

*Eleonora Gonda-Soroczyńska*

**PRZEMIANY STREFY PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
W OSTATNIM DZIESIESIĘCIOLECIU**

---

***LAST DECADE WROCLAW SUBURBAN  
ZONE TRANSFORMATIONS***

**Streszczenie**

W opracowaniu przedstawiono współczesne procesy, w tym funkcjonalno-przestrzenne i zjawiska społeczno-ekonomiczne występujące w strefie podmiejskiej Wrocławia w ostatnich dziesięciu latach. Wskazano te obszary, jako nie zdefiniowane na tle miast i wsi. W miarę oddalania się od miasta, w kierunku peryferii, strefy podmiejskiej intensywność i różnorodność zjawisk funkcjonalnych, przestrzennych, społeczno-gospodarczych zdecydowanie maleje. Tereny te, zwłaszcza w ostatnich latach (w okresie tzw. boomu budowlanego) wyróżniają się na tle najbliższego i dalszego otoczenia. Pojawia się na nich bardzo rozwinięte, nowoczesne budownictwo mieszkaniowe (przede wszystkim indywidualne) lub usługowe i produkcyjne (zwłaszcza wielkopowierzchniowe). Obserwuje się napływ ludności z miast (zwłaszcza młodego pokolenia). Szybko zmienia się struktura użytkowania ziemi, a także pełnione funkcje społeczno-gospodarcze. W niezwykle szybkim tempie wzrasta natężenie ruchu na wszystkich wlotach do Wrocławia z poszczególnych stref podmiejskich (ze szczególnym nasileniem od południa, wschodu i północy) powodowane przez ich mieszkańców dojeżdżających do pracy i szkół w mieście. Koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego wykazuje na tych obszarach szczególną zmienność. Granice strefy podmiejskiej są trudno wyznaczalne.

**Słowa kluczowe:** strefa podmiejska, wieś, enklawa budownictwa mieszkaniowego, kontinuum miejsko-wiejskie, suburbium, wieś, obszar wiejski

### Summary

*Modern processes including functional-spatial and social-economic phenomena appearing in last decade in suburban zone of Wrocław have been presented in present elaboration. These regions have been pointed out as non-defined against the background of towns and country. As distance from city area grows towards the periphery, to the suburban zone, intensity and diversity of functional, spatial and social-economic phenomena purposively decrease. These areas, particularly in last years (within of so-called housing boom period) against the background of nearest and farther surroundings become conspicuous. There appears greatly developed, modern housing (first of all – individual) or service and production building (especially of large-surface building). Affluence of population (in particular the rising populations) have been observed. Structure of ground utilization is changing rapidly as well as social-economic functions fulfilled. In extreme fast rate grows the traffic volume at all Wrocław entries from individual suburban zones (with special traffic density from south, east and west) caused by their residents commuting the city workplaces and schools. Conception of civic-rural continuum shows on these areas peculiar changeability and boundless characteristic to it. Suburban zone limits are barely determinable.*

**Key words:** *suburban zone, country, enclave of housing, civic-rural continuum, suburbium, village, country area*

### WSTĘP

Osiedla mieszkaniowe, na których mieszkamy określić można ogólnie mianem miasta lub wsi. Jednak zwłaszcza w ostatnich kilkunastu latach przemian społeczno-polityczno-gospodarczych pojawiły się nowe obszary mieszkaniowe, często tuż poza granicami administracyjnymi miast, przy ich granicach, sąsiadując bezpośrednio z nimi. Mowa tu o strefie podmiejskiej, którą trudno jednoznacznie zdefiniować. Zadajemy pytanie, czy to jeszcze dalszy ciąg miasta, czy to już wieś, a może całkiem nowy „twór” osadniczy. Wpływ miasta na te tereny wyznacza specyficzną strefę oddziaływania, zwaną strefą podmiejską określaną również mianem strefy suburbanalnej. Różne były i są uwarunkowania i kierunki przeobrażeń osadnictwa wiejskiego w strefach podmiejskich<sup>1</sup>.

Obserwuje się nadto swego rodzaju ciągłość wyrażaną poprzez pojęcie kontinuum miejsko-wiejskiego, które dotyczy form przestrzennych (form osadniczych pomiędzy miastem i wsią) i procesów w nich przebiegających. Koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego wykazuje na tych obszarach szczególną zmienność. Granice strefy podmiejskiej są trudno wyznaczalne.

Silną ekspansję przestrzenną miast na tereny wiejskie obserwujemy w Polsce od kilkunastu lat, a zwłaszcza w ostatnich kilku latach. W tzw. „starych”

---

<sup>1</sup> Jedut R., 1992, Uwarunkowania i kierunki przeobrażeń osadnictwa wiejskiego w strefach podmiejskich [w:] Restrukturyzacja obszarów wiejskich Polski, Materiały IX Ogólnopolskiego Seminarium Geograficzno-Rolniczego, Łódź, s. 29–39.

krajach Unii Europejskiej<sup>2</sup>, krajach Ameryki widoczna była ona już w drugiej połowie XX wieku. Za Domańskim R. 2005<sup>3</sup> w Stanach Zjednoczonych udział ludności zamieszkującej suburbia w tym okresie wzrósł prawie dwukrotnie (z 23% do 45%). Napływ ten powodował szybki rozwój handlu, usług różnego typu, a także przemysłu. Stan taki spowodował wiele negatywnych efektów przestrzennych, gospodarczych, społecznych, które obserwujemy obecnie w Polsce<sup>4</sup>. Dynamiczny rozwój suburbiów w Polsce obserwujemy na obszarach metropolitalnych (vide Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk). Zmienia się struktura funkcjonalna tych terenów. Dlatego tak ważna jest identyfikacja współczesnych procesów i zjawisk przestrzenno-społeczno-gospodarczych w tych strefach oraz wskazanie występujących w nich najważniejszych cech, bacząc na cechy miast i wsi oraz próbując zdefiniować te obszary<sup>5</sup>. Może uda się stwierdzić, czy stanowią one ciąg dalszy miasta, czy należą do obszarów wiejskich. W opracowaniu zwrócono uwagę na przemiany funkcjonalne, morfologiczne, społeczne, jakie pojawiły się i nadal dokonują się w strefie podmiejskiej Wrocławia pod wpływem procesu suburbanizacji<sup>6</sup>. Omówiono tendencje rozwojowe suburbiów. Przeanalizowano kierunki migracji ludności pochodzenia miejskiego. Określono zasięg, rozmiar tych migracji, a także ich wpływ na przemiany zachodzące w strefie podmiejskiej wielkiego Wrocławia. Analizując przebieg procesu suburbanizacji, podkreślono wpływ polityki przestrzennej gmin i procesu planowania przestrzennego na tworzenie suburbiów.

### STREFA PODMIEJSKA A KONCEPCJA KONTINUUM MIEJSKO-WIEJSKIEGO

Strefa podmiejska w literaturze polskiej interpretowana jest jako strefa miejsko-wiejska, strefa ciężenia miasta, strefa zurbanizowana, zaplecze miasta, obszary okołomiejskie, peryferia miejskie, obszar wokółmiejski, obszar na tere-

<sup>2</sup> Dobrym przykładem mogą być Niemcy vide Fehl G., 2001, *Jeder Familie ihr eigenes Haus und jedes Haus in seinem Garten* [w:] *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland*, red. Tilman Harlanderr. Deutsche Verlags-Anstalt Stuttgart München, Stuttgart – München.

<sup>3</sup> Domański R., 2005, *Geografia ekonomiczna. Ujęcie dynamiczne*, PWN, Warszawa.

<sup>4</sup> Gutry-Korycka M., 2005, *Urban Sprawl Warsaw Agglomeration. Case study*, Warsaw University Press, Warsaw.

<sup>5</sup> Bagiński E., 2000, Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych), Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław; Wesółowska M., 2005, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego*, Studia Obszarów Wiejskich, 10, IGiPZ PAN, PTG, Warszawa.

<sup>6</sup> Gonda-Soroczyńska E., 2008, *Suburbia Wrocławia a urbanizacja* [w:] *Gospodarka przestrzenna XI*, red. Stanisław Korenik, Zbigniew Przybyła, Wydawnictwo Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej Wydział Nauk Ekonomicznych UE we Wrocławiu, Wrocław.

nie którego obserwowane są zjawiska przemian struktury społeczno-ekonomicznej, odzwierciedlającej zaawansowany stan zatracania przez obszary wiejskie znamion tradycyjnie pojmowanej wsi.

Stanowi ona najistotniejszy „element składowy” kontinuum miejsko-wiejskiego. To forma przejściowa pomiędzy miastem i wsią. Te prawnie i terminologicznie nie usankcjonowane jednostki osadnicze zawsze lub prawie zawsze występujące „u boku” miast dużych i wielkich (tu u boku Wrocławia) i stanowiące niejako ich przedłużenie. Z reguły niczym „macki” trzymają się „swoich miast” (tak jak dawniej przedmieścia).

Charakterystyczne dla strefy podmiejskiej są przeobrażenia użytkowania ziemi i zmiany cech społeczno-demograficznych, które to cechy wynikają z przebiegających procesów urbanizacji. Inwazja miasta może być tak wielka, że powoduje ona rozwój pozarolniczych form zagospodarowania ziemi (firmy usługowe różnego typu) oraz napływ nowej ludności, zwłaszcza młodej i dobrze wykształconej. Procesy te prowadzą do wzrostu liczby ludności strefy podmiejskiej, wzrostu gęstości zaludnienia (znacznie wyższej niż na terenach tradycyjnych obszarów wiejskich) – dobrym przykładem są Bielany Wrocławskie.

W literaturze anglojęzycznej strefy podmiejskie określane są terminem *suburban area* lub *rural-urban fringe* (oznaczających strefy przejściowe z terenów miejskich na obszary wiejskie). W strefie podmiejskiej ważne są powiązania ekonomiczne i społeczne z miastem oraz cechy społeczno-gospodarcze tych obszarów. Zasadniczo tereny te leżące najczęściej w bliskim sąsiedztwie miasta, często przy jego granicy różnią się od terenów samego miasta, czy terenów typowej wsi. Przez niektórych autorów publikacji strefa podmiejska traktowana jest jako zorganizowana część przestrzeni (przylegająca do terenów zainwestowanych miasta centralnego), jako element złożonego systemu przestrzenno-funkcjonalnego, jako obszar rozdzielający miasto od wsi, jako strefa graniczna między nimi.

Strefa podmiejska posiada charakter przejściowy. Do najważniejszych jej cech zaliczyć należy: urbanizację obszaru; koncentrację ludności większą niż na wsi, mniejszą niż w mieście; zróżnicowanie struktury zawodowej z dużym udziałem działalności pozarolniczej; zmianę w strukturze wielkości i własności gruntów z tendencją wzrostu użytków pozarolniczych; regularne dojazdy mieszkańców do miasta.

Strefa podmiejska stanowi „pasma przejścia”. Charakteryzuje ją słabnąca różnorodność i intensywność zjawisk społecznych i gospodarczych w miarę oddalania się od granic miasta w kierunku obszarów wiejskich. Jest to przestrzeń oddzielająca miasto od obszarów wiejskich. Posiada ona mieszane formy zagospodarowania przestrzeni i przejściowe typy osadnictwa. Jest to obszar, na którym obserwuje się mieszanie cech dwóch przeciwstawnych biegunów tj. miasta i wsi.



**Fotografia 1.** Przykład współczesnego zagospodarowania we wsi Bielany Wrocławskie  
– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (fot. autorki, styczeń 2009)  
**Photo 1.** Example of modern farm implements at Bielany Wrocławskie village  
– multifamily housing development (Photo of author, January 2009)



**Fotografia 2.** Przykład współczesnego zagospodarowania we wsi Wysoka k. Wrocławia  
– zabudowa jednorodzinna (fot. autorki, luty 2009)  
**Photo 2.** Example of modern farm implements at Wysoka by Wrocław village – single-  
family housing development (Photo of author, February 2009)

## SUBURBIUM FENOMENEM OSADNICZYM

Termin suburbium pochodzi od łacińskiej definicji przedmieście, strefa podmiejska. Oznacza on obszary zabudowane, położone na krańcach, peryferiach wielkich miast. Często przylegają one bezpośrednio do miasta (tu np. Bielany Wrocławskie, Radwanice, Wysoka k./Wrocławia, Długołęka). Tereny suburbium stanowią najczęściej obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, często luksusową jednorodziną. Mieszkańcy stref podmiejskich zazwyczaj dojeżdżają do pracy w mieście. Na jego terenie brak jest takich usług jak szkoły, przedszkola, żłobka i innych usług ogólnodostępnych.

Na niektórych obszarach suburbanalnych zlokalizowane są usługi wielkopowierzchniowe (np. Bielany Wrocławskie, Długołęka) odgrywające istotną rolę w zachowaniach przestrzennych mieszkańców dużych miast, którzy najczęściej stanowią ich usługobiorców.

W przeszłości suburbia jako takie istniały zawsze, np. jako przedmieście, podgrodzie, podzamcze. Problematyka związana ze strefą podmiejską-suburbanalną stanowi ważne zagadnienie ze względu na: ich kształt społeczno-przestrzenny; dynamiczny rozwój; środowisko mieszkalne egzystujących tam ludzi<sup>7</sup>. Suburbia to swoisty fenomen osadniczy (zwłaszcza ostatnich dziesiętków lat). To na wzór najbardziej rozwiniętych krajów Europy Zachodniej „rozlane” otoczenie względem miast (*urban sprawl*) stanowi dla nich najczęściej „spłaszczone” tło.

Strefy podmiejskie postrzegane są w dużym stopniu jako emanacja miasta (promieniowanie, oddziaływanie miasta). Współczesne zamożne, nowoczesne lub wręcz luksusowe enklawy budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza jednorodzinne liczą od kilkunastu do ok. 5 000 mieszkańców (patrz osada Gencz w Komorowicach).

Strefy podmiejskie stanowią często duże płaszczyzny. Niekiedy tworzą wydłużone pasma lub obudowane ciągi komunikacyjne. Formalnie pozostają poza granicami miast. Jednak funkcjonalnie należą do nich. Ważne jest ich powiązanie miejscami pracy, szkołami, usługami. Ten stan powoduje, że mieszkańcy nie mają powodów do narzekania, bowiem wszystkie podstawowe usługi znajdują się w mieście, w niewielkiej odległości od ich miejsca zamieszkania.

Suburbanizacja stanowi jeden z najistotniejszych problemów współczesnego świata, zwłaszcza w kontekście problematyki urbanistycznej. Złożoność tego procesu sprawia, że jednocześnie jest on jednym z najtrudniejszych do kontroli i organizacji. To miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego mógłby i winien stanowić najlepsze narzędzie ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy strefy podmiejskiej<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Bański J., 2005, *Przestrzenny wymiar współczesnych procesów na wsi*, Studia Obszarów Wiejskich, 9, IGiPZ PAN, PTG, Warszawa.

<sup>8</sup> Hełdak M., 2008, Plan miejscowy jako narzędzie ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy strefy podmiejskiej [w:] *Gospodarka przestrzenna XI*, red. Stanisław Korenik, Zbigniew Przybyła, Wydawnictwo Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej Wydział Nauk Ekonomicznych UE we Wrocławiu, Wrocław.

Obecnie w Polsce obserwujemy dynamizację zjawiska suburbanizacji. Rozwój, powszechność, rozmiary, pełnione funkcje suburbiów to elementy, na które należy zwrócić uwagę mówiąc o współczesnych formach osadniczych.

### **TENDENCJE ROZWOJOWE STREFY PODMIEJSKIEJ**

Strefy podmiejskie charakteryzują się małą ilością przestrzeni publicznych, wspólnych, tak charakterystycznych dla miast. Stanowią one obszar przeznaczony najczęściej pod zabudowę mieszkaniową (zwłaszcza luksusową jednorodziną). Decydują o statusie społecznym ich mieszkańców, który wynika z tytułu posiadania luksusowego mieszkania, domu „poza miastem”. To tereny dużo bardziej atrakcyjne niż w mieście, ciche, bez hałasu miejskiego, tłoku, spalin, często znajdujące się w bardzo urokliwym miejscu np. nieopodal lasu, jeziora, rzeki. Są pragnieniem wielu mieszkańców miasta dużego.

Strefy podmiejskie niekiedy bywają wchłaniane przez miasta. Jednak tym procesem nie są zainteresowane w ogóle lub w minimalnym stopniu (np. Wysoka k./Wrocławia, Radwanice, Bielany Wrocławskie). Bliskie sąsiedztwo miasta wielkiego nie zachęca, możliwości korzystania z funduszy unijnych adresowanych do mieszkańców wsi, przeciwnie odstręcza mieszkańców do poddawania się „umieszczeniu”. Rozrastają się one przestrzennie w zaskakującym tempie. Dla wielu osób stanowią symptom luksusu i elitarności.

Współcześnie obserwuje się aktywizację terenów podmiejskich. Na ten stan wpływa przede wszystkim chęć zmiany warunków mieszkaniowych, pragnienie posiadania własnego domu. Wśród głównych motywów zmiany miejsca zamieszkania na strefę podmiejską wymienić należy: uciążliwości dużego miasta i zbiorowości miejskiej; niechęć do dalszego zamieszkiwania w zbiorowości miejskiej; chęć zamieszkania w domku jednorodzinnym; korzystne położenie nieruchomości względem miasta; bliskość ważnej trasy komunikacyjnej; odnalezienie spokoju i dużych wolnych przestrzeni; poszukiwanie od dłuższego czasu terenów położonych na uboczu wielkiego miasta; cisza; dobre warunki klimatyczne; chęć obcowania z naturą, bliskość terenów sportowych i rekreacyjnych; dobre połączenie z miastem; nadal atrakcyjne ceny działek budowlanych (niższe niż w mieście); nieco niższe koszty utrzymania domu poza miastem; atrakcyjna okolica, walory środowiska przyrodniczego; dotychczasowe złe warunki mieszkaniowe (brak własnego mieszkania, posiadanie zbyt małego mieszkania, nieodpowiednie jego wyposażenie); powiązania rodzinne i towarzyskie. Często w wyborze nowego miejsca zamieszkania rolę odgrywa „zmęczenie” miastem i potrzeba odnalezienia spokoju, przestrzeni, luksusu, większego bezpieczeństwa. Silnym wpływem miasta podlega aktywizacja mieszkaniowa strefy podmiejskiej, jej dynamiczny rozwój. Lokalizacji enklaw mieszkaniowych sprzyja struktura socjodemograficzna polskiego społeczeństwa, tu społeczeństwa

dolnośląskiego<sup>9</sup>. Mieszkańcy suburbiów to zazwyczaj tzw. ludzie z zewnątrz (nie mający swojej najbliższej rodziny w dużym mieście). Dla nich dotychczasowe miejsce zamieszkania nie ma żadnego znaczenia, nie wiąże się ze spędzonym dzieciństwem, czy dłuższym okresem życia. Ludzie ci nie utożsamiają się z konkretnym miejscem, bowiem ich korzenie znajdują się najczęściej w zupełnie innej części Polski (informacje pozyskane przez autorkę z przeprowadzonych wywiadów środowiskowych). Mieszkańcy stref podmiejskich zainteresowani są domem: dobrze skomunikowanym z centrum miasta, energooszczędnym, nowoczesnym, o pow. do 150 mkw., na działce ok. 1000 mkw. W analizowanych suburbiach w przypadkach inwestorów indywidualnych obserwujemy najczęściej domy o bardzo zbliżonej wielkości, formie, wykonane z podobnych materiałów budowlanych, z podobnymi detalami architektonicznymi. Choć zdarzają się również przypadki zupełnie odbiegające stylem, charakterem od pozostałych<sup>10</sup>. Niżej przedstawione zdjęcia pokazują przerost formy nad treścią.



**Fotografia 3.** Dom jednorodzinny, wieś Wysoka k./Wrocławia  
(fot. autorki, luty 2009)

**Photo 3.** Single-family house, Wysoka by Wrocław village  
(Photo of author, February 2009)

---

<sup>9</sup> Ilnicki D., Przemiany w strukturach demograficznych w miejscowościach strefy podmiejskiej Wrocławia. Przykład Mirków i Bielany Wrocławskie, *Biuletyn Geograficzny* 2002, nr 1/2002.

<sup>10</sup> Porównaj budownictwo w strefie suburbanalnej Wrocławia z innym regionem Polski: Gotowski R., Budownictwo jednorodzinne na obszarze gminy Białe Błota w aspekcie procesu suburbanizacji [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej. Gospodarka w przestrzeni lokalnej*, red. T. Marszał. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2003; Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.





**Fotografia 4.** Dom jednorodzinny, wieś Mirków k./Wrocławia  
(fot. autorki, lipiec 2007)

**Photo 4.** Single-family house, Mirkow by Wrocław village  
(Photo of author, July 2007)

#### ZMIANY W KRAJOBRAZIE STREFY PODMIEJSKIEJ

Rozwój stref podmiejskich jest procesem ciągłym. Obserwuje się go zwłaszcza w społeczeństwach modernizujących się jak np. Polska, Czechy. Proces ten szczególnie widoczny jest wokół miast największych (vide Wrocław). Rozwój strefy podmiejskiej wpływa na zmiany w krajobrazie tym najbliższym i dalszym. Przemianom poddana jest morfologia osiedli wiejskich. Niekiedy całkiem nowe powstają w zupełnie dziewiczym terenie (patrz osiedle w Lisowicach położone w północno-zachodniej części od granic administracyjnych Wrocławia).

W ewolucji morfologii osiedli w strefie podmiejskiej wyróżnić można 2 fazy: pierwsza związana z indywidualną działalnością inwestorów, druga wynikająca z działań deweloperów. Indywidualni inwestorzy przyczyniają się do powstawania działek różnych kształtów i wymiarów, zróżnicowanej w formie architektonicznej zabudowy. Działalność developerska bardziej kompleksowo podchodzi do zagadnień zagospodarowania (zaprojektowane działki posiadają podobne wielkości, kształty, obiekty na nich budowane charakteryzują się utrzymaną w określonym stylu architekturą). Tworzą one najczęściej większy ład przestrzenny.

Liczne przemiany w strefie podmiejskiej powodują zmniejszanie się odległości między osiedlami (tu w regionie miejskim Wrocławia).



**Fotografia 5.** Osiedle domów jednorodzinnych w Lisowicach, powstałe na tzw. „surowym korzeniu” (fot. autorki, lipiec 2007)  
**Photo 5.** Settlement of detached houses at Lisowice, built on so-called „crude root” (Photo of author, July 2007)

Zachodzące w strefie suburbanalnej zmiany funkcjonalne polegają na zmianie rolniczego użytkowania i przekwalifikowaniu gruntów zwłaszcza na: mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne powiązane z sektorem produkcyjnym. Kierunki tych zmian znajdują swój wyraz w polityce przestrzennej gminy – w zapisach dokumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Braki planów miejscowych i zastępowanie ich decyzjami administracyjnymi bardzo niekorzystnie wpływają na zagospodarowanie przestrzenne, którym zainteresowani są indywidualni inwestorzy. To plan miejscowy winien stanowić narzędzie ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy strefy podmiejskiej.

### POWSZECHNOŚĆ SUBURBANIZACJI

Początki suburbanizacji wiązały się z przemieszczaniem przemysłu i usług w poszukiwaniu tańszych, rozleglejszych i komunikacyjnie bardziej dostępnych terenów na tzw. „obszarach międzymiejskich”. Stanowiły one wynik pojawiania się na tych terenach usług tworzących również nowe miejsca pracy. Suburbanizacja jako zasiedlanie obszarów przygranicznych dużych miast (często przez mieszkańców tychże miast) w sposób szczególnie widoczna jest w rejonie Wrocławia. Zarówno urbanizacja jak i suburbanizacja to procesy osadnicze dziejące się dziesiątki lat, rozwijające się, stanowiące żywioł. Nie ma możliwości ich zatrzymania.

Oblicze urbanizacji i suburbanizacji zmienia się pod wpływem zmieniających się warunków i możliwości. Powszechność urbanizacji i jej pochodnych procesów (zwłaszcza suburbanizacji i metropolizacji w sensie przestrzennym) powodować będzie w najbliższej przyszłości: zmniejszanie obszarów upraw rolnych; uszczuplanie obszarów pod różne inwestycje usługowe, w tym rekreacyjne; zmniejszanie obszarów pod infrastrukturę techniczną i społeczną.

Suburbanizacja na początku XX wieku była procesem mało dynamicznym. W latach 50-tych XX wieku nastąpił jej rozwój, a obecnie (w okresie kilkunastu lat przemian społeczno-ustrojowych) obserwuje się bardzo silny rozwój.

Problem suburbanizacji jest jednym z najistotniejszych problemów współczesnego świata<sup>11</sup>. Na początku lat 90-tych XX wieku w krajach Europy Środkowej wraz ze zmianami systemowymi i odejściem od gospodarki centralnie sterowanej powstały warunki dla procesu suburbanizacji. Pojawiły się w strefie podmiejskiej wielkopowierzchniowe centra handlowe i zakłady produkcyjne (patrz Bielany Wrocławskie, Długołęka)<sup>12</sup>. Stworzyły one nowe miejsca pracy nie tylko dla mieszkańców okolicznych wsi, ale również Wrocławia. Stanowiły i stanowią one bazę zakupową również dla mieszkańców regionu. Przekształcenia strefy podmiejskiej w pierwszej kolejności przebiegały pod wpływem suburbanizacji ekonomicznej.

Z niewielkim przesunięciem w czasie, w wyniku migracji ludności z miasta na wieś uaktywniły się inwestycje mieszkaniowe. Współcześnie obserwujemy proces powstawania osiedli podmiejskich o monofunkcyjnym charakterze mieszkaniowym. Obserwuje się liczne migracje ludności do strefy podmiejskiej. Stanowią one drugą fazę suburbanizacji tj. mieszkaniową (demograficzną), która nasiliła się po suburbanizacji ekonomicznej. Proces ten o szczególnym nasileniu obserwujemy w regionie miejskim Wrocławia, zwłaszcza w niektórych miejscowościach, tych wymienionych na wstępie opracowania.

Polityka przestrzenna w poprzednim systemie politycznym kładła nacisk na rozwój przede wszystkim zabudowy wielorodzinnej w granicach administracyjnych miasta. Także dokonane w latach PRL rozszerzenie tych granic, a równocześnie wchłonięcie powstałej do II wojny światowej strefy podmiejskiej spowodowały „wyciszenie” procesu suburbanizacji. Jego spowolnienie wywołane było zwiększeniem chłonności demograficznej Wrocławia. Stan ten był przyczyną, w wyniku której strefa podmiejska Wrocławia w porównaniu z innymi dużymi miastami Polski była najslabiej rozwinięta. Obecnie sytuacja ta radykalnie się zmieniła. Strefa podmiejska Wrocławia należy do jednej z silnie

<sup>11</sup> Zobacz też: Lootsma B., *Suburbia. Was ist doch mit diesem Wort?* [w:] *Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedlung*, Forum Bau und Raum, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2004.

<sup>12</sup> Zipser W., 2006, *Usługi wielkopowierzchniowe a zachowania przestrzenne mieszkańców dużych miast (na podstawie wrocławskich obserwacji)* [w:] *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, red. J. Ślodecyk i R. Klimek, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.

rozwinętych zarówno w kontekście suburbanizacji ekonomicznej, jak i mieszkaniowej.

Ważne jest również pytanie o kształt i tempo urbanizacji i suburbanizacji. Czy suburbanizacja to chwilowy żywioł, jak długo on potrwa? Gminy podmiejskie Wrocławia rejestrują wzrost liczby mieszkańców wynikający głównie z napływu ludności pochodzenia miejskiego. Ludność omawianych suburbiów podwrocławskich to dobrze wykształceni młodzi ludzie, tworzący średnią lub wysoką warstwę społeczną<sup>13</sup>. Reprezentują oni często wolne zawody: architektów, prawników, projektantów, taksówkarzy, księgowych, informatyków, lekarzy różnych specjalności, artystów, muzyków itd.

Wielkie struktury osadnicze – miasta, poddane są procesowi rozrastania się. Wchłonięte przedwojenne suburbia stają się ich dzielnicami. Poddane zostały one licznym przemianom, między innymi funkcjonalnym.

#### **PRAWIDŁOWE ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENI STREFY PODMIEJSKIEJ**

Przestrzeń w ogólnym ujęciu stanowi wartość uniwersalną, wszechobowiązującą, niczym nie zastępowaną. Mówiąc o strefie podmiejskiej nie sposób zwrócić na nią uwagę. W XXI wieku coraz bardziej dostrzegamy deficyt wolnej przestrzeni. Dlatego wskazana jest jej oszczędność, jako dobra coraz bardziej ograniczonego. A może wkrótce pojawi się nakaz rozliczania się ze sposobu jej zagospodarowania i wykorzystania (w sensie ekonomicznym, prawnym, etycznym).

Oszczędność przestrzeni jest nie tylko możliwa, ale i niezbędna. Nie wolno nam nie zwrócić uwagi na prawidłowe zagospodarowanie przestrzeni, w tym strefy podmiejskiej. Nierównomierne wykorzystanie przestrzeni prowadzić może do: segregacji mieszkaniowej; nierówności społecznych; segregacji społecznej; skonfliktowania społecznego; wykluczeń społecznych. Mówiąc o prawidłowym zagospodarowaniu przestrzeni wyróżnić w niej można przestrzeń „dobrą” i „złą”. Przestrzeń „dobrą” to „dobre” w niej miejsce do: zamieszkania, pracy, odpoczynku, kontemplacji. Przestrzeń „złą”, to ta nieodpowiednia pod określoną funkcję, ta która nie spełnia oczekiwań przyszłych jej użytkowników.

W analizowanych miejscowościach strefy podmiejskiej istotnym elementem zmian społecznych jest także stosowanie naśladownictwa przez ludność nie należącą do rdzennej ludności danego obszaru. Mowa tu o innowacjach w starszych częściach wsi. Szczególnie widoczne są np: renowacje, pielęgnacja działki i większa dbałość o estetykę, co korzystnie wpływa na ogólny wizerunek miejscowości. Przeprowadzone badania pozwoliły na wysunięcie wniosku, iż takie zachowania społeczności lokalnych pozytywnie wpłynęły i nadal wpływają na poszczególne obszary.

---

<sup>13</sup> Za: Zathay M. *Wrocławska strefa suburbialna* [w:] *Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni*, red. I. Jażdżewska. XVI konwersatorium wiedzy o mieście, Łódź 2003.

Wśród przesłanek na najbliższą przyszłość w kształtowaniu przestrzeni wymienić należy: wzrost tempa urbanizacji; postępującą metropolizację; tendencje wzrostowe powierzchni mieszkań, rozwój budownictwa jednorodzinnego; tendencje do rozprzestrzeniania się miast; postępujący wzrost zamożności i chęci posiadania coraz więcej rzeczy, przedmiotów.

W analizowanych miejscowościach wyraźnie dostrzegalne jest wyludnianie starej części wsi. Sytuacja ta powoduje przemiany przestrzenne. Coraz częściej znika z krajobrazu rozdrobnione budownictwo zagrodowe. W wyniku możliwych przemian w zagospodarowaniu, tereny te stają się przedmiotem przetargów, często związanych z docelowym ich przeznaczeniem pod suburbia.

Polska wieś starzeje się i wyludnia. Do głównych przyczyn tego stanu zalicza się: niechęć młodych ludzi do pracy na roli; ich ucieczka do dużych miast; mechanizacja rolnictwa (z automatyzacją); zwiększająca się wydajność upraw (wskutek mechanizacji i stosowania nawozów sztucznych); niższa, niekonkurencyjna produktywność rozdrobnionych gospodarstw rolnych w stosunku do gospodarstw dużych, wielkoobszarowych, wysoce umaszynowanych; niższy standard życia na wsi w porównaniu ze standardem w miastach; migracja ludności wiejskiej mimo zmniejszającej się chłonności miast (wskutek utrzymującego się bezrobocia, deficytu mieszkań, braku tempa rozwojowego wielu z nich). Pojawianie się coraz częściej pustych, wolnych przestrzeni pozagrodowych czy „powioskowych” wpłynąć może na dalszy rozwój suburbiów.

Jakość życia na typowej wsi polskiej, z socjologicznego punktu widzenia nieporównywalnie jest gorsza niż w mieście. Do decydujących czynników a wpływających na ten stan należą: niewielkie możliwości rozwoju intelektualnego, kulturalnego; brak możliwości awansu społecznego i zawodowego; mniejsza mobilność przestrzenna; brak możliwości rozwoju osobowości (porównywalnej z miastem).

Prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne możliwe będzie dzięki: dobremu prawu, dobrym projektantom i ich projektom, dobrze funkcjonującym zespołom projektowym, dobrze funkcjonującemu doradztwu; profesjonalnym konsultacjom, w tym konsultacjom społecznym; partycypacji społecznej; opinii i ekspertyzom.

Mówiąc o właściwym zagospodarowaniu przestrzennym należałoby zadać pytanie o suburbia w przyszłości<sup>14</sup>. Jaka tendencję one wykazują spadkową, malejącą, czy może wzrastającą, rozwojową? Na chwilę obecną odpowiedź jest prosta. Wykazują one tendencję rozwojową. Stąd prace badawcze związane z strefą podmiejską, z suburbiami.

---

<sup>14</sup> podobne pytanie zadają: Kunzmann K.R., *Welche Zukünfte für Suburbia* [w:] *Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen*, Leske – Budrich, Opladen, 2001 oraz Lootsma B., *Suburbia. Was ist doch mit diesem Wort?* [w:] *Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedlung*, Forum Bau und Raum, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2004.

## PODSUMOWANIE

Strefy podmiejskie charakteryzują się wieloma pozytywnymi cechami (np. zagospodarowywanie nieużytków, terenów nienadających się pod uprawy, rozwój mieszkalnictwa, usług wielkopowierzchniowych przynoszących ogromne dochody dla budżetów gminnych itp.), jednak nie sposób pominąć te negatywne cechy (jak np. segregacja społeczna, problemy komunikacyjne związane z brakiem prawidłowej infrastruktury drogowej, „zakorkowane” wloty do miast, ucieczka młodych, wykształconych ludzi z miast itp.).

Powstawanie nowych suburbiów i rozwój już istniejących to wynik kryzysu miast, z których zwłaszcza ludzie młodzi emigrują na wieś. Im więcej osób, a zwłaszcza instytucji tworzących tradycyjne miasto opuszcza je, tym szybciej maleje jego atrakcyjność. Procesy te wzmacniają exodus mieszkańców miast na pozawiejskie peryferie - suburbia. Miasto stopniowo zatracą swą tożsamość. Traci też swą kreatywność, magię, siłę przyciągającą. Miasto staje się nijakie. Nie stanowi magnes przyciągającego nowych mieszkańców. To przed urbanistyką staje nowe zadanie. Winna ona odbudować swą funkcję konstruktywną. Niezbędna jest rewitalizacja i rewaloryzacja wielu terenów i obiektów, zwrócenie uwagi na prawidłowe ich zagospodarowanie. Działania te miałyby szansę powstrzymania migracji ludności z miast do strefy podmiejskiej, a w niektórych przypadkach spowodowanie powrotu niektórych osób do miasta. Niezwykle istotne byłyby argumenty przemawiające za chęcią podjęcia takiej decyzji (np. wyższy standard mieszkań w mieście, lepiej zagospodarowane tereny rekreacyjno-sportowe, w tym więcej ścieżek rowerowych, kortów tenisowych, dobrze wyposażonych boisk sportowych, urządzonych terenów spacerowych).

Około 80% mieszkańców suburbiów zamieszkiwało uprzednio budynki wielorodzinne, w większości w wielkiej płycie. W ich opinii zamieszkiwanie w domu jednorodzinnym z wydzielonym ogrodem rekreacyjnym stanowi istotną poprawę jakości życia<sup>15</sup>.

Jednak proces suburbanizacji niesie za sobą zagrożenia w postaci segregacji społecznej. To negatywna selekcja polegająca na emigracji z miasta ludności lepiej uposażonej i wykształconej. Sytuacja ta powodować może, iż w rdzeniu regionu miejskiego następować będzie pauperyzacja terenów mieszkaniowych. Pozostanie na nich ludność niższych klas. Segregacja społeczna suburbiów przybiera również formę fizycznego oddzielania się od otoczenia i dotychczasowych osiedli wiejskich.

Negatywnym aspektem procesu suburbanizacji są także problemy komunikacyjne, szczególnie na trasach wlotowych do Wrocławia. Obecny układ komunikacyjny jest przeciążony. Intensywne migracje wahadłowe mieszkańców suburbiów spowalniają przepływ strumienia komunikacyjnego przez miasto.

---

<sup>15</sup> Grochowski M., Suburbanizacja – w poszukiwaniu lepszych warunków życia (przykład strefy podmiejskiej Warszawy) [w:] Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście, red. I. Jażdżewska. XVII konwersatorium wiedzy o mieście. ŁTN, Uniwersytet Łódzki, Łódź 2004.

Region miejski Wrocławia znajduje się w fazie suburbanizacji. Wynikające z tego zmiany doprowadzają do kształtowania się nowych struktur osiedleńczych i przestrzennej reorganizacji: zmian funkcji terenów, rozwoju działalności gospodarczej, zmian w zachowaniach ludności.

Współcześnie suburbia będąc „forpocztą” miasta, są sposobem na „umiastowienie” przestrzeni wokół i między miastami za sprawą postępującej urbanizacji. Za wieloma badaczami sieci osadniczej (np. Bagiński, Jałowiecki, Lorens) powszechne „umiastowienie” wydaje się bezsprzeczne. Suburbia są „naturalnym” przedprożem tego umiastowienia.

Wiele jest różnic między typową wsią a suburbiami, podobnie jak między miastem a suburbiami w sensie przestrzennym. Obecnie obserwuje się brak mechanizmów powstrzymujących rozwój funkcji terenochłonnych, rozwój suburbiów. Rozwój suburbiów w istotny sposób zmienia i zmieniać będzie morfologię układu osadniczego.

Procesy suburbanizacji rozwijają się na całym świecie. Wpływają one również na rozwój miast. W strefie podmiejskiej, na obszarach gdzie powstają nowe enklawy budownictwa mieszkaniowego obszar ten trudno zdefiniować. Nie jest to ani wieś ani miasto.

## **WNIOSKI KOŃCOWE**

1. Problem suburbanizacji jest jednym z najistotniejszych problemów współczesnego świata.

2. Każde większe miasto posiada lepiej lub gorzej wykształconą strefę podmiejską.

3. Granice strefy podmiejskiej są trudno wyznaczalne.

4. Stopień wykształcenia strefy podmiejskiej zależy od wielkości miasta i pełnionych przez nie funkcji społeczno-gospodarczych (inny dla miasta średniej wielkości, inny dla metropolii).

5. W strefie podmiejskiej żywiłowy rozwój budownictwa mieszkaniowego niesie za sobą również pewne niekorzystne elementy w przestrzeni: nieład przestrzenny, degradację krajobrazu, wzrost zanieczyszczenia środowiska.

6. W strefie podmiejskiej żywiłowy rozwój budownictwa mieszkaniowego niesie za sobą kłopoty komunikacyjne (m.in. „korki samochodowe”).

7. W strefie podmiejskiej, na obszarach gdzie powstają nowe enklawy budownictwa mieszkaniowego obszar ten trudno zdefiniować. Nie jest to ani wieś ani miasto.

8. W strefie podmiejskiej, w miarę oddalania się od miasta różnorodność i intensywność zjawisk społeczno-gospodarczych słabnie.

9. Do najważniejszych aktualnie procesów społecznych na obszarach suburbiów zaliczamy napływ z miast ludności.

10. Do najważniejszych aktualnie procesów gospodarczych na terenach suburbiów zaliczamy: intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego (jednorodzinnego i w mniejszym stopniu wielorodzinnego), zastępowanie produkcji rolniczej działalnością usługową różnego typu (handlową, motoryzacyjną), często likwidacja produkcji rolniczej, a wprowadzanie produkcji innego typu.

### BIBLIOGRAFIA

- Bagiński E. *Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych)*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2000.
- Bański J. *Przestrzenny wymiar współczesnych procesów na wsi*, Studia Obszarów Wiejskich, 9, IGiPZ PAN, PTG, Warszawa 2005.
- Domański R. *Geografia ekonomiczna. Ujęcie dynamiczne*, PWN, Warszawa 2005.
- Fehl G. *Jeder Familie ihr eigenes Haus und jedes Haus in seinem Garten* [w:] *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland*, red. Tilman Harlanderr. Deutsche Verlags-Anstalt Stuttgart München, Stuttgart–München 2001.
- Gonda-Soroczyńska E. *Suburbia Wrocławia a urbanizacja* [w:] *Gospodarka przestrzenna XI, red. Stanisław Korenik, Zbigniew Przybyła*, Wydawnictwo Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej Wydział Nauk Ekonomicznych UE we Wrocławiu, Wrocław 2008.
- Gutry-Korycka M. *Urban Sprawl Warsaw Agglomeration. Case study*, Warsaw University Press, Warsaw 2005.
- Gotowski R. *Budownictwo jednorodzinne na obszarze gminy Białe Błota w aspekcie procesu suburbanizacji* [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej. Gospodarka w przestrzeni lokalnej*, red. T. Marszał. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2003.
- Grochowski M. *Suburbanizacja – w poszukiwaniu lepszych warunków życia (przykład strefy podmiejskiej Warszawy)* [w:] *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, red. I. Jażdżewska. XVII konwersatorium wiedzy o mieście. ŁTN, Uniwersytet Łódzki, Łódź 2004.
- Heldak M. *Plan miejscowy jako narzędzie ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy strefy podmiejskiej* [w:] *Gospodarka przestrzenna XI, red. Stanisław Korenik, Zbigniew Przybyła*, Wydawnictwo Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej Wydział Nauk Ekonomicznych UE we Wrocławiu, Wrocław 2008.
- Ilnicki D. *Przemiany w strukturach demograficznych w miejscowościach strefy podmiejskiej Wrocławia. Przykład Mirków i Bielany Wrocławskie*, Biuletyn Geograficzny, nr 1/2002, 2002.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1998.
- Jedut R. *Uwarunkowania i kierunki przeobrażeń osadnictwa wiejskiego w strefach podmiejskich*, [w:] *Restrukturyzacja obszarów wiejskich Polski, Materiały IX Ogólnopolskiego Seminarium Geograficzno-Rolniczego*, Łódź 1992, s. 29–39.
- Kunzmann K. R. *Welche Zukünfte für Suburbia* [w:] *Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen*, Leske–Budrich. Opladen 2001.
- Lootsma B. *Suburbia. Was ist doch mit diesem Wort?* [w:] *Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedlung*, Forum Bau und Raum, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2004.
- Wesołowska M. *Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego*, Studia Obszarów Wiejskich, 10, IGiPZ PAN, PTG, Warszawa 2005.



- Zathey M. *Wrocławska strefa suburbanalna*. [w:] *Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni*, red. I. Jażdżewska. XVI konwersatorium wiedzy o mieście, Łódź 2003.
- Zipser W. *Usługi wielkopowierzchniowe a zachowania przestrzenne mieszkańców dużych miast (na podstawie wrocławskich obserwacji)*. [w:] *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, red. J. Słodczyk i R. Klimek, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2006.

Dr inż.arch. Eleonora Gonda-Soroczyńska  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Gospodarki Przestrzennej  
ul. Grunwaldzka 53  
50-357 Wrocław  
tel. 071-320-56-16, fax 071 320-56-07  
e-mail: [eleonora.gonda-soroczynska@up.wroc.pl](mailto:eleonora.gonda-soroczynska@up.wroc.pl)

Recenzent: *Prof. dr hab. inż. arch. Janusz Lech Siemiński*