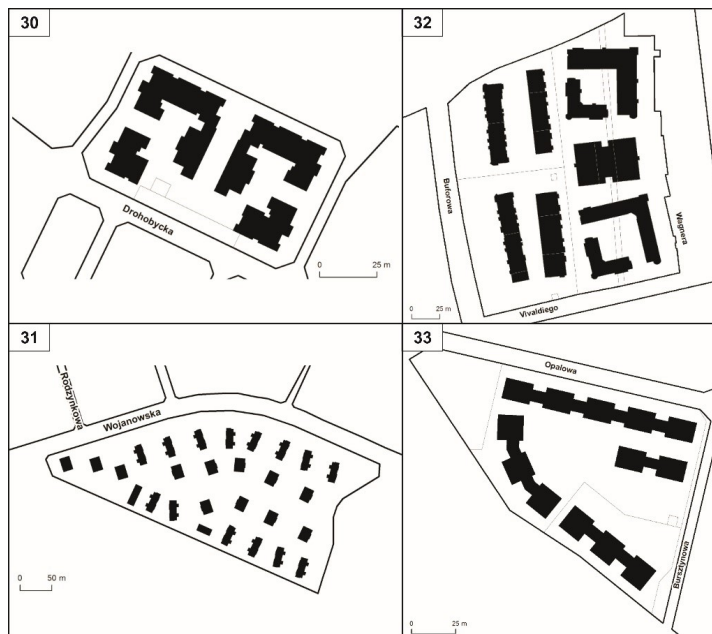


**Ryc. 13.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy szeregowej powstałych po 1989 r.  
Objaśnienia: 27 – Maślice, 28 – Oporów, 29 – Wojszyce

Źródło: oprac. własne

Współczesne osiedla zabudowy wielorodzinnej, zdecydowanie różnią się od podobnych osiedli powstających pół wieku wcześniej, bowiem nie są tak kontrastowe w otaczającym je krajobrazie. Najczęściej powstają na terenach wcześniej niezabudowanych i użytkowanych rolniczo. Przyjmują również różne formy, np. zespołu kilku kameralnych budynków mieszkalnych lub większych osiedli 5-kondygnacyjnych bloków o kilkunastu mieszkaniach (ryc. 14). Wybrany blok urbanistyczny znajdujący się na osiedlu Muchobór Wielki jest częścią większego osiedla 3 lub 4-kondygnacyjnych bloków. Znajduje się w pobliżu skrzyżowania

ul. Drohobyckiej i Słonimskiej. Na Stabłowicach przy ul. Wojanowskiej w 2013 r. powstało osiedle TBS składające się z 12 jednoklatkowych i 15 dwuklatkowych budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce o powierzchni ponad 800 arów. Osiedle poprzecinane jest wewnętrznymi drogami dojazdowymi do parkingów dla mieszkańców, a do zabudowań przylegają niewielkie tereny zielone. Osiedle Jagodno znajduje się w południowo-wschodniej części miasta. Obecnie na południe od pierwotnej zabudowy rozwinęło się osiedle zabudowy wielorodzinnej. Blok urbanistyczny przy ul. Buforowej, Vivaldiego i Wagnera obejmuje 10 ciągów zabudowy obejmujących 4-kondygnacyjne bloki o różnej powierzchni. Cztery bloki równoległe do ul. Buforowej położone w zachodniej części bloku składają się z 3 klatek schodowych każdy, a zabudowania w drugiej części bloku to bloki o jednej klatce schodowej (w centralnej części) z łącznikiem na poziomie parteru w postaci terenu rekreacyjnego dla mieszkańców oraz 4 ciągi bloków ułożonych w kształcie litery L. Niezabudowana przestrzeń między zabudowaniami w większości zajęta jest przez drogi dojazdowe i parkingi dla samochodów osobowych. Przy ul. Bursztynowej na Ołtaszynie na dwóch działkach o powierzchni ponad 110 arów, w latach 2007–2008 wzniesiono jako osiedle zamknięte, zespół 13 2-kondygnacyjnych bloków połączonych ze sobą garażem podziemnym. Dodatkowo na poddaszach zabudowań znalazły się kolejne dwie kondygnacje mieszkalne. W centralnej części bloku, pomiędzy zabudowaniami zapewniono niewielki plac zabaw dla dzieci i niewielkie tereny zielone (trawniki).



**Ryc. 14.** Bloki urbanistyczne w osiedlach zabudowy wielorodzinnej powstałych po 1989 r.

Objaśnienia:

30 – Muchobór

Wielki,

31 – Stabłowice,

32 – Jagodno,

33 – Ołtaszyn

Źródło: oprac. własne



Porównanie podstawowych parametrów bloków urbanistycznych powstałych po 1989 roku przedstawia tabela 3. Po 1989 roku w przypadku bloków urbanistycznych z zabudową willową i szeregową utrzymała się tendencja do wytyczania małych powierzchniowo działek, jednak w odróżnieniu od okresu poprzedniego, wynika to z wysokich cen ziemi w granicach miasta. W przypadku zabudowy wielorodzinnej morfologia bloku w głównej mierze zależy od inwestora (małe działki w przypadku osiedli deweloperskich, duże w przypadku TBS).

**Tabela 3.** Zestawienie wybranych bloków urbanistycznych we Wrocławiu powstałych po 1989 roku

| Nr                             | Obręb ewidencyjny | Pow. bloku [ar] | Liczba działek |                 | Średnia powierzchnia działki |                 | Stopień wypełnienia bloku zabudową [%] |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--|
|                                |                   |                 | obecna         | przed podziałem | obecna                       | przed podziałem |  |
| Zabudowa jednorodzinna willowa |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 24                             | Marszowice        | 120,5           | 24             | 1               | 5,0                          | 120,5           | 17,40                                  |
| 25                             | Ołtaszyn          | 404,8           | 54             | 4               | 7,5                          | 101,2           | 16,73                                  |
| 26                             | Oporów            | 142,8           | 17             | 3               | 8,4                          | 47,6            | 14,96                                  |
| Zabudowa szeregowa             |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 27                             | Maślice           | 261,2           | 36             | 5               | 7,3                          | 52,2            | 22,25                                  |
| 28                             | Oporów            | 154,9           | 40             | 1               | 3,9                          | 154,9           | 21,55                                  |
| 29                             | Wojszyce          | 138,9           | 45             | 42              | 3,1                          | 3,3             | 30,43                                  |
| Zabudowa blokowa               |                   |                 |                |                 |                              |                 |  |
| 30                             | Muchobór Wielki   | 62,0            | 3              | 1               | 20,7                         | 62,0            | 35,61                                  |
| 31                             | Stabłowice        | 811,6           | 1              | 1               | 811,6                        | 811,6           | 13,34                                  |
| 32                             | Jagodno           | 400,3           | 20             | 3               | 20,0                         | 133,4           | 29,65                                  |
| 33                             | Ołtaszyn          | 135,0           | 5              | 1               | 27,0                         | 135,0           | 23,03                                  |

Źródło: oprac. własne.

### Podsumowanie i wnioski

Omówiony przegląd bloków urbanistycznych pozwolił na zaobserwowanie cech typowych dla poszczególnych okresów morfogenetycznych i typów zabudowy. Stopień wypełnienia zabudową w żadnym z bloków nie przekroczył 40%, można zatem stwierdzić, że znajdują się one w fazie wypełniania cyklu według



M.R.G. Conzena. W wielu przypadkach istnieje również bardzo wysokie prawdopodobieństwo, że bloki pozostaną w tej fazie aż do momentu, gdy istniejąca zabudowa zostanie wymieniona na nową bądź zupełnie zniszczona (powstanie ugór miejski). Najwięcej zmian w morfologii zaobserwowano w blokach urbanistycznych, które powstały najwcześniej. W okresie międzywojennym pod zabudowę jednorodziną i willową wydzielane były duże parcele, a ponad połowa ich powierzchni zajęta była przez zieleń. Proces dogęszczania działek w blokach z okresu międzywojennego rozpoczął się już w latach 50. i trwa nadal. Co więcej, dalsze dogęszczanie tych bloków zabudową wciąż jest możliwe, jednak wiązałoby się z koniecznością wydzielania nowych działek z większych całości. Duże ograniczenia dla powstawania nowej zabudowy mieszkalnej zaobserwowano też w blokach urbanistycznych, które wypełniano zabudową w latach 1945–1989. Niezależnie od typu zabudowy duża część analizowanych bloków zabudowana jest w taki sposób, iż wznoszenie kolejnych budynków mieszkalnych jest właściwie niemożliwe bez naruszenia obecnej zabudowy. Bloki urbanistyczne wytyczone i zabudowane po 1989 roku powstają zwykle w wyniku realizowania przez deweloperów całościowych projektów. Przestrzeń działek jest już więc zagospodarowana w sposób znacznie ograniczający lub wręcz uniemożliwiający dalszy rozwój zabudowy. Nieco inaczej sytuacja może wyglądać w blokach urbanistycznych o zabudowie willowej (np. na Ołtaszynie i Oporowie), gdyż w sąsiedztwie istniejących budynków pozostały także działki niezabudowane, dlatego też stopień wypełnienia tych bloków urbanistycznych w najbliższych latach może jeszcze znacząco wzrosnąć. Powstawanie nowej zabudowy w blokach urbanistycznych, które są już w pewnym stopniu zabudowane może wiązać się ze zróżnicowaniem typów zabudowy w jednym bloku. Jest to zjawisko typowe zarówno dla okresu PRL, jak i ma miejsce współcześnie. Najbardziej regularny podział na działki zaobserwowano w blokach urbanistycznych z okresu międzywojennego. Zabudowania wznoszono na działkach o podobnej wielkości, niezależnie od typu zabudowy. W latach 30. XX wieku średnia powierzchnia działek pod zabudowę willową wynosiła ok. 10 arów, natomiast współcześnie jest to 7 arów. Mniejszą powierzchnią działek niż w okresie międzywojennym charakteryzują się także bloki urbanistyczne o zabudowie jednorodzinnej z lat 1945–1989 (średnio 4,5 ara). Obecnie w większości przypadków podział bloku jest dość chaotyczny, zaburzony dodatkowymi liniami rozgraniczającymi.

Powstająca zabudowa związana jest ściśle z czasem powstania (okresem morfogenetycznym), a więc z polityką państwa, możliwościami technicznymi oraz szczególnie z zapotrzebowaniem na substancję mieszkaniową. Dlatego też w okresie międzywojennym, gdy rozwijał się przemysł, a część mieszkańców Wrocławia bogaciła się, powstawały osiedla robotnicze w pobliżu zakładów przemysłowych na zachodzie oraz reprezentacyjne wille w południowej części miasta, położonej najwyżej i uznawanej za najzdrowszą. Duży przyrost liczby

mieszkańców miasta oraz wyczerpanie się terenów pod zabudowę w centrum w latach 70. spowodowały z kolei powstanie dużych osiedli bloków z wielkiej płyty położonych w jego strefie zewnętrznej. Współczesne tendencje ludności zmierzające do ucieczki z gęsto zabudowanego centrum na obszary podmiejskie lub oddalone od zwartej zabudowy, skłoniły deweloperów do tworzenia kompleksowych osiedli o różnej zabudowie zlokalizowanych na obrzeżach istniejących już osiedli, położonych bliżej terenów zielonych (lasów i pól uprawnych występujących w granicach miasta). Wydaje się, że ten proces będzie kształtował przestrzeń miasta również w najbliższych latach.

## Literatura

- Antkowiak Z., 1973, *Stare i nowe osiedla Wrocławia*, Ossolineum, Wrocław.
- Conzen M.R.G., 1960, *Alnwick, Northumberland. A study in town-plan analysis*, Institute of British Geographers Publication 27, London.
- Conzen M.R.G., 1962, *The plan analysis of an English city centre*, [w:] Norborg K. (red.), *Proceedings of the I.G.U. symposium on urban geography, Lund, 1960*, „Lund Studies in Geography”, B 24: 383–414.
- Dziewoński K., 1962, *Zagadnienie typologii morfologicznej miast w Polsce*, „Czasopismo Geograficzne”, 33(1): 441–457.
- Golachowski S., 1956, *Głos w dyskusji nad genezą rozplanowania średniowiecznego Wrocławia*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 1.
- Golachowski S., 1957, *Studia historyczno-geograficzne nad Wrocławiem na przełomie XVIII i XIX w.*, „Sprawozdanie Towarzystwa Naukowego”, seria A, 12.
- Golachowski S., Kostrubiec B., Zagożdżon A., 1974, *Metody badań geograficzno-osadniczych*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Harasimowicz J. (red.), 1998, *Atlas architektury Wrocławia: t. 2: Budowle mieszkalne, budowle inżynieryjne i przemysłowe, parki, cmentarze, pomniki*, Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław.
- Koter M., 1969, *Geneza układu przestrzennego Łodzi przemysłowej*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Koter M., 1974, *Fizjonomia, morfologia i morfogeneza miasta. Przegląd rozwoju oraz próba uściślenia pojęć*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego”, seria II, 55: 3–16.
- Koter M., 1994, *Od fizjonomii do morfogenezy i morfologii porównawczej. Podstawowe zagadnienia teoretyczne morfologii miast*, [w:] Koter M., Tkocz J. (red.), *Zagadnienia geografii historycznej osadnictwa w Polsce*, Toruń–Łódź: 26–31.
- Koter M., Kulesza M., 2008, *Zastosowanie metod conzenowskich w polskich badaniach morfologii miast*, [w:] Kulesza M., (red.), *Czas i przestrzeń w naukach geograficznych. Wybrane problemy geografii historycznej*, Łódź: 257–272.
- Koter M., Kulesza M., 2010, *The study of urban form in Poland*, „Urban Morphology”, 14(2): 111–120.

- Kulesza M., 2014, *Conzenian tradition in polish urban historical morphology*, „European Spatial Research and Policy”, 21(2): 133–153.
- Maleczyński K., Morelowski M., Ptaszycka A., 1956, *Wrocław. Rozwój urbanistyczny*, „Budownictwo i Architektura”, Warszawa.
- Miszewska B., 1979, *Elementy struktury morfologicznej Wrocławia*, „Prace Instytutu Geografii Uniwersytetu Wrocławskiego”, Seria B: Geografia Społeczna i Ekonomiczna, 3: 29–42.
- Miszewska B., 1994a, *Bloki urbanistyczne Wrocławia w różnych fazach cyklu miejskiego*, [w:] Koter M., Tkocz J. (red.), *Zagadnienia geografii historycznej w Polsce*, Toruń–Łódź: 111–129.
- Miszewska B., 1994b, *Procesy morfologiczne w blokach Starego Miasta we Wrocławiu*, „Rocznik Wrocławski”, 1: 225–239.
- Miszewska B., 1995a, *Strefa miejska i peryferie w powiększającym się terytorialnie Wrocławiu*, VIII Konferencja Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódź: 17–23.
- Miszewska B., 1995b, *Wpływ ekspansji przestrzennej Wrocławia na sukcesję użytkownika ziemi i strukturę morfologiczną miasta*, „Czasopismo Geograficzne”, 66(3–4): 363–370.
- Miszewska B., 1995c, *Zmiany gęstości zaludnienia a sukcesja form użytkowania ziemi we Wrocławiu w latach 1970–1944*, [w:] Jagielski A. (red.), *Zadania badawcze geografii społecznej i ekonomicznej w obliczu transformacji ustrojowej i restrukturyzacji gospodarczej*, Instytut Geografii Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław–Szklarska Poręba: 187–193.
- Miszewska B., 1996a, *Struktura morfologiczna peryferyjnych osiedli Wrocławia*, „Prace Instytutu Geografii”, Seria B: Geografia Społeczna i Ekonomiczna, 14: 53–61.
- Miszewska B., 1996b, *Struktura użytkowania ziemi we Wrocławiu w latach 1865–1988 w zmieniającej się przestrzeni miasta*, „Prace Instytutu Geografii”, Seria B: Geografia Społeczna i Ekonomiczna, 13: 45–55.
- Miszewska B., 2001, *Współczesne osiedla willowe wrocławian – kontynuacja procesu, zmienność formy*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konferencja Wiedzy o Mieście, Łódź: 187–198.
- Miszewska B., 2002, *Wsie jako jądra genetyczne osiedli wrocławskich*, „Rocznik Wrocławski”, 8: 107–119.
- Miszewska B., Szmytkie R., 2009, *Mikro- i makroprzestrzenne zmiany fizjonomiczne i funkcjonalne miast polskich w okresie gospodarki rynkowej*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII Konferencja Wiedzy o Mieście, t. I: 23–34, Uniwersytet Łódzki.
- Miszewska B., Szmytkie R., 2015, *Morphological processes in the spatial structure of the southern district of Wrocław city*, „Bulletin of Geography. Socio-Economic Series”, 27: 133–151.


- Miszewska B., Szymtykie R., 2017, *Rozwój przestrzenny i przemiany morfologiczne osiedli Wrocławia wyrosłych wokół dawnych wsi kmiecyh*, [w:] Figlus T. (red.), *Geneza i rozwój struktur przestrzennych osadnictwa*, „Studia z Geografii Politycznej i Historycznej”, 6: 51–70.
- Słodczyk J., 2001, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Spórna T., 2018, *The suburbanisation process in a depopulation context in the Katowice conurbation, Poland*, „Environmental & Socio-Economic Studies”, 6(1): 57–72.
- Szafrańska E., De Lille L.C., Kazimierczak J., 2019, *Urban shrinkage and housing in a post-socialist city: Relationship between the demographic evolution and housing development in Łódź, Poland*, „Journal of Housing and the Built Environment”, 34(2): 441–464.
- Szymtykie R., 2011, *Osiedla wiejskie w granicach administracyjnych dużego miasta (przykład Wrocławia)*, [w:] Słodczyk J. (red.), *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, „Studia Miejskie”, 3: 159–186.
- Szymtykie R., 2019, *The Cyclical Nature of the Territorial Development of Large Cities: A Case Study of Wrocław (Poland)*, „Journal of Urban History”.
- Szymtykie R., Nowak B., 2017, *Przeobrażenia morfologiczne wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 29: 47–64.
- Szulc H., 1957, *Wsie warzywnicze pod Wrocławiem w pierwszej połowie XIX w.*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, 3–4: 563–581.
- Szulc H., 1963, *Osiedla podwrocławskie na początku XIX w.*, Monografie Śląskie, Wydawnictwo Ossolineum, Wrocław.
- Whitehand J.R.W., 2001, *British urban morphology: The Conzenian tradition*, „Urban Morphology”, 5(2): 103–109.
- Whitehand J.W.R., 2007, *Conzenian Urban Morphology and Urban Landscapes*, [w:] *Proceedings*, 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, İstanbul: ii01–ii09.

### **Changes in the development of selected street blocks in peripheral housing estates of Wrocław**

**Abstract:** This work concerns the changes in the development of street blocks located on the peripheral districts of Wrocław (areas of former villages incorporated into the city boundaries in the 20<sup>th</sup> century). Presented chapter uses the cartographic method of the city plan analysis and the concept of the urban cycle proposed by M.R.G. Conzen. The analysis was carried out on the basis of case studies which constituted 33 street blocks representative for three morphological periods with different development conditions (the interwar period, the years 1945–1989 and the period after 1989). The subject of the research was: the size of plots and street blocks, the method of dividing the block into plots, the degree of filling the blocks with buildings and the type of development.

**Keywords:** urban morphology, morphological changes, urban cycle concept, city plan analysis, Wrocław.

Lic. Patrycja Klincewicz  
Uniwersytet Wrocławski  
Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowania Środowiska  
Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego  
Zakład Geografii Społeczno-Ekonomicznej  
e-mail: patrycja.klincewicz@gmail.com

Dr hab. Robert Szmytkie  
Uniwersytet Wrocławski  
Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowania Środowiska  
Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego  
Zakład Geografii Społeczno-Ekonomicznej  
e-mail: robert.szmytkie@uwr.edu.pl  
 <https://orcid.org/0000-0001-6415-9342>