

STANISŁAW CIOK

Uniwersytet Wrocławski

NOWE TRENDY W PROCESIE TRANSFORMACJI OBSZARÓW WIEJSKICH STREF PODMIEJSKICH DUŻYCH MIAST (PRZYKŁAD STREFY WROCŁAWSKIEJ)

Abstract: *New Trends in the Process of Transformation of Rural Areas within Suburban Zones of Large Cities (Example of Suburban Zone of Wrocław).* The Polish countryside throughout its history has gone through various periods characterised by different pace of changes. Some of the greatest transformations are happening now and were initiated by transformation processes of the socio-economic system in the country after 1990. The introduction of market economy, local governments at the level of *gmina*, and recently the benefits resulting from Poland's entering the EU brought about the following changes in suburban villages: a) profound transformation of social and demographic structures, b) transformation in the economic structure; villages boast high level of economic activity (non-agricultural) and c) significant changes in spatial planning. The changes we are observing in villages of the suburban areas of large cities are analysed thoroughly on three planes (social, economic and spatial). These changes are brought about by the influence of the big city itself (suburbanisation process) as well as location of non-agricultural economic activity in rural areas (semi-urbanisation process). The scope of research covers villages from around Wrocław, which currently are among the most dynamically developing and transforming villages in the country.

Wprowadzenie

Wieś polska w historii swojego rozwoju przechodziła przez różne okresy, które charakteryzowały się zróżnicowanym tempem zmian. Jedne z największych przekształceń dokonują się obecnie, a zapoczątkowane zostały przez procesy transformacji systemu społeczno-ekonomicznego w kraju po 1990 r. Proces ten przejawiał się m.in.: w przekształceniach struktur własnościowych (przede wszystkim w rozwoju sektora prywatnego), liberalizacji cen dóbr i usług, otwarciu na rynki zewnętrzne (a przez to we wzroście konkurencji i napływie kapitału zagranicznego), rozwoju instytucji gospodarki rynkowej, zmianach na rynkach pracy, ograniczeniu redystrybucyjnej funkcji budżetu i socjalnej funkcji państwa czy wreszcie wprowadzeniu

samorządowego zarządzania na szczeblu gmin. Jakkolwiek początkowy okres transformacji był bardzo trudny dla rolnictwa¹ a tym samym i wsi, jak i jej mieszkańców, to z upływem czasu i pojawieniem się nowych impulsów rozwojowych wieś polska, a zwłaszcza wsie zlokalizowane w strefach oddziaływania dużych miast, ulegają szybkim i złożonym przekształceniom. Tak więc wprowadzenie gospodarki rynkowej, samorządności na szczeblu gminy, a ostatnio pojawienie się korzyści płynących z wejścia Polski do Unii Europejskiej i in. spowodowały we wsiach podmiejskich:

- głębokie przemiany struktur demograficznych i społecznych;
- przekształcenia w strukturze gospodarczej; wsie stały się miejscem wysokiej aktywności gospodarczej (pozarolniczej);
- daleko idące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Te trzy płaszczyzny (społeczna, ekonomiczna i przestrzenna) są przedmiotem bliższej analizy zmian, jakie obserwujemy we wsiach strefy podmiejskiej dużych miast. Zmiany te wywołane są zarówno po wpływem silnego oddziaływania samego dużego miasta (proces suburbanizacji), jak i zmian wywołanych przez lokalizację działalności gospodarczej (pozarolniczej) na terenach wiejskich (proces semiurbanizacji)².

Obszarem badań są wsie z otoczenia Wrocławia, które ze względu na uwarunkowania historyczne różnią się od wsi stref podmiejskich innych dużych miast polskich. Wynika to m.in. z tego, 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 ciągłością procesów urbanizacyjnych od dłuższego czasu (Ciok 1992; Jakubczyk-Gryszkiewicz 1998). Obecnie jednak obszary wiejskie w strefie podmiejskiej Wrocławia należą do jednych z najdynamiczniej rozwijających się stref w kraju.

¹ Przebudowa systemu gospodarczego w kraju po 1989 r. wywołała duże zmiany w całej gospodarce narodowej, w tym szczególnie w rolnictwie. Spadek opłacalności produkcji, a zatem i dochodów rolników spowodował załamanie się inwestycji, ograniczenie popytu na sprzęt i maszyny, nawozy, środki ochrony roślin itp. W początkowym okresie transformacji plony zbóż obniżyły się więc o blisko 18%, pogłowie bydła spadło o ponad 24%, zużycie nawozów aż o 65% oraz nastąpił 15-krotny wzrost powierzchni odłogów i ugorów (w 1994 r. stanowiły one ponad 10% areалу gruntów ornych, a w województwach zachodniej Polski nawet ponad 30%). Radykalne zmiany nastąpiły także w strukturze własnościowej w rolnictwie (do końca 1994 r. zlikwidowano w ramach prywatyzacji blisko 1650 państwowych przedsiębiorstw rolnych i przekazano je do utworzonej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) (Ciok, Jakubowicz 1995; *Raport...* 1994).

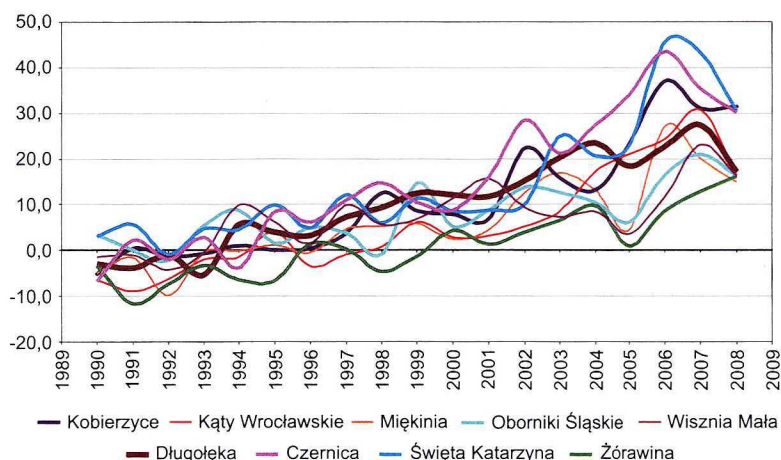
² Badania wsi w strefie oddziaływania, zwłaszcza dużych miast prowadzono w kontekście urbanizacji wsi, procesów suburbanizacji, aglomeracji, regionów miejskich, metropolitalnych itp., dlatego literatura przedmiotu w tym zakresie jest bardzo obszerna i zebrana w różnych opracowaniach. W ostatnich kilku latach obserwuje się ponownie wzrost zainteresowania wsiami w otoczeniu dużych miast, ze względu na ich niespotykaną wcześniej dynamikę zmian strukturalnych, funkcjonalnych, przestrzennych: Bański (2008); Falkowski (2009); Heffner (2007); Kamińska (2008); Komornicki, Śleszyński (2009); Lisowski (2010); Rosner (2005) i in.

1. Trendy ludnościowe

Polska od kilkunastu lat wchodzi w nową fazę urbanizacji³. 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 Wr. zwiększyła się z 1255 mieszkańców do 2364 (tj. aż o 88%); jeszcze więcej we wsi Wysoka z 584 do 1229 (tj. 109%)⁴, itp.

Bardzo szybki wzrost liczby ludności wiejskiej jest efektem napływu migracyjnego, zwłaszcza z Wrocławia⁵. Gminy wiejskie od wielu lat wykazują dodatnie saldo migracji z tendencją wzrostową (por. ryc. 1). Najwyższe wskaźniki dodatniego salda migracji wykazują wsie pierwszego pierścienia gmin wiejskich sąsiadujące z Wrocławiem, natomiast w miarę oddalania się wartość jego maleje (por. ryc. 2).

Napływ ludności na wieś powoduje nie tylko zmiany ilościowe, ale i jakościowe w strukturze demograficznej. Migranci w znacznej mierze posiadają cechy pewnej „elitarności” (Kowicki 2007); są to najczęściej ludzie relatywnie młodzi, zamoż-



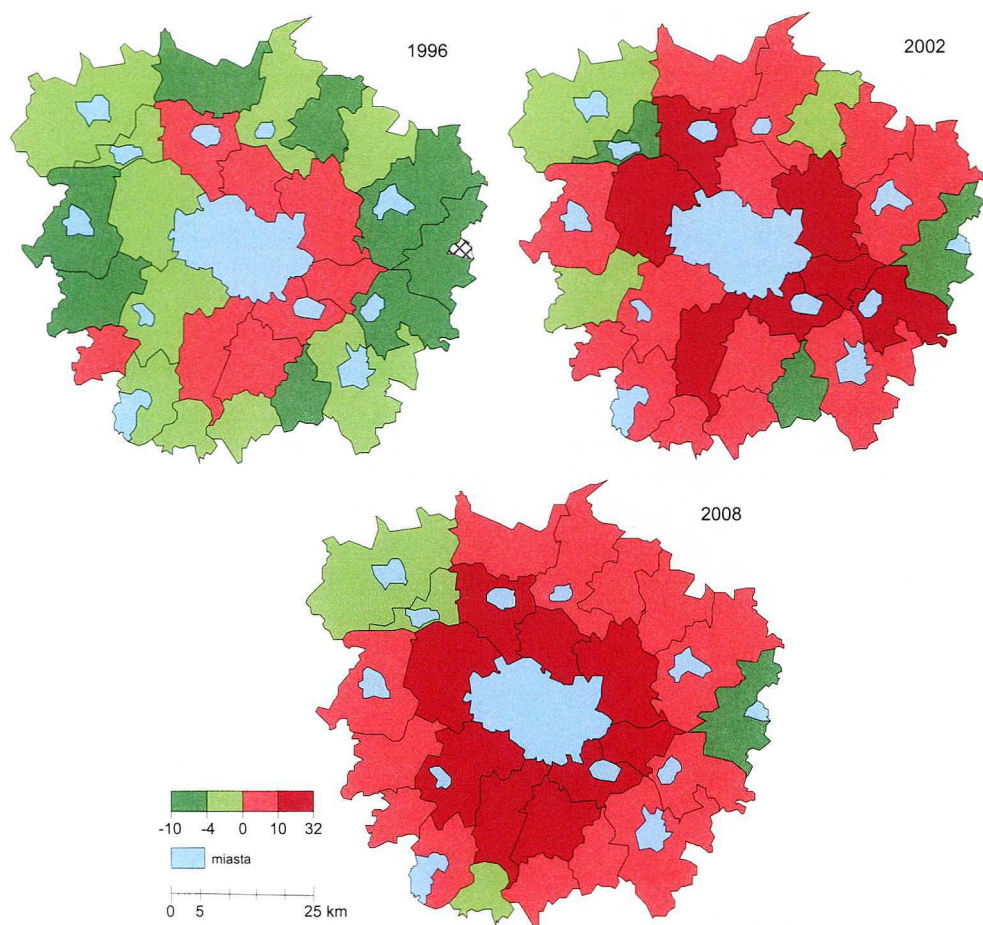
Ryc. 1. Saldo migracji na obszarach wiejskich gmin podwrocławskich w latach 1990-2009

Źródło: Zathey (2005).

³ Społeczeństwa zachodnie, a zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych w fazę suburbanizacji weszły znacznie wcześniej, już praktycznie w latach 60. ubiegłego wieku.

⁴ Rzeczywista liczba ludności jest jednak wyższa, gdyż wiele osób ze względów praktycznych czy w obawie przed utratą pewnych korzyści nie melduje się na stałe na wsi.

⁵ W migracjach wewnętrznych na Dolnym Śląsku największą rolę odgrywa Wrocław, którego udział w migracjach do i z Wrocławia stanowi ¼ ogółu migracji wewnętrznych w województwie. W latach 1999-2009 z Wrocławia w ramach migracji wewnętrznych odpłynęło blisko 58,3 tys. osób a w 2007 r. odnotowano nawet ujemne saldo migracji (Brezdeń *et al.* 2010).



Ryc. 2. Natężenie migracji w strefie podmiejskiej Wrocławia w latach 1996, 2002 i 2008

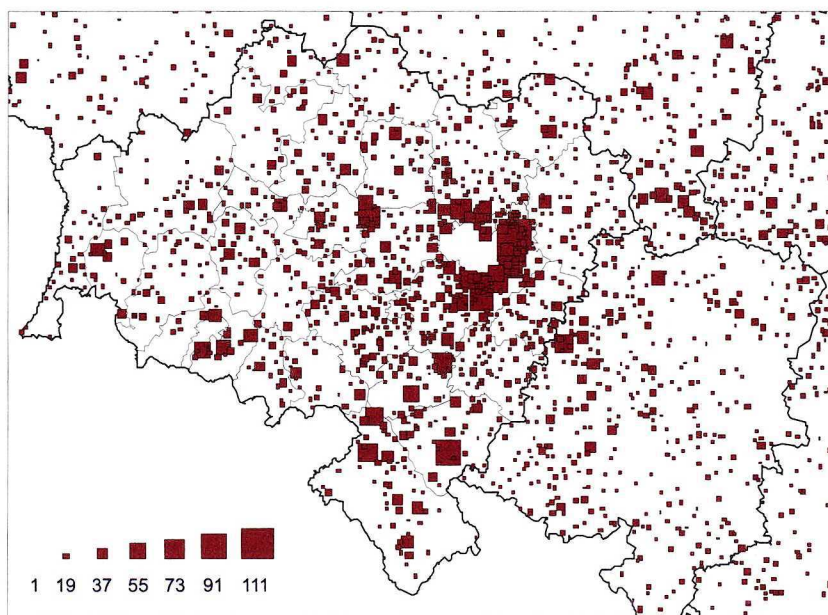
Źródło: Głaz (2010).

ni, wykształceni, wykonujący wolne zawody, zatrudnieni w nienormowanym czasie pracy, coraz częściej, dzięki nowym technologiom informatyczno-komunikacyjnym, pracujący na odległość. Jak wykazują szacunki GUS, w latach 2006-2008, w strefach podmiejskich, wzrósł wśród ludności wiejskiej odsetek ludności z wykształceniem wyższym z 6,04 do 7,5%, a średnim z 24,6 do 25,3% (Frenkiel 2010). Z obszarów tych pochodzi również większość kandydatów na studia wyższe (por. ryc. 3) Jeszcze wyższe wartości odsetka ludności z wykształceniem wyższym odnotowano we wsiach z osiedlami rezydencjalnymi. Przeprowadzone badania ankietowe w 5 osiedlach zamkniętych na obszarach wiejskich pod Wrocławiem⁶ wykazały aż 69% udział ludno-

⁶ Były to następujące osiedla rezydencjalne: Krzeptów (Krzeptowska Dolina), Smolec (Osiedle Leśne), Bielany Wr. (Osiedle Arkadia), Wysoka (Osiedle Wysoka), Dobrzykowie (Dobrzykowie Park) i Kielczów (Osiedle Makowe Pole).

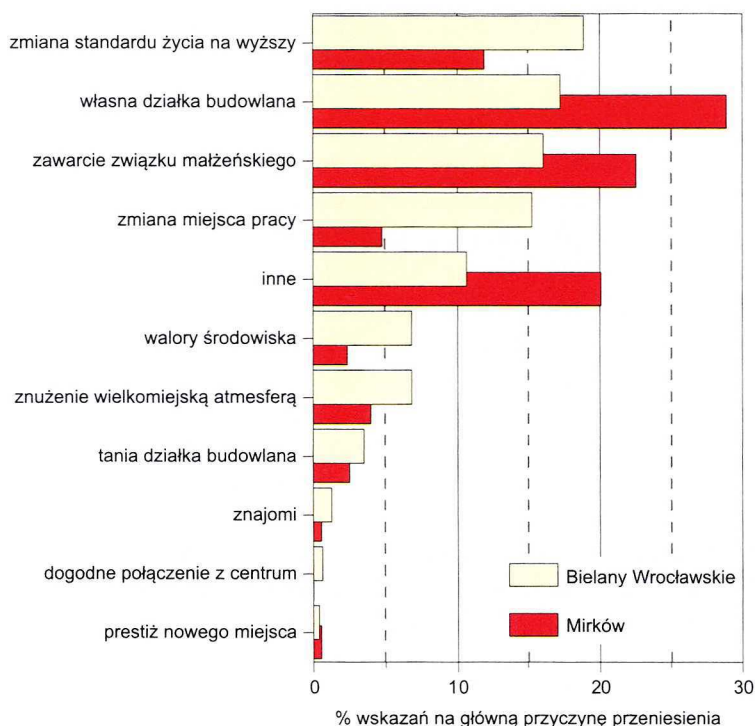
ści z wyższym wykształceniem, 23% – średnim i 8% – zawodowym i gimnazjalnym. Badani byli zatrudnieni głównie w działalności finansowej i ubezpieczeniowej (15%), związanej z obsługą rynku nieruchomości, administracją publiczną, edukacją (w każdej po ok. 13%), a wśród pozostałych z budownictwem, transportem, gospodarką magazynową. Aż ponad 90% badanych zatrudnionych było we Wrocławiu, pozostali w innych dużych miastach: Warszawie, Poznaniu, Jeleniej Górze (Kaczyńska 2008). Napływ osób zatrudnionych w pozarolniczych miejscach pracy oraz relatywnie łatwa możliwość znalezienia bardziej opłacalnej pracy w szerokim wachlarzu ofert w innych działach gospodarki, zmienia strukturę zawodową mieszkańców wsi; rolnictwo przestaje być głównym czy jedynym źródłem dochodów.

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 szczytem 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 przy-



Ryc. 3. Pochodzenie kandydatów na studia na Uniwersytet Wrocławski z obszarów wiejskich w 2008 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ilnicki (2002).



Ryc. 4. Przyczyny migracji mieszkańców Wrocławia do strefy podmiejskiej – wieś Bielany Wr. i Mirków

Źródło: Ilnicki (2002).

czynę zmiany miejsca zamieszkania wskazywano: zmianę standardu życia na wyższy, posiadanie własnej działki budowlanej, zawarcie związku małżeńskiego, zmianę miejsca pracy i in. (por. ryc. 4)⁷.

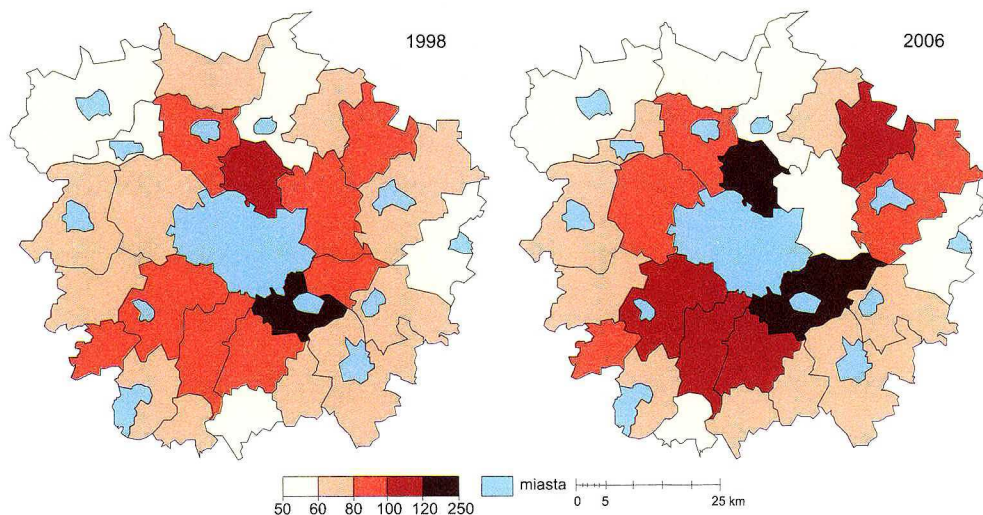
Napływ ludności miejskiej na wieś niesie za sobą nie tylko zmiany statystyczne w liczbie mieszkańców czy strukturze demograficznej, ale i społeczne w stylu życia, zachowaniach. Różny jest też stopień asymilacji ludności napływowej w nowym miejscu zamieszkania. Dla wielu osób wieś jest tylko sypialnią, a wszystkie pozostałe potrzeby (zawodowe, edukacyjne, zdrowotne, kulturalne, zaopatrzeniowe itp.) realizowane są w mieście. Jakkolwiek 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, co nierzadko, zwłaszcza w początkowym okresie zasiedlenia, było przedmiotem konfliktów z ludnością „miejscową”.

⁷ Podobne badania przeprowadzone w strefie podmiejskiej Szczecina wskazały na następujące motywacje: bliskość miasta (25%), jakość środowiska (19), bliskość lasu/jeziora (15), ceny nieruchomości (13), bliskość granicy (3), procedury (3), dostępność komunikacji publicznej (2) i inne (20%), Zimnicka, Czernik (2007).

2. Dywersyfikacja gospodarki

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. Dywersyfikacja następuje przede wszystkim na skutek lokalizacji na ich terenie nowych pozarolniczych inwestycji produkcyjnych i usługowych, które zmieniają oblicze wsi. Jak wykazały badania Rakowskiej (2010) wskaźniki natężenia nowo powstałej działalności gospodarczej w gminach podmiejskich są 2,5 razy wyższe niż na obszarach peryferyjnych. Zmiany te można obserwować zarówno w strukturze zatrudnienia i liczbie podmiotów gospodarczych, jak i strukturze przestrzennej i funkcjonalnej wiejskich jednostek osadniczych (por. ryc. 5).

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 swoją działalność duże firmy krajowe i zagraniczne powodując o wiele większe przekształcenia w strukturze wsi niż wpływy dużego miasta Wrocławia. Przykładem jest lokalizacja między czterema wsiami w gminie Kobierzycze (Biskupice Wrocławskie, Tyniec Mały, Małuszów i Strzeganoalice) rozległego



Ryc. 5. Przedsiębiorczość na obszarach wiejskich (liczba podmiotów gospodarczych osób fizycznych/1000 osób w wieku produkcyjnym) w gminach podmiejskich Wrocławia w latach 1998 i 2006

Źródło: Głaz (2010).



Fot. 1. Kompleks przemysłowy w otoczeniu wsi Biskupice Podgórne,
Tyniec Mały, Małuszów i Strzeganiowice

Źródło: Google – zdjęcie satelitarne.

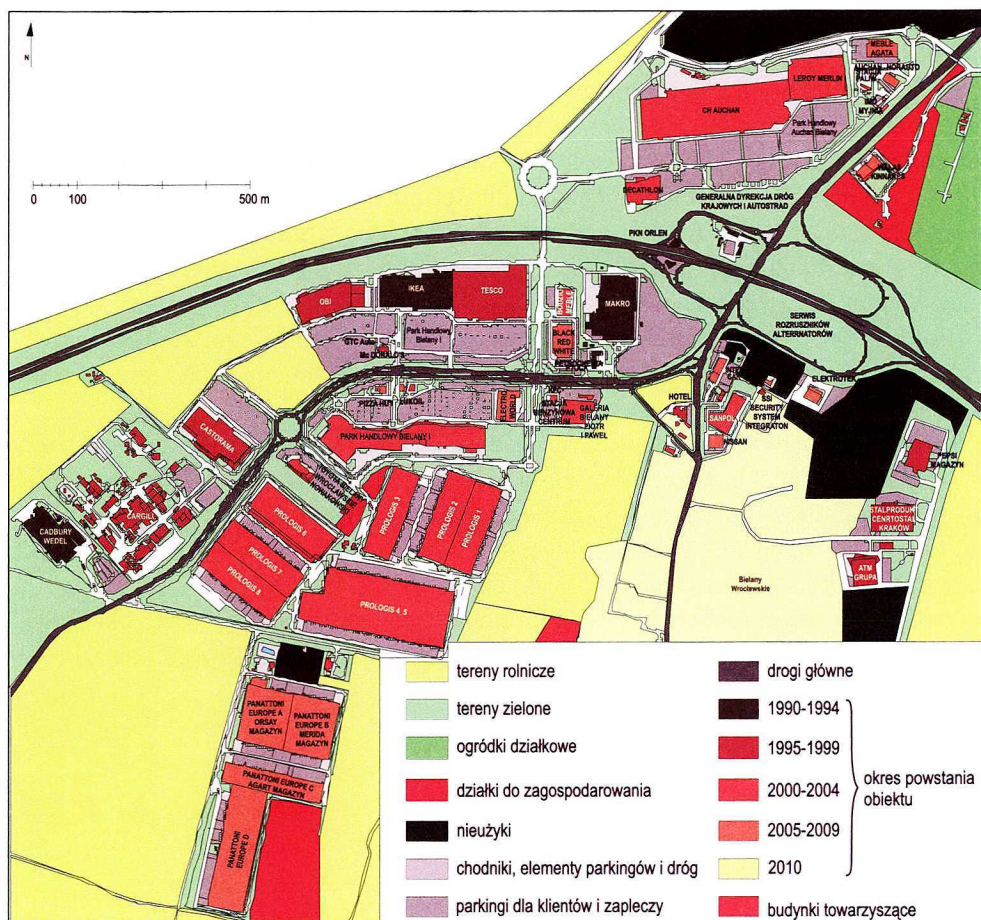
kompleksu produkcyjnego branży elektronicznej. Jest to koncern LG, który stworzył park technologiczny produkujący telewizory i komponenty LCD, które są wytwarzane i montowane na miejscu. Kompleks ten należy do jednego z największych na świecie produkujących telewizory ciekłokrystaliczne, zatrudniający blisko 5 tys. pracowników (fot. 1). Z innych dużych inwestycji zagranicznych zlokalizowanych na obszarach wiejskich strefy podmiejskiej Wrocławia można wymienić: z branży spożywczej (Cadbury, Cargill), elektronicznej (Toshiba), logistyki (Tiner, Parkridge), motoryzacyjnej (Bosch) i in. z Niemiec, USA, Wielkiej Brytanii, Japonii, Korei, Portugalii.

Duże zmiany w strukturze gospodarczej i przestrzennej obszarów wiejskich wokół dużych miast następują również pod wpływem lokalizacji centrów handlowo-usługowych. Na polach bardzo dobrych gleb (I-III klasa bonitacyjna) w gminie Kobierzyce powstał olbrzymi kompleks handlowo-usługowo logistyczny⁸ uzupełniony o funkcje produkcyjne (por. ryc. 6).

Na terenie RSRP „Węzeł Bielański” funkcjonuje obecnie 48 obiektów, w których działalność gospodarczą prowadzą 252 podmioty, w tym m.in. 3 parki handlowe, 5 wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, 3 salony samochodowe, 2 parki logistyczne oraz wiele mniejszych specjalistycznych placówek usługowych, które zainwestowały w tym miejscu ok. 0,5 mld USD, stwarzając jednocześnie ok. 3,5 tys. nowych miejsc pracy. Kompleks zajmuj blisko 80 ha, co stanowi ok. $\frac{1}{3}$ powierzchni całej strefy. Obok wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych i magazynów istotną rolę w zagospodarowaniu przestrzennym tego kompleksu odgrywają parkingi; łączna liczba miejsc parkingowych na terenie RSRP wynosi blisko 10 tys. (Czerwiński 2010).

Lokalizacja tak dużych inwestycji produkcyjnych, jak i usługowych spowodowała znaczne zmiany w strukturze społeczno-zawodowej ludności wsi (przez loka-

⁸ Kompleks ten od 1992 r. funkcjonuje w ramach Regionalnej Strefy Rozwoju Przedsiębiorczości „Węzeł Bielański”, który obejmuje większy obszar, w skład którego wchodzi teren: gminy Kobierzyce (wieś Bielany Wrocławskie; jest to największy i najważniejszy jej fragment) oraz gminy Kąty Wrocławskie (wschodnia część) i niewielka część miasta Wrocławia.



Ryc. 6. Użytkowanie ziemi oraz okresy realizacji inwestycji w obrębie RSRP „Węzeł Bielański” – obecny stan zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Czerwiński (2010).

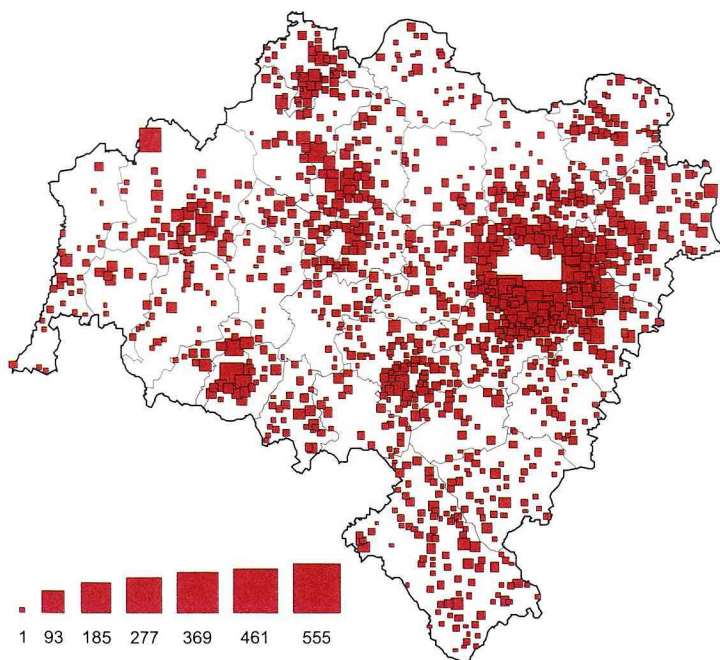
lizację wspomnianego koncernu produkcyjnego branży elektronicznej i kompleksu handlowo-usługowego na terenie gminy Kobierzyce przybyło w ostatnich latach blisko 9 tys. nowych pozarolniczych miejsc pracy), użytkowaniu ziemi⁹, w dotychczasowej strukturze produkcji agrarnej, zagospodarowaniu przestrzennym, itp. Obszary te trudno więc będzie uznać za wiejskie; przyjmując definicję Komisji Europejskiej *obszary wiejskie* to takie jednostki terytorialne, gdzie ponad 90% obszarów sklasyfikowanych jest jako rolnicze, leśne lub naturalne.

⁹ Widoczne jest to w spadku liczby indywidualnych gospodarstw rolnych powyżej 1 ha UR; np. takich gospodarstw w gminie Kobierzyce było w 1994 r. – 831 a w 2002 już tylko 669, znacznie wzrosła natomiast liczba małych działek rolnych (0,1 – 1,0 ha UR), z 134 do 319.

3. Zmiany w zabudowie siedliska

W ostatnich kilku latach obserwujemy na wsi w strefach podmiejskich dużych miast radykalne zmiany w intensywności i sposobie ich zagospodarowania przestrzennego. 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. Zmiany te są niekiedy bardzo szerokie i obejmują wiele elementów; polegają m.in. na:

- intensyfikacji ruchu budowlanego, zwłaszcza mieszkaniowego, ze środków własnych ludności lub coraz częściej przez deweloperów budujących nierzadko całe osiedla mieszkaniowe na sprzedaż;
- przemianach morfologicznych osiedli wiejskich prowadzących do zmian strukturalnych, tj. rodzaju elementów, ich wielkości, liczby, jak również sposobu łączenia w układy wyższej rangi; złożone czy wielokrotnie złożone;
- tworzeniu się większych całości przestrzennych w postaci zespołów osadniczych, czy zespołów produkcyjno-osadniczych;
- zmianach w sposobie zainwestowania wsi, stanu technicznego budynków, sposobu zorganizowania zabudowy, wielkości mieszkań, zagęszczenia na izbę czy



Ryc. 7. Budownictwo mieszkalne na obszarach wiejskich Dolnego Śląska w latach 2008-2009

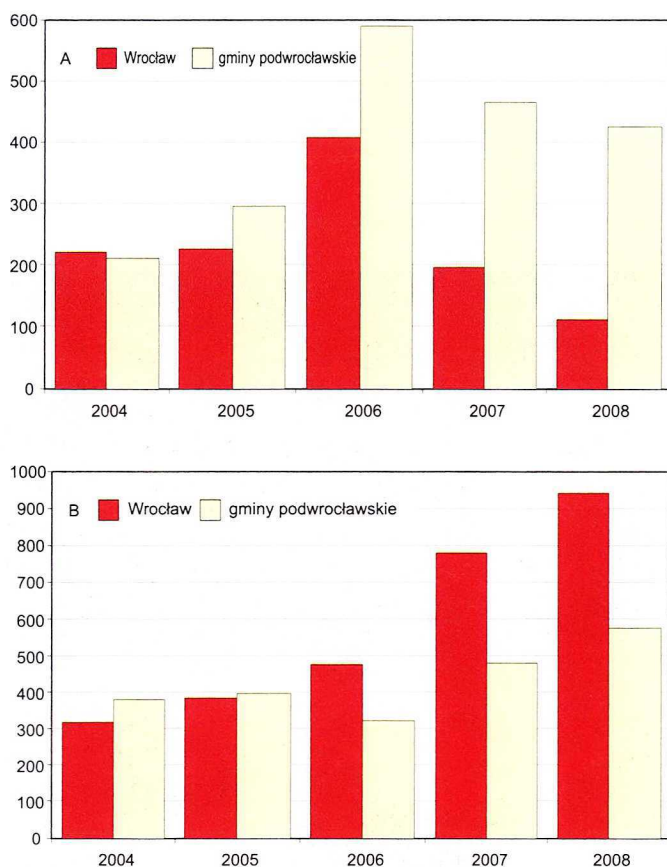
Źródło: Ilnicki (2002).

wreszcie urządzeń komunalnych (jakości dróg, ich oświetlenia, sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej);

- zmianach dotyczących standardu mieszkań, tj. wyposażenia w różnego rodzaju nowoczesne instalacje i urządzenia;
- przeobrażeniach w strukturze samego rolnictwa polegające na uprawie czy hodowli nastawionej na pobliski, chłonny rynek zbytu lub zaniechania działalności rolniczej i nastawienie się na działalność pozarolniczą (sukcesja funkcji).

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

- rozdrobnieniu działek siedliskowych i zagęszczeniu zabudowy;
- zabudowy wzdłuż dróg polnych wychodzących z siedliska i w przedłużeniu jego głównej osi;



Ryc. 8. Domy jednorodzinne gotowe i w budowie na terenie Wrocławia i gmin powiatowych (A – ilość transakcji; B – cena w tys. zł)

Źródło: Puterko (2009).

- powstaniu nowych, rozległych szeregów zabudowy do zagęszczonego siedliska, kosztem rozłogów pól;
- powstaniu nowych jednostek nierolniczych typu kolonii, osiedli zamkniętych (grodzonych) czy też powstaniu zabudowy nieregularnej, rozproszonej lub skupionej w formie przysiółków.

Najintensywniej ruch budowlany rozwija się w pobliżu granic miasta i obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej. 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 woj. dolnośląskiego (por. ryc. 7). Wśród wybudowanych domów we wsiach podwrocławskich zdecydowaną przewagę stanowi budownictwo indywidualne (ponad 65%); pozostała część (ok. 35%) została zrealizowana przez deweloperów.

Analiza obrotu domami jednorodzinnymi w gminach podwrocławskich wyraźnie wskazuje na osłabienie *boomu* inwestycyjno-budowlanego wśród firm i osób fizycznych prowadzących działalność o charakterze deweloperskim (Puterko 2009). Jest to związane z ogólną sytuacją gospodarczą, finansową, polityką kredytową banków itp., które bardzo silnie wpływają na rynek nieruchomości. Przeciętne jednostkowe ceny domów jednorodzinnych we wsiach podwrocławskich są silnie zróżnicowane od 1-10 tys. zł/m². Najtańsze (do 2 tys./m²) są domy przedwojenne z zabudową zagrodową, gospodarczą w mniej atrakcyjnych miejscowościach; natomiast



Fot. 2. Część nowo wybudowanego osiedla mieszkaniowego na terenie wsi Bielany Wr.

najdroższe (7-10 tys./m²) wsie w południowej części strefy podmiejskiej (Bielany Wr., Tyniec, Wysoka i in.), dobrze skomunikowane z Wrocławiem, zlokalizowane przy węźle autostradowym, w pobliżu dużego centrum handlowo-usługowego. Największy udział wśród transakcji domami jednorodzinnymi stanowią obiekty w przedziale 0,5-1 mln zł, jednak obecnie rośnie udział transakcji domów droższych (od 1 do 2 mln zł wynosi on 8,5% wszystkich transakcji, a powyżej 2 mln zł – 2,4%) (por. ryc. 8)

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 kształcie¹⁰, o tyle inwestycje deweloperskie zagospodarowywane są kompleksowo, dlatego panuje tu większy ład przestrzenny (działki podobnej wielkości i kształcie, zabudowa utrzymana w podobnym stylu architektonicznym). Osiedla te położone są często w bardzo atrakcyjnych miejscach, z dala od dróg przelotowych, w miejscach cichych, niezanieczyszczonych, niezatłoczonych, niekiedy blisko lasu, rzeczki, terenów rekreacyjnych, (fot. 2).

4. Konsekwencje

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 rozwój¹¹. 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 gminy¹², 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 Hełdak (2010) w latach 2005-2008 wydano w Polsce aż 723,1 tys. decyzji o warunkach zabudowy

¹⁰ Są to w zdecydowanej większości obiekty katalogowe, a każdy stara się wybrać projekt różniący się od pozostałych.

¹¹ W *Ustawie* pod pojęciem *ładu przestrzennego* rozumie się „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

¹² W 2008 r. plany miejscowe obejmowały niespełna 26% powierzchni kraju.

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) można wymienić:

- brak zgodności działań między 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;
- 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, przesycenie 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.

Wnioski

Analiza przekształceń wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia w ostatnich kilkunastu latach pozwala na sformułowanie kilku uogólnień:

1. Obszary wiejskie w strefach podmiejskich dużych miast należą obecnie do najdynamiczniej rozwijających i przekształcających się obszarów. Przekształceniom ulegają struktury demograficzne, gospodarcze, funkcjonalne, przestrzenne zarówno pod wpływem oddziaływania dużego miasta (procesy suburbanizacji), jak i pod wpływem lokalizacji na ich terenie dużej skali podmiotów produkcyjno-usługowo-logistycznych (proces semiurbanizacji).
2. Szczególnie intensywne są procesy ludnościowe, które przejawiają się wzrostem liczby ludności wiejskiej (wiele wsi liczy po kilka tys. mieszkańców), głównie dzięki napływowi z dużych miast. Ponieważ migranci to przede wszystkim ludzie relatywnie młodzi, zamożni, wykształceni, pracujący w pozarolniczych działach gospodarki powodują zmiany w strukturze wieku, strukturze społeczno-zawodowej, jak i w dotychczasowym sposobie życia mieszkańców wsi.
3. Bardzo duże zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi podmiejskich wywołuje lokalizacja na ich terenie wielkich inwestycji przemysłowych czy usługowych (centra handlowe). Inwestycje te radykalnie zmieniają oblicze wsi (krajobraz ich daleko odbiega od wiejskiego, a przypomina raczej industrialny), jak i ich mieszkańców (rolnictwo przestaje być głównym źródłem dochodów).
4. Duży napływ ludności oraz inwestycji na tereny wiejskie pociąga za sobą wzrost ruchu budowlanego i zmiany w intensywności i sposobie zagospodarowania przestrzennego. Pojawiają się formy zabudowy charakterystyczne raczej dla miast niż obszarów wiejskich, a starsza zabudowa zmienia często dawne przeznaczenia na nowe funkcje.
5. Duża presja miasta, napływającej ludności i inwestorów przy braku pełnego pokrycia obszarów wiejskich wokół dużych miast miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, prowadzi często do dezorganizacji czy nawet chaosu w przestrzeni.

Literatura

- Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] *Gospodarka przestrzenna*, A. Jezierska-Thole, L. Kozłowski (red.). Toruń, 2. 29-43.
- Brezdeń P., Górecka S., Tomczak P., 2010, *Analiza rozwoju społecznego w świetle programowania rozwoju gospodarczego, na podstawie prognoz zmian demograficznych i społecznych na rozwój gospodarczy Dolnego Śląska*. Opracowanie w ramach projektu „Analizy, badania i prognozy na rzecz Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego” (POKL.08.01.04-02-003/08), Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Wrocław.
- Ciok S., 1992, *Urbanizacja wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*. Acta Universitatis Wratislaviensis, nr 1380, Socjologia, III, Wrocław, s. 131-150.
- Ciok S., Jakubowicz E., 1995, *Regionalne zróżnicowanie procesów transformacji w Polsce*, [w:] *Zadania badawcze geografii społecznej i ekonomicznej w obliczu transformacji ustrojowej i rekonstrukcji gospodarczej*, A. Jagielski (red.). Instytut Geograficzny UW, Wrocław-Szklarska Poręba, s. 55-66.

- Czerwiński S., 2010, „*Węzeł bielański*” jako centrum usługowo-logistyczno-produkcyjne Wrocławia (maszynopis pracy magisterskiej w Zakładzie Zagospodarowania Przestrzennego UWr).
- Falkowski J., 2009, *Zagospodarowanie podmiejskiej przestrzeni geograficznej w Polsce*, [w:] *Współczesne problemy przemian strukturalnych przestrzeni geograficznej*. Akademia Pomorska w Słupsku, 631, Słupsk, s. 217-233.
- Frenkiel, 2010, *Ludność wiejska*, [w:] *Raport o stanie wsi Polska wieś 2010*, J. Wilkin, J. Nurzyńska (red.). Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
- Głaz M., 2010, *Wielofunkcyjność wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*, (maszynopis pracy doktorskiej w Instytucie Geografii i Rozwoju Regionalnego UW).
- Heffner K., 2007, *Fundamenty procesu przemian aktywizujących na obszarach wiejskich*, [w:] *Odnowa wsi w integrującej się Europie*, M. Kłodziński, M. Błąd, R. Wilczyński (red.). IRWiR PAN, Warszawa, s. 51-66.
- Hełdak M., 2010, *Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast*. Acta Sci. Pol. Administratio Locorum 9(1), s. 37-6.
- Illicki D., 2002, *Przekształcenia wybranych elementów struktur demograficznych miejscowości charakterystycznych dla strefy podmiejskiej Wrocławia*. Biuletyn Geograficzny nr 1/2002, UMK, Toruń, s. 202-214.
- Jakubczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*. Wyd. UŁ, Łódź.
- Kaczyńska K., 2008, *Osiedla rezydencjonalne w otoczeniu Wrocławia* (maszynopis pracy magisterskiej w Zakładzie Zagospodarowania Przestrzennego UWr).
- Kamińska W., 2008, *Obszary wiejskie objęte semiurbanizacją w woj. świętokrzyskim*, [w:] *Obszary urbanizacji i semiurbanizacji wsi polskiej a możliwości ich rozwoju w ramach PROW 2007-2013*, T. Markowski, S. Strzelecki (red.). Studia KPZK PAN, t. CXIX, Warszawa.
- Komornicki T., Śleszyński, 2009, *Typy obszarów wiejskich pod względem powiązań funkcjonalnych i relacji miasto-wieś*, [w:] *Studia obszarów wiejskich*, J. Bański (red.). T. 16.
- Kowicki M., 2007, *Mieszkać w mieście wśród wiejskich krajobrazów*. Czasopismo Techniczne, Wyd. Politechniki Krakowskiej, z. 2-A, Kraków.
- Lisowski A., 2010, *Suburbanizacja w Obszarze Metropolitalnym Warszawy*, [w:] *Przekształcenia struktur regionalnych – aspekty społeczne, ekonomiczne i przyrodnicze*, S. Ciok, P. Migoń (red.). Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego UWr, Wrocław, s. 93-107.
- Liszewski S., 1995, *Użytkowanie ziemi jako kryterium strefy podmiejskiej*. Pojęcia i metody badań strefy podmiejskiej, Folia Geographica 5, UŁ.
- Maik W., 1985, *Charakterystyka strefy podmiejskiej w kategoriach funkcjonalnych. Próba rekonstrukcji modelu pojęciowego i metody badawczej*. Pojęcia i metody badań strefy podmiejskiej, Folia Geographica 5, UŁ.
- Puterko K., 2009, *Analiza rynku domów jednorodzinnych na terenie Wrocławia oraz gmin podwrocławskich w latach 2004-2008*. Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl, Kraków.
- Rakowska J., 2010, *Zmiany natężenia rejestracji oraz wyrejestrowania nowo powstałych MSP w latach 2004-2009 w wybranych gminach wiejskich*, w druku (za: *Zróżnicowanie przestrzenne obszarów wiejskich w Polsce – stan i perspektywy rozwoju w kontekście*

- powiązań funkcjonalnych*, Ekspertyza dla MRR, Warszawa, 2010 (opr. J. Rakowska, A. Wojewódzka-Wiewiórska).
- Raport o polityce regionalnej. Diagnoza*, CUP, Warszawa, marzec, 1994.
- Rosner A., 2005, *Zróżnicowanie przestrzenne obszarów wiejskich w Polsce*, [w:] *Uwarunkowania i kierunki przemian społeczno-gospodarczych na obszarach wiejskich*, A. Rosner (red.). IRWiR, Warszawa, s. 238-298.
- Rydz E., 2010, *Transformacja przestrzeni wiejskiej na Pomorzu Zachodnim*, [w:] *Przekształcenia struktur regionalnych – aspekty społeczne, ekonomiczne i przyrodnicze* S. Ciok, P. Migoń (red.). Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego UWr, Wrocław, s. 331-48.
- Zathey M., 2005, *Wrocławska strefa suburbanalna. Zmiany morfologiczne, funkcjonalne i społeczne* (maszynopis pracy doktorskiej w Instytucie Geografii i Rozwoju Regionalnego UWr.).
- Zimnicka A., Czernik L., 2007, *Vademecum wsi podmiejskiej i jakość zagospodarowania przestrzennego*. Wyd. Hobgen, Szczecin.