

Stanisław CIOK*, Aleksandra LEŚNIAK**

BUDOWNICTWO WIELORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ DUŻEGO MIASTA NA PRZYKŁADZIE WROCŁAWIA

MULTI-FAMILY HOUSING IN THE SUBURBAN ZONE OF A LARGE CITY ON THE EXAMPLE OF WROCŁAW

ABSTRACT: Suburban zones of large cities are undergoing radical changes in the intensity and method of spatial management. The methods of managing agricultural rural areas used to date are strongly influenced by the influx of people, intensive construction traffic, the appearance of various investors and new non-agricultural functions etc. Consequently, they change the face of rural areas. The subject of the article is an analysis of multi-family construction traffic in the suburban zone of Wrocław. The vast majority of papers on residential housing in the suburban zone of large cities concerns private constructions, and rarely multi-family housing. The aim of the article is to present the intensity and distribution of multi-family housing in the suburban zone of Wrocław, which is uneven (multi-family housing is allowed in about 100 locations) and dependent on the spatial policy of communes. Multi-family housing will be presented in the context of construction traffic of the suburban zone of Wrocław in recent years.

KEY WORDS: suburban zone, multi-family housing, Wrocław

Wprowadzenie

Strefy podmiejskie dużych miast są od kilkunastu lat obszarami radykalnych zmian w intensywności i sposobie ich zagospodarowania przestrzennego (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998, Parysek 2008 i in.). 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.

* Uniwersytet Wrocławski, Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowania Środowiska, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego, e-mail: stanislaw.ciok@uni.wroc.pl

** Uniwersytet Wrocławski, Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowania Środowiska, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego, e-mail: aleksandra.lesniak@uni.wroc.pl

zmienia oblicze wsi, często na modłę miejską (Bański 2008, Matczak, Szymańska 2000). Zmiany te są niekiedy bardzo duże i dotyczą m.in.: a) intensyfikacji ruchu budowlanego, zwłaszcza mieszkaniowego, ze środków własnych ludności lub coraz częściej przez deweloperów budujących nierzadko całe osiedla mieszkaniowe na sprzedaż, b) przemian morfologicznych osiedli wiejskich, c) tworzenia się większych całości przestrzennych w postaci zespołów osadniczych czy produkcyjno-osadniczych, d) zmian w sposobie zainwestowania wsi, stanu technicznego budynków, sposobu zorganizowania zabudowy, wielkości mieszkań, zagęszczenia na izbę czy wreszcie urządzeń komunalnych, e) zmian dotyczących standardu mieszkań, tj. wyposażenia w różnego rodzaju nowoczesne instalacje i urządzenia (Ciok 2011).

Przedmiotem artykułu jest analiza ruchu budowlanego wielorodzinnego w strefie podmiejskiej Wrocławia. Zdecydowana liczba prac poświęconych budownictwu mieszkaniowemu w strefie podmiejskiej dużych miast dotyczy budownictwa indywidualnego, rzadko budownictwa wielorodzinnego. Celem artykułu jest ukazanie natężenia i rozmieszczenia zabudowy wielorodzinnej na obszarze strefy podmiejskiej Wrocławia, które jest nierównomierne i uzależnione od polityki przestrzennej gmin. Budownictwo wielorodzinne ukazane zostanie na tle ruchu budowlanego strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnich latach.

Obszarem badań jest strefa podmiejska Wrocławia (tj. obszar 9 gmin bezpośrednio sąsiadujących z miastem), która różni się od stref podmiejskich innych dużych miast polskich. Wynika to m.in. z faktu, że obszary te poza urbanizacją w płaszczyźnie przestrzenno-architektonicznej w pozostałych aspektach (demograficznym, społecznym, funkcjonalnym) mogły się rozwijać dopiero po wojnie, od momentu zasiedlenia i zagospodarowania tych ziem, gdy tymczasem strefy podmiejskie innych dużych miast w kraju charakteryzują się ciągłością procesów urbanizacyjnych od dłuższego czasu (Ciok 1992). Obecnie jednak strefa podmiejska Wrocławia należy do najdynamiczniej rozwijających się stref w kraju.

Ruch budowlany w obszarze metropolitalnym Wrocławia ze szczególnym uwzględnieniem strefy podmiejskiej

Region dolnośląski jest jednym z zasobniejszych w tereny mieszkaniowe w Polsce. Województwo dolnośląskie pod tym względem z udziałem 8% zasobów krajowych zajmuje 5. miejsce po województwach silnie umiastowionych i zurbanizowanych, tj. mazowieckim, śląskim, wielkopolskim i małopolskim. Zasoby te rozmieszczone są w regionie nierównomiernie; największa część lokali mieszkalnych skupia się w obszarze metropolitalnym Wrocławia (41,1% zasobów województwa), a w samym Wrocławiu 32,9%. Są to zasoby, które w badanym obszarze w zdecydowanej większości należą do osób fizycznych i wspólnot mieszkaniowych (44,2%) oraz spółdzielni mieszkaniowych (33,1%) – por. tabela 1. W porównaniu z innymi obszarami regionu zasoby mieszkaniowe w obszarze metropolitalnym Wrocławia należą do najmłodszych (w samym Wroc-

ławiu udział zabudowy przedwojennej wynosi około 32%, podczas gdy np. w rejonie Sudetów przekracza 50%).

Tabela 1

Zasoby mieszkaniowe w województwie dolnośląskim w 2011 r.

Wyszczególnienie	1	2	3	4	5	6	7	8
Województwo	603739	168262	140821	10844	4626	268821	7767	2598
Podregion wrocławski	50091	14387	10447	1623	646	29587	515	886
Podregion m. Wrocław	198534	67875	43347	1802	1063	80218	2841	1388
Obszar metropolitalny	248265	82262	53784	3425	1709	109805	3356	2254
%								
Województwo	100,0	27,9	23,3	1,8	0,8	44,5	1,3	0,4
Obszar metropolitalny	100,0	33,1	21,7	1,4	0,7	44,2	1,4	0,9

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

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych US we Wrocławiu.

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

O skali ruchu budownictwa mieszkaniowego lepiej świadczy liczba oddawanych do użytku mieszkań, w tym w odniesieniu do potrzeb wyrażonych liczbą mieszkańców czy liczbą zawartych małżeństw. W 2011 r. liczba oddanych do użytku mieszkań w województwie dolnośląskim wyniosła ponad 10,5 tys. (por. tabela 2), a już w następnym roku aż o 42,5% więcej (tj. ponad 15,0 tys.), co stanowiło 9,8% wszystkich mieszkań oddanych w całym kraju w tym roku. Dało to województwu dolnośląskiemu trzecie miejsce w kraju po województwie mazowieckim i małopolskim. Natomiast w ujęciu wewnątrzregionalnym widać jeszcze większą dominację obszaru metropolitalnego, a zwłaszcza metropolii Wrocławia w zakresie liczby oddanych mieszkań (por. rysunek 1). W 2011 r. udział tego pierwszego wyniósł 68,8%, a samego Wrocławia 35,6%. Rola Wrocławia jeszcze bardziej wzrosła w roku następnym, w którym oddano do użytku aż o 44% więcej mieszkań niż w 2011 r. (tj. do 44,4%). Wśród wybudowanych domów we wsiach podwrocławskich zdecydowaną przewagę stanowi budownictwo indywidualne (ponad 65%); pozostała część (około 35%) zrealizowana została przez deweloperów.

Tabela 2

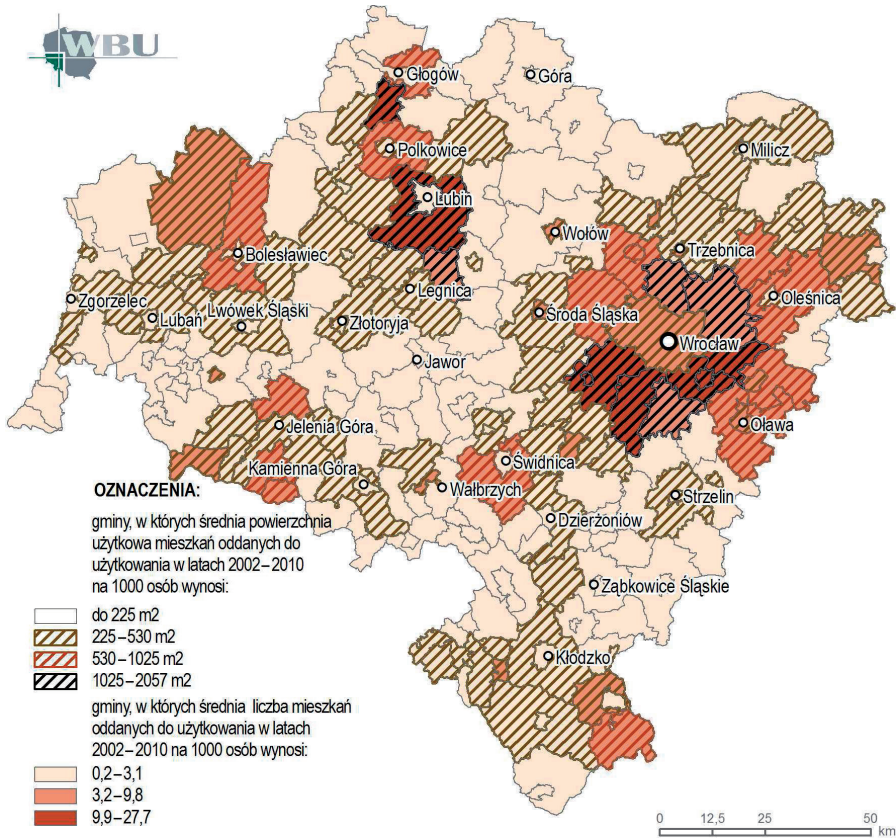
Budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytku w 2011 r.
w województwie dolnośląskim i obszarze metropolitalnym Wrocławia

Wyszczególnienie	Budynki oddane do użytku			Mieszkania oddane do użytku		
	ogółem	w tym indywidualne		ogółem	w tym indywidualne	
		ogółem	w %		ogółem	w %
Województwo dolnośląskie	4 742	4 192	88,4	10 543	4 905	46,5
Podregion Wrocławski	2 304	1 971	85,5	3 499	2 199	62,5
Pow. milicki	86	86	100,0	93	93	100,0
Pow. oleśnicki	291	289	99,3	463	409	88,3
Pow. oławski	198	182	91,9	559	201	36,0
Pow. strzeliński	49	48	97,6	78	50	64,1
Pow. średzki	215	208	96,7	231	220	95,2
Pow. trzebnicki	259	233	90,0	475	243	51,2
Pow. wołowski	78	73	93,6	170	105	61,8
Pow. wrocławski	1 128	852	75,5	1 430	878	61,4
Podregion m. Wrocław	375	234	62,4	3 753	1 572	41,9

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

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

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 o różnej wielkości i kształcie (są to w zdecydowanej większości obiekty katalogowe, a każdy stara się wybrać projekt różniący się od pozostałych), to inwestycje deweloperskie zagospodarowywane są kompleksowo, stąd panuje tu większy ład przestrzenny (działki podobnej wielkości i kształtu, 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, rzeki, terenów rekreacyjnych.



Rys. 1. Liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w województwie dolnośląskim na 1000 mieszkańców w latach 2002–2010

Źródło: *Raport regionalny...* 2011.

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.

Budownictwo wielorodzinne

Strefa podmiejska to specyficzny obszar przenikania się wpływów miasta i wsi, w związku z tym zabudowa tego obszaru jest szczególna. Początkowo inwestorzy zabudowywali tereny podmiejskie budynkami jednorodinnymi, które tworzyły całe

przestrzenie jednorodzinnej zabudowy. Obecnie w strefach podmiejskich dużych miast coraz częściej pojawia się również zabudowa wielorodzinna¹, budynki 2-, a nawet 3-kondygnacyjne o wysokim standardzie (rysunek 2). Jest to związane głównie z powstawaniem osiedli deweloperskich. Rozmieszczenie ich na obszarze podmiejskim jest zróżnicowane i zależne w głównej mierze od polityki przestrzennej gmin sąsiadujących z miastem. Większość gmin dopuszcza na swoim terenie zabudowę wielorodzinną. Funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w planach miejscowych wynika z różnych przyczyn. Niektóre gminy, jak na przykład Siechnice czy Kobierzyce, lokalizują zabudowę wielorodzinną bardzo świadomie w konkretnych, wyznaczonych miejscach. Inne gminy dopuszczają funkcję mieszkaniową wielorodzinną tylko jako uzupełniającą lub wyłącznie na terenach, na których ona istnieje. Tylko jedna gmina strefy podmiejskiej Wrocławia – Wisznia Mała – nie przewiduje powstania budynków wielorodzinnych na swoim obszarze, chcąc zachować wiejski charakter. Liczba planów



Rys. 2. Budownictwo wielorodzinne w strefie podmiejskiej Wrocławia: A – Wysoka, B – Bielany Wr., C – Nowa Kamienica, D – Bielany Wr.

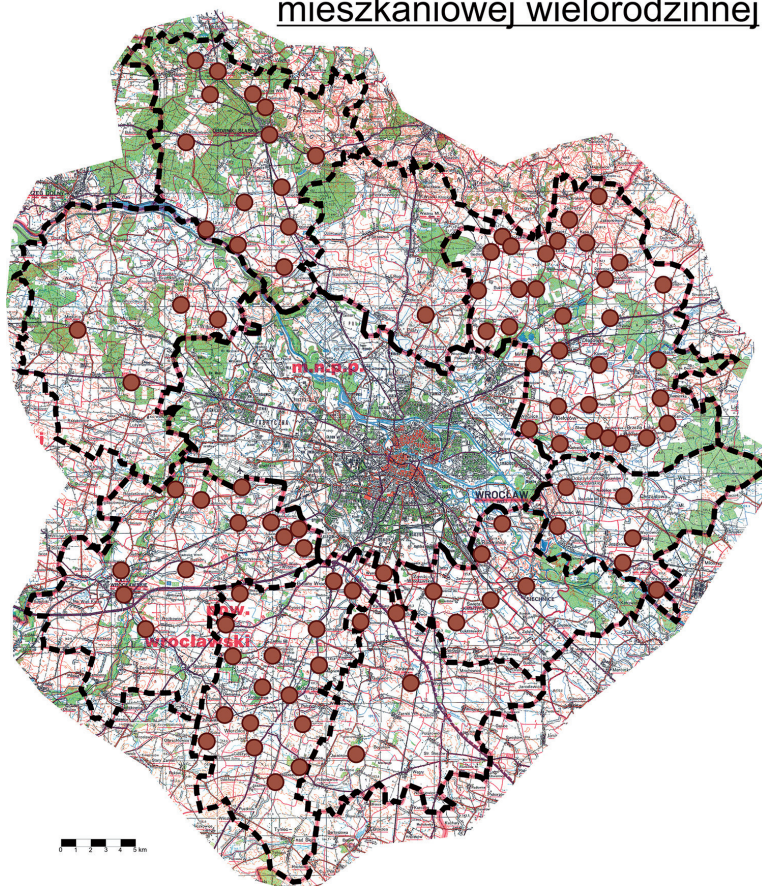
Źródło: Opracowanie własne.

¹ W polskim prawodawstwie nie ma jasno określonej definicji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na podstawie zapisów zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem budynku mieszkalnego wielorodzinnego można rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne.

miejscowych z możliwością wprowadzenia na dany teren zabudowy wielorodzinnej jest bardzo duża. Daje to swobodę wyboru formy budowy inwestorom.

Jak wynika z badań A. Leśniak (2011), w strefie podmiejskiej Wrocławia zabudowa wielorodzinna dopuszczona jest na terenie 99 miejscowości (por. rysunek 3), w których pod tego typu zabudowę przeznaczono ponad 22 tys. ha². Największy udział terenów

Tereny dopuszczonej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej



Rys. 3. Miejscowości, w których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy wielorodzinnej

Źródło: Leśniak 2011.

² Jeżeli przyjąć średnią powierzchnię działki 2000 m², to „zarezerwowana” w planach powierzchnia zabudowy w strefie podmiejskiej pozwoliłaby na wybudowanie ponad 110 tys. mieszkań, w których mogłyby zamieszkać ponad 340 tys. osób (Leśniak 2011). Wobec prognozowanych trendów demograficznych jest to mało prawdopodobne, stąd wniosek, że gminy w sposób świadomy rezerwują większą powierzchnię, aby potencjalni inwestorzy mieli większe pole manewru i wyboru przy lokalizacji swoich inwestycji.

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest w gminach: Siechnice (blisko 40% jej obszaru), Czernica (blisko 30%) oraz Kąty Wrocławskie, Miękinia i Oborniki Śląskie (po około 20%) (por. tabela 3). Są to głównie gminy miejsko-wiejskie, gdzie zabudowa wielorodzinna skupia się przede wszystkim w miastach, natomiast wśród gmin wiejskich najwięcej planów z zabudową wielorodzinną posiadają gminy Długołęka i Kobierzyce.

Tabela 3

Możliwości zabudowy terenów poszczególnych gmin wynikające z zapisów ich studiów

Gmina	Ludność	Powierzchnia (ha)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		Pojemność obszaru (liczba mieszkań)	Możliwa liczba ludności (w tys.)
			ha	%		
Czernica	11 199	8 363	2 260	27,0	11 300	32
Długołęka	23 474	21 284	2 394	11,2	11 970	34
Kąty Wrocławskie	19 690	17 666	3 600	20,4	18 000	51
Kobierzyce	15 781	14 926	1 400	9,4	7 000	20
Miękinia	12 661	17 948	3 500	19,5	17 500	50
Oborniki Śląskie	18 863	15 426	3 060	19,8	15 300	44
Siechnice	15 735	9 871	3 678	37,3	18 392	52
Wisznia Mała	8 763	10 336	1 464	14,2	7 320	21
Żórawina	8 727	12 027	712	5,9	3 560	10
SUMA	134 893	127 847	22 068	17,3	110 324	314

Źródło: Leśniak 2011.

W strefie podmiejskiej Wrocławia można zauważyć większe zainteresowanie deweloperów obszarami położonymi na południe od miasta. Większość osiedli deweloperskich powstaje w pasie gmin powiatu wrocławskiego. Linia Odry również stanowi swoistą granicę pomiędzy obszarami zainteresowań głównie inwestorów indywidualnych (na północy) a deweloperów (na południu). Strefa podmiejska w części południowej jest atrakcyjna dla deweloperów również ze względu na przebieg autostrady A4 przez ten obszar. Jest to atut położenia wykorzystywany w marketingu oferty mieszkaniowej.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje zazwyczaj nieduże powierzchnie, do kilku hektarów. Tworzy albo centrum osiedla, albo – znajdując się blisko granic miasta – stanowi naturalną jego kontynuację. Gminy rzadko dopuszczają wyłącznie zabudowę wielorodzinną na obszarach w większej odległości od Wrocławia. Obawiają się, że nie znajdą się inwestorzy chętni do zagospodarowania takich terenów. W związku z tym możliwość inwestycji z zabudową wielorodzinną jest najczęściej formą uzupełniająca do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wyniki obserwacji i analiz pozwalają przypuszczać, że gminy w dalszym ciągu bardziej niż na racjonalnym planowaniu zabudowy mieszkaniowej na swoim obszarze będą

skupiać się na sprostaniu wymaganiom inwestorów, aby poprzez liczne udogodnienia zachęcić ich do inwestowania na terenie tych gmin. Spowoduje to powstawanie kolejnych urbanistycznie nieprzemysłanych osiedli, które będą jedynie sypialniami dla ich mieszkańców.

Wybór miejsca inwestycji przez dewelopera uzależniony jest od istnienia planów miejscowych na danym obszarze, uzbrojenia oraz zainteresowania potencjalnych nabywców danym terenem (Zathey 2005). W związku z tym obszary na południe od Wrocławia wydają się atrakcyjniejsze. Deweloperzy zakupując teren, najczęściej przewidują powstanie całego osiedla. Przeważnie z ok. 70–150 mieszkaniami, wyposażonego w pełną infrastrukturę techniczną o określonym charakterze architektonicznym (por. rysunek 4).

Na podstawie przeprowadzonych obserwacji można wyciągnąć następujące wnioski:

- W wyniku aktualnego i prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców gmin podmiejskich niezbędne są na ich terenach inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Konieczne jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, głównie jednorodzinną, ale także szeregową, bliźniaczą i wielorodzinną.
- Ilość terenów przeznaczanych pod mieszkalnictwo w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin podmiejskich jest jednak zdecydowanie większa od zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe. Ustalenia studiów w zakresie pokrycia terenów gmin zabudową nie zostaną zrealizowane, są niewykonalne.



Rys. 4. Przykłady osiedli z zabudowa wielorodzinna: A – Bielany Wr. (osiedle Arkadia), B – Smolec (osiedle Leśne)

Źródło: Opracowanie własne.

– Intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego niesie ze sobą zmiany w przestrzeni strefy podmiejskiej, które są w dużym stopniu negatywne: problemy komunikacyjne, nieład przestrzenny, osiedla nie są wyposażone w dostateczną ilość infrastruktury technicznej i społecznej zapewniającej komfort zamieszkania itp.

– Wokół Wrocławia powstają głównie osiedla zabudowy jednorodzinnej, natomiast zabudowa wielorodzinna realizowana jest głównie w ramach budownictwa kompleksowego osiedli, ze zróżnicowaną zabudową (jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową oraz niskointensywną wielorodzinną), głównie w niewielkiej odległości od granicy Wrocławia, na obszarach dobrze skomunikowanych z miastem, gdyż wówczas może być konkurencyjną alternatywą dla mieszkań w mieście.

Bibliografia

- Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] *Gospodarka przestrzenna*, red. A. Jezierska-Thole, L. Kozłowski, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń.
- Ciok S., 1992, *Urbanizacja wsi w strefie podmiejskiej Wrocławia*, Wrocław. Acta Universitatis Wratislaviensis nr 1380, Socjologia III.
- Ciok S., 2011, *Nowe trendy w procesie transformacji obszarów wiejskich stref podmiejskich dużych miast na przykładzie strefy wrocławskiej*, [w:] *Dychotomiczny rozwój obszarów wiejskich? Czynniki peryferyzacji, czynniki progresji*, red. W. Kamińska, K. Heffner, Warszawa. Studia KPZK PAN t. 138.
- Ilnicki D., 1996, *Proces suburbanizacji w aglomeracji wrocławskiej na przykładzie budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych*, Wrocław. Studia Geograficzne t. 65.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Leśniak A., 2011, *Tendencje kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na obszarze strefy podmiejskiej Wrocławia w latach 2000–2010*, mps pracy magisterskiej, Politechnika Wrocławska, Wydział Architektury.
- Matczak A., Szymańska D., 2000, *Wielofunkcyjność – klucz do rozwoju wsi podmiejskiej. Przykład gminy Nieszawka w strefie podmiejskiej Torunia*, [w:] *Szanse rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem pogranicza polsko-ukraińskiego*, Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin.
- Parysek J., 2008, *Suburbanizacja i dezurbanizacja. Dwa bieguny polskiej urbanizacji*, [w:] *Region społeczno-ekonomiczny i rozwój regionalny*, red. J. Parysek, T. Stryjakiewicz, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Raport regionalny Województwo Dolnośląskie*, 2011, „Studia nad Rozwojem Dolnego Śląska” nr 2–3, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Wrocław.
- Zathey M., 2005, *Wrocławska strefa suburbanialna. Zmiany morfologiczne, funkcjonalne i społeczne*, mps pracy doktorskiej, Uniwersytet Wrocławski, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego.

BUDOWNICTWO WIELORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ DUŻEGO MIASTA NA PRZYKŁADZIE WROCŁAWIA

ABSTRAKT: Strefy podmiejskie dużych miast są obszarami radykalnych zmian w intensywności i sposobie ich zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowy sposób zagospodarowania wsi rolniczej pod wpływem napływu ludności, intensywnego ruchu budowlanego, pojawienia się różnych inwestorów i nowych funkcji pozarolniczych itp. zmienia oblicze wsi. Przedmiotem artykułu jest analiza ruchu budowlanego

wielorodzinnego w strefie podmiejskiej Wrocławia. Zdecydowana liczba prac poświęconych budownictwu mieszkaniowemu w strefie podmiejskiej dużych miast dotyczy budownictwa indywidualnego, rzadko budownictwa wielorodzinnego. Celem artykułu jest ukazanie natężenia i rozmieszczenia zabudowy wielorodzinnej na obszarze strefy podmiejskiej Wrocławia, które jest nierównomierne (zabudowa wielorodzinna jest dopuszczona na terenie około stu miejscowości) i uzależnione od polityki przestrzennej gmin. Budownictwo wielorodzinne ukazane zostanie na tle ruchu budowlanego strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnich latach.

SŁOWA KLUCZOWE: strefa podmiejska, budownictwo wielorodzinne, Wrocław