

Piotr MICHALSKI\*, Dariusz ILNICKI\*

## WPLYW ZAPISÓW MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ROZWÓJ STREFY PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA

### IMPACT OF SPATIAL MANAGEMENT PLAN GUIDELINES ON DEVELOPMENT OF WROCLAW SUBURBAN ZONE

**ABSTRACT:** Polish cities and their suburban zones are constantly changing. The process of suburbanization along borders of Polish cities has been started since the beginning of 90s. On the one hand suburbanization could be considered as an uncontrolled process but on the other side there are several points against such a statement. One of them is the fact that suburbanization is an effect of spatial decisions made by local authorities. The following article examines housing decisions from local spatial management plans which were adopted by five municipalities located in Wrocław district: Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Czernica, Siechnice and Długołęka. Planned housing development were compared to existing housing development in spatial and statistical context. The results let answer the question if the municipalities support suburbanization process consciously by their spatial decisions.

**KEY WORDS:** suburbanization, suburban zone, local plan, urban-rural continuum

## Wprowadzenie

Miasta oddziałują na tereny przylegające do ich granic, tworząc strefy podmiejskie (Bański 2008), w których dochodzi do przekształceń użytkowania ziemi oraz przemian cech społeczno-gospodarczych (Gonda-Soroczyńska 2009). Z procesem kształtowania się stref podmiejskich wiąże się bezpośrednio zjawisko suburbanizacji, stanowiące przedmiot zainteresowania wielu badaczy (m.in. Bagiński 2011, Forsyth, Crewe 2009, Heffner 2011, Maciejuk 2011, March, Sauri 2010, Mason, Nigmatullina 2011, Runge

---

\* Uniwersytet Wrocławski, Wydział Nauk o Ziemi i Kształtowania Środowiska, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego, e-mail: piotr.michalski@uwr.edu.pl, dariusz.ilnicki@uwr.edu.pl

2011). Rozważana jest ona na kilku płaszczyznach, m.in. socjologicznej, demograficznej czy też przestrzennej. W kontekście niniejszej pracy warto jednak zwrócić szczególną uwagę na ten ostatni aspekt. Zdaniem Paryska (2008) oraz Kaczmarka (2008) suburbanizacja w wymiarze przestrzennym oznacza nic innego jak nagły wzrost intensywności zagospodarowania w strefach podmiejskich. Zathey (2005) uważa, że w procesie suburbanizacji uczestniczy trzech aktorów, a mianowicie: inwestorzy indywidualni, jednostki samorządu terytorialnego (gminy) oraz deweloperzy. Ci pierwsi kierują się najczęściej chęcią posiadania wolnostojącego domu jednorodzinnego, potrzebą poprawy warunków mieszkaniowych czy też względami ekonomicznymi związanymi z niższymi cenami nieruchomości. Jednostki samorządu terytorialnego „odpowiedzialne są” za sterowanie procesami suburbanizacyjnymi za pomocą dostępnych narzędzi planistycznych, czyli studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Deweloperzy natomiast realizują inwestycje mieszkaniowe. Wszyscy „aktorzy” suburbanizacji czerpią z niej określone korzyści. Inwestorzy indywidualni zaspokajają swoje potrzeby, jednostki samorządu terytorialnego otrzymują wyższe wpływy z podatków i opłat lokalnych, a deweloperzy osiągają zyski ze sprzedaży mieszkań. Rozwój mieszkalnictwa stymuluje dodatkowo lokowanie innych funkcji, chociażby usług komercyjnych czy aktywności gospodarczych. Wiąże się to bezpośrednio z „kreowaniem wielofunkcyjności obszarów w strefie podmiejskiej (por. m.in. Głaz 2008, Warczewska, Przybyła 2012). Należy jednak podkreślić fakt, że niekontrolowana suburbanizacja przyczynia się do nasilania chaosu oraz konfliktów przestrzennych w strefie podmiejskiej (Ciok 2011). Procesami suburbanizacyjnymi można sterować za pomocą zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów miejscowych ograniczają suburbanizację lub też pozwalają na nasilanie się tego zjawiska (Hełdak 2010). W niniejszej pracy podjęto problematykę zależności pomiędzy zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a zjawiskiem suburbanizacji w strefie podmiejskiej Wrocławia. Rozważania zostały poparte wynikami badań empirycznych, przeprowadzonych w wybranych jednostkach podziału terytorialnego.

## **Cel, obszar i metody badań**

Celem pracy jest ukazanie wpływu zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na perspektywiczny rozwój południowej i wschodniej części strefy podmiejskiej Wrocławia. W pracy przedstawiono aktualny i planowany stan zabudowy mieszkaniowej dla pięciu gmin powiatu wrocławskiego, a mianowicie: Długołęki, Czernicy, Kątów Wrocławskich, Kobierzyc oraz Siechnic. Wybór gmin był uwarunkowany przede wszystkim dostępem do danych źródłowych. Gminy te, spośród wszystkich jednostek przylegających do granicy administracyjnej Wrocławia, charakteryzują

się ponad 90-procentowym pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania<sup>1</sup>. Pozwoliło to na wyznaczenie praktycznie całkowitego zasięgu planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo na dobór jednostek stanowiących obszar badań miał również wpływ fakt, iż tworzące go gminy wskazywano w literaturze przedmiotu jako te, w których procesy suburbanizacyjne w kontekście całej strefy podmiejskiej Wrocławia przebiegają szczególnie dynamicznie (Gonda-Soroczyńska 2009).

Obecny zasięg zabudowy mieszkaniowej uzyskano z ewidencji gruntów i budynków. Planowany zasięg terenów mieszkalnictwa wyznaczono na podstawie bazy danych przeznaczeń terenów zapisanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poziom szczegółowości analiz odpowiada działce ewidencyjnej lub jej fragmentowi<sup>2</sup>. Kolejnym etapem prac było obliczenie stopnia zaplanowanego powiększenia terenów mieszkalnictwa w poszczególnych obrębach w oparciu o powierzchnię istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie dane źródłowe zostały pozyskane z Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu.

W pracy skoncentrowano się na wskazaniu różnic w podejściu jednostek samorządu terytorialnego do planowania nowych terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej. W tym też kontekście podjęto się sformułowania odpowiedzi na pytanie, czy i w jakim stopniu gminy położone w południowej i wschodniej części strefy podmiejskiej Wrocławia świadomie podejmują decyzje planistyczne, które w sposób bezpośredni przyczyniają się do nasilania procesu suburbanizacji.

## Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa

### 1. Gmina Czernica

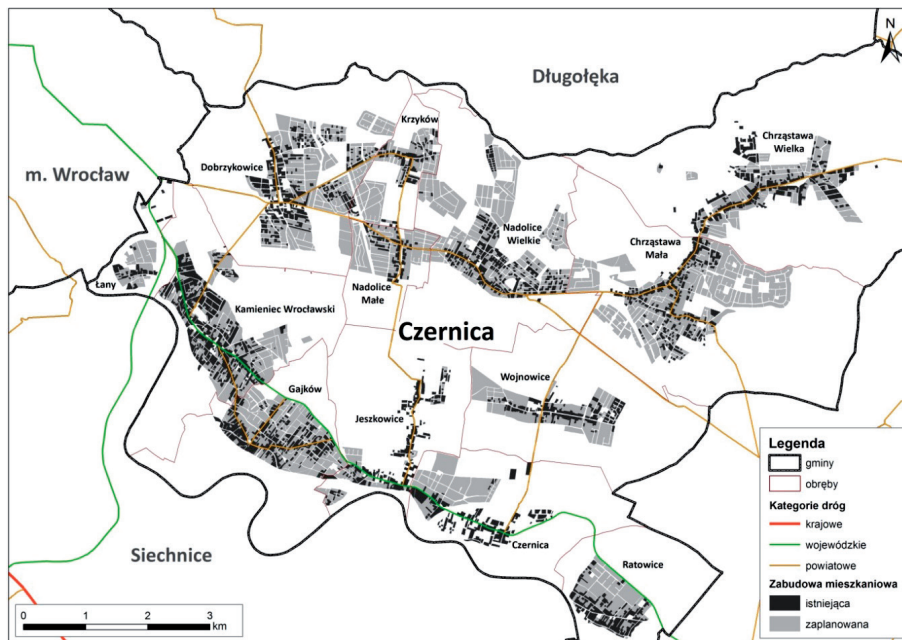
W gminie Czernica istniejąca zabudowa mieszkaniowa tworzy dwa pasma o dość zwartej strukturze przestrzennej. Pierwsze z nich jest zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 455 – „pasma południowe”, drugie natomiast wzdłuż drogi powiatowej nr 1535D – „pasma północne” (rysunek 1). Wyjątkiem jest układ przestrzenny wsi Wojnowice, będący odizolowanym elementem w stosunku do zidentyfikowanych pasm.

Biorąc pod uwagę rozległe obszarowo zaplanowane tereny mieszkaniowe, władze gminy dostrzegły jej potencjał wynikający z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia. Na obszarze gminy wyznaczono wiele nowych zespołów mieszkaniowych, których powstanie przyczyni się do całkowitej konsolidacji zabudowy mieszkaniowej w „paśmie północnym” oraz zespoleń zabudowy Kamieńca Wrocławskiego, Gajkowa, Jeszkowic i Czernicy w „paśmie południowym”. Odizolowana w stosunku do pozostałych miejscowości pozostanie wieś Wojnowice (rysunek 1).

---

<sup>1</sup> Warto zwrócić uwagę na fakt, że powiat wrocławski ma największe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego spośród wszystkich powiatów w podregionie wrocławskim.

<sup>2</sup> Dotyczy to sytuacji, w której obszar związany z funkcjami mieszkaniowymi zajmował część działki.



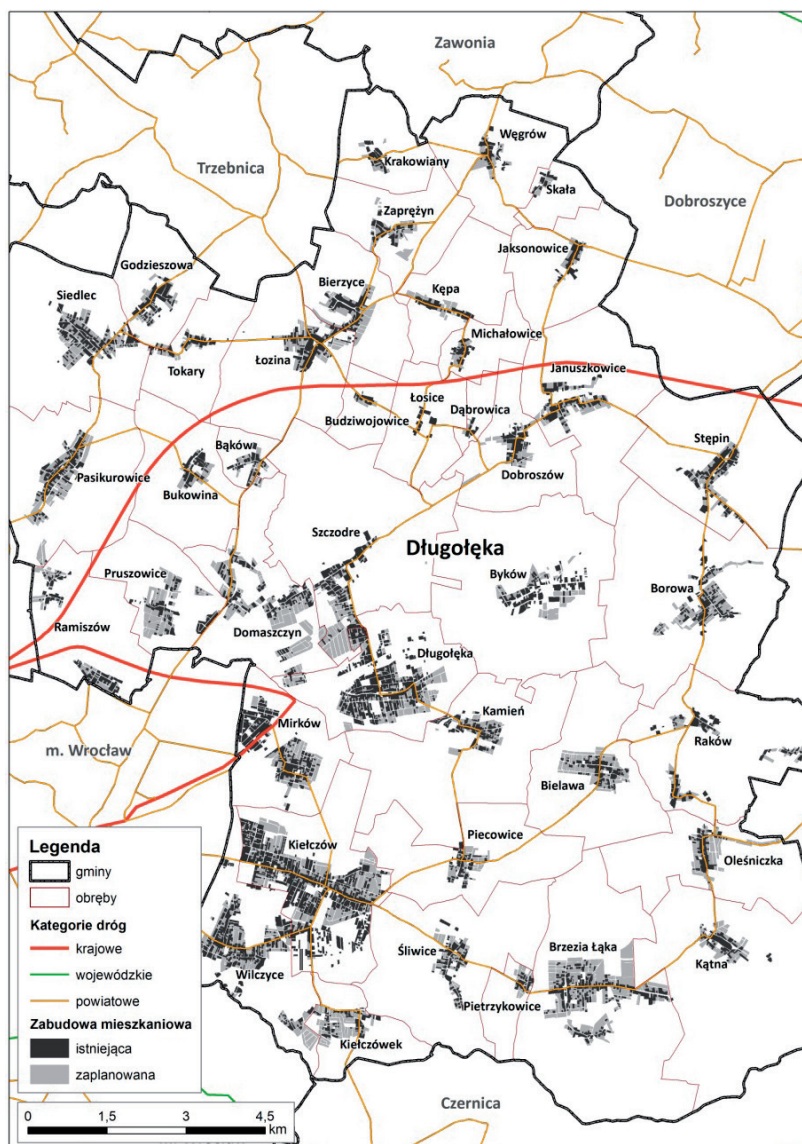
Rys. 1. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Czernica

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu.

## 2. Gmina Długołęka

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w gminie Długołęka koncentruje się przede wszystkim w południowo-zachodniej części gminy, w obrębach: Kielczówek, Wilczyce, Kielczów, Mirków, Długołęka, Szczodre oraz Domaszczyn (rysunek 2). Są to jednostki położone w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej Wrocławia, gdzie nasilenie procesów suburbanizacyjnych w tej gminie jest największe. W pozostałych obrębach gminy Długołęka zabudowa mieszkaniowa nie tworzy wyraźnych skupisk. Zespoły zabudowy mieszkaniowej w obrębach, w których bardzo intensywnie przebiegają procesy suburbanizacyjne, również w większości przypadków nie tworzą zwartych układów przestrzennych. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w przypadku obrębów: Kielczów, Wilczyce czy też Długołęka.

Planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Długołęka nie kształtuje nowych, oderwanych od istniejącej zabudowy zespołów. W większości stanowi integralną całość z układami już istniejącymi. W przypadku ewentualnego powstania planowanej zabudowy konsolidacji mogą ulec Długołęka i Szczodre oraz Kielczów i Wilczyce. Zwarty zespół mieszkaniowy może powstać również w oparciu o zaprojektowane tereny mieszkaniowe w południowo-wschodniej części obrębu Wilczyce i o zabudowę miejscowości Kielczówek. W północnej części gminy spójna struktura przestrzenna powstanie prawdopodobnie wskutek połączenia zabudowy wsi Łozina oraz Bierzyce (por. rysunek 2).



Rys. 2. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Długoleka

Źródło: Jak w rys. 1.

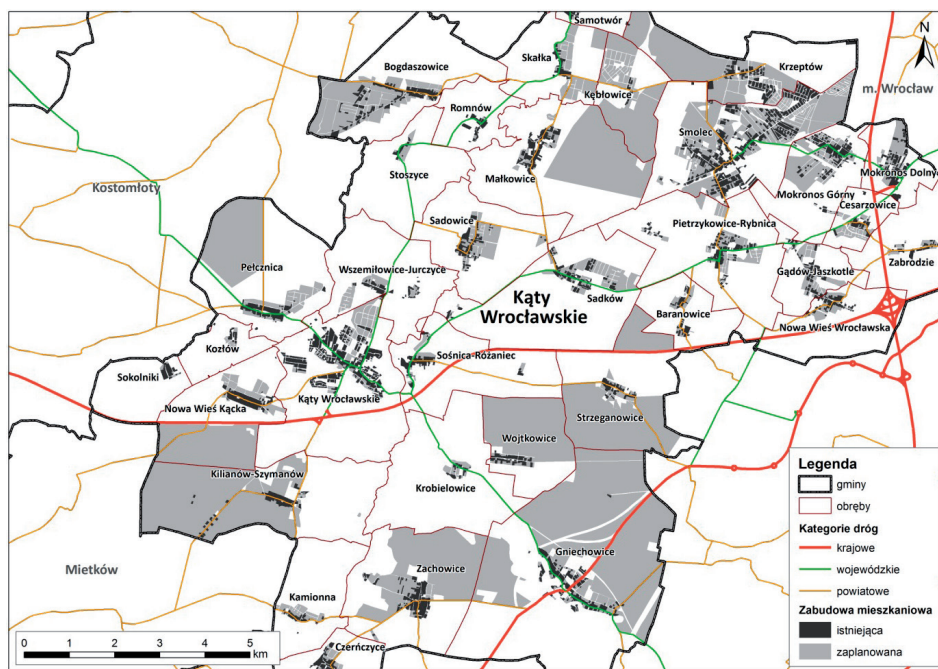
### 3. Gmina Kąty Wrocławskie

W gminie Kąty Wrocławskie istniejąca zabudowa mieszkaniowa koncentruje się w jej części północno-wschodniej (obręby: Krzeptów, Mokronos Górny, Mokronos Dolny, Smolec, Cesarzowice, Zabrodzie, Gądów-Jaszkotle, Nowa Wieś Wrocław-



ska, Pietrzykowice-Rybica) oraz wschodniej (obręby: Kąty Wrocławskie, Pełcznica, Wszemiłowice-Jurczyce, Sośnice-Różaniec, Nowa Wieś Kącka, Kozłów, Sokolniki). Tereny mieszkalnictwa zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych. Można zauważyć wyraźne dysproporcje w zasięgach przestrzennych zabudowy mieszkaniowej między obrębami lub ich częściami położonymi na północ od autostrady A4 a tymi zlokalizowanymi na południe od niej. W miejscowościach po północnej stronie autostrady znajduje się zdecydowanie więcej terenów zabudowy mieszkaniowej aniżeli w tych po południowej. Wynika to z różnic w nasileniu procesów suburbanizacyjnych w tych dwóch częściach gminy<sup>3</sup>. W części południowej dominują inne niż mieszkaniowe przeznaczenia terenów (rysunek 3).

Podobne prawidłowości przestrzenne, jak w przypadku zabudowy istniejącej, widoczne są w przypadku lokalizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej. Zdecydowanie więcej terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wyznaczono w obrębach zlokalizowanych na północ od autostrady A4. Koncentrują się one przede wszystkim w jednostkach w północno-wschodniej i wschodniej części gminy. W tym przypadku planowana zabudowa mieszkaniowa wypełnia luki w istniejącej zabudowie



Rys. 3. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Kąty Wrocławskie

Źródło: Jak w rys. 1.

<sup>3</sup> Nasilenie procesów suburbanizacyjnych jest znacznie większe w północnej i północno-wschodniej części gminy.

mieszkańciew. Ponadto zaplanowane zostały również całkowicie nowe, zwarte zespoły o dużej powierzchni zabudowy mieszkaniowej, nierzadko całkowicie niepowiązane z istniejącymi strukturami (np. Kębłowice, Smolec). Z drugiej strony w wielu miejscowościach realizacja zaplanowanej zabudowy przyczyni się do scalenia istniejących zespołów mieszkaniowych (np. Sadków, Sadowice, Gądów, Jaszkotle). W obrębach Krzeptów, Smolec oraz Mokronos Górny tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wyznaczono w taki sposób, że w przyszłości może dojść do złączenia ich struktur. W miejscowościach zlokalizowanych na południe od autostrady A4 bardzo rozległe obszary zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w obrębach: Kilianów-Szymanów, Zachowice, Wojtkowice, Strzeganowice oraz Gniechowice. Zauważyć można, że planowane tereny mieszkalnictwa są wielokrotnie większe aniżeli istniejące. W przypadku pozostałych obrębów w tej części gminy skala planowanej zabudowy jest znacznie mniejsza.

#### 4. Gmina Kobierzyce

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa na obszarze gminy Kobierzyce zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, przy czym jej największe skupiska są rozmieszczone wzdłuż dawnego i obecnego śladu drogi krajowej nr 8 oraz drogi krajowej nr 35. Koncentracja terenów mieszkalnictwa widoczna jest przede wszystkim w obrębach położonych najbliżej granicy Wrocławia (Wysoka, Ślęza, Tyniec Mały, Domasław). Zabudowa mieszkaniowa w poszczególnych obrębach gminy tworzy zwarte układy. Jedynie w przypadku obrębów Tyniec nad Ślężą i Magnice ma ona charakter rozproszony<sup>4</sup> (rysunek 4).

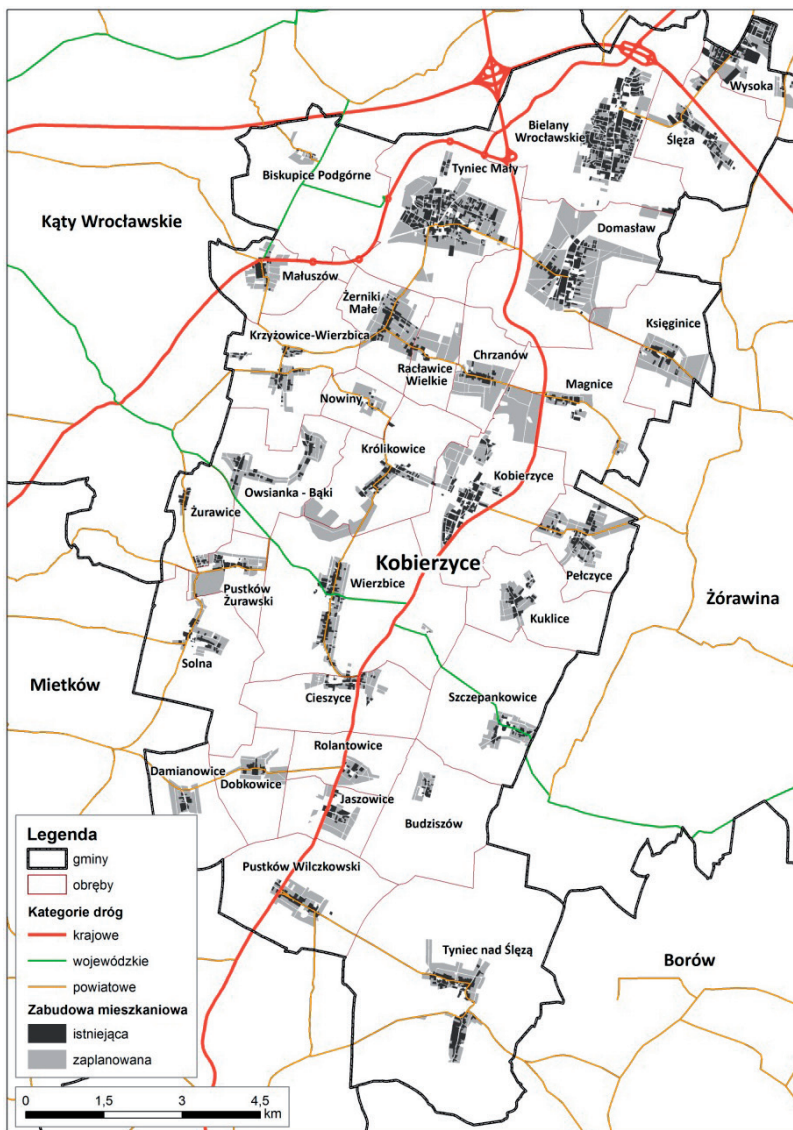
Najwięcej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w obrębach położonych w północnej części gminy. Oprócz uzupełnień luk w istniejącej zabudowie w kilku obrębach zaplanowano całkowicie nowe zespoły zabudowy. Są one zlokalizowane m.in. w północnej części obrębu Kobierzyce, gdzie planowana zabudowa łączy się z zabudową miejscowości Chrzanów; w północnej części obrębu Wierzbice oraz w środkowo-zachodniej części obrębu Księginice (por. rysunek 4).

#### 5. Gmina Siechnice

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w gminie Siechnice koncentruje się przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej nr 94 prowadzącej z Wrocławia w kierunku Oławy, a także w zachodniej części gminy. Pierwszy obszar koncentracji tworzy zabudowa mieszkaniowa miejscowości: Radwanice, Zacharzyce, Święta Katarzyna, Siechnice oraz Groblice. Drugi natomiast zabudowa: Radomierzyc, Biestrzykowa, Żernik Wrocławskich, a także Iwin. Widoczne jest wyraźne „ciążenie” zabudowy mieszkaniowej

---

<sup>4</sup> W przypadku Tyńca nad Ślężą tworzą ją dwa zespoły zabudowy, a w przypadku Magnic aż trzy.



Rys. 4. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Kobierzyce

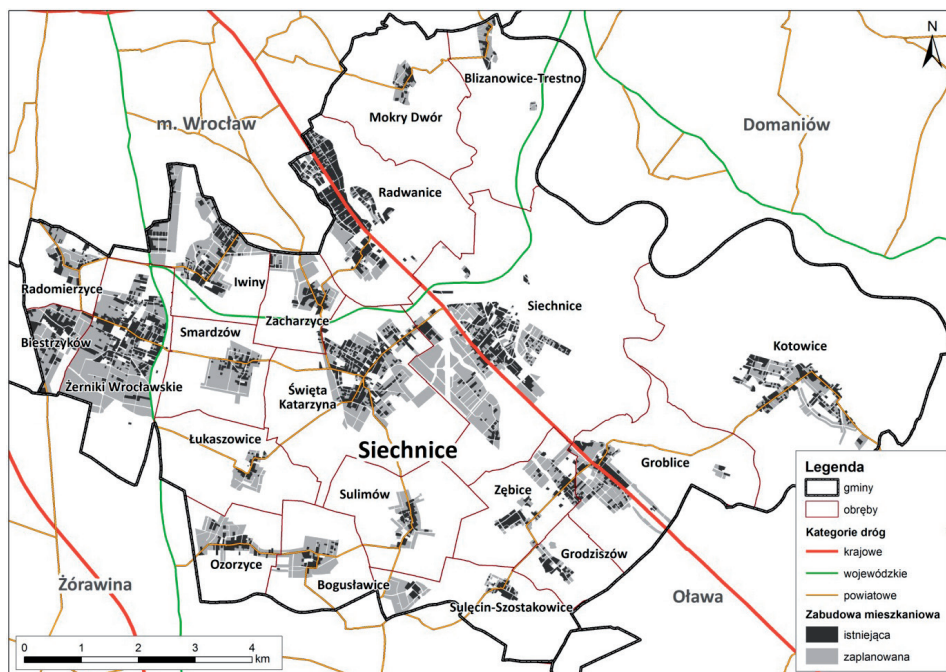
Źródło: Jak w rys. 1.

w kierunku Wrocławia. Im dalej od jego granic, tym zasięg zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach jest mniejszy (rysunek 5).

Największe powierzchniowo tereny mieszkalnictwa w gminie Siechnice zaplanowano w granicach obrębów: Biestrzyków, Żerniki Wrocławskie, Święta Katarzyna, Siechnice, Iwiny oraz Zacharzyce. W przypadku realizacji zaplanowanej zabudowy mieszka-



niowej konsolidacji ulegną (nie uwzględniając barier infrastrukturalnych) struktury funkcjonalno-przestrzenne miejscowości: Biestrzyków i Żerniki Wrocławskie, Iwiny i Zacharzyce, Święta Katarzyna i Siechnice oraz Ozorzyce i Bogusławice. W obrębach zlokalizowanych w północno-wschodniej i wschodniej części gminy zaplanowano stosunkowo niewiele nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (por. rysunek 5). Jest to związane z ograniczeniami wynikającymi ze specyficznych warunków przyrodniczych, którymi charakteryzują się te obszary gminy<sup>5</sup>.



Rys. 5. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w gminie Siechnice

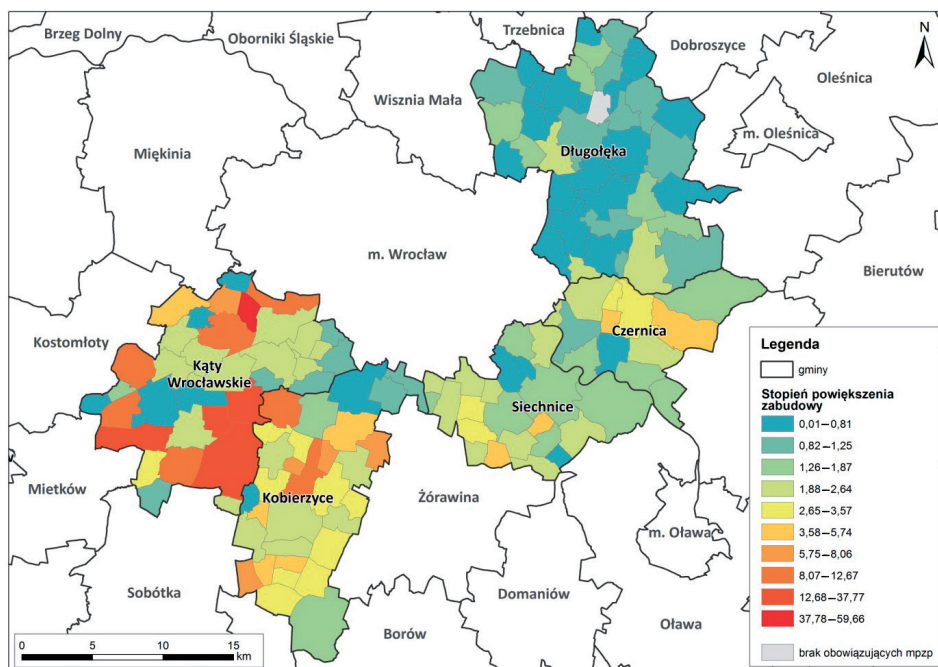
Źródło: Jak w rys. 1.

## Zaplanowane powiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej

Biorąc pod uwagę stosunek powierzchni planowanej zabudowy mieszkaniowej do powierzchni istniejących terenów mieszkalnictwa, w poszczególnych obrębach analizowanych gmin obliczono zaplanowany stopień powiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej. Uzyskane wyniki jednoznacznie wskazują na różnice w podejściu jednostek samorządu terytorialnego do planowania terenów zabudowy mieszkaniowej.

<sup>5</sup> Obecność obszarów Natura 2000, stref ochronnych ujęć wody, terenów zalewowych i in.

Najwyższymi wartościami wskaźnika charakteryzują się obręby gminy Kąty Wrocławskie. W wielu z nich zaplanowano ponad dziesięciokrotne powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej. Taki stan rzeczy wynika przede wszystkim z faktu, iż w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Kąty Wrocławskie wyznaczono bardzo rozległe powierzchniowo tereny rolnicze, na których oprócz podstawowego przeznaczenia związanego z produkcją rolniczą dopuszczono możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej. W pozostałych gminach tego typu zapisy stosowano sporadycznie. Zasadniczo wysokimi wartościami stopnia powiększenia zabudowy mieszkaniowej charakteryzują się obręby gminy Kobierzyce. Dotyczy to zwłaszcza jednostek położonych w centralnej części gminy, w których tereny mieszkalnictwa, w przypadku realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec prawie dziesięciokrotnemu powiększeniu. W gminach sąsiadujących z Wrocławiem od wschodu zaplanowany stopień powiększenia zabudowy mieszkaniowej przyjmuje znacznie mniejsze wartości. Ewenementem wśród wszystkich analizowanych jednostek jest gmina Długołęka. W większości obrębów tej gminy zaplanowano mniej niż dwukrotne powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej (rysunek 6). Być może władze gminy dostrzegają problem suburbanizacji i konsekwencji bezpośrednio wiążących się z nim. Stąd też podejmowane przez nie decyzje planistyczne dotyczące terenów mieszkalnictwa wydają się nieco bardziej racjonalne w porównaniu do tych z pozostałych analizowanych gmin.



Rys. 6. Zaplanowane powiększenie zabudowy mieszkaniowej w wybranych gminach powiatu wrocławskiego

Źródło: Jak w rys. 1.

Praktycznie we wszystkich obrębach przylegających do granicy Wrocławia zaplanowane powiększenie zabudowy mieszkaniowej jest stosunkowo niewielkie w porównaniu do jednostek ewidencyjnych zlokalizowanych w większej odległości od niej (por. rysunek 6). Ten stan rzeczy może skutkować ekspansją suburbanizacji w analizowanych gminach oraz rozrostem strefy podmiejskiej Wrocławia.

## Wnioski

Zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanych gminach procesy suburbanizacyjne w wymiarze przestrzennym nie ulegną wyhamowaniu. Wręcz przeciwnie, będą postępowały, co w konsekwencji doprowadzi do trwałych przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej w południowej i wschodniej części strefy podmiejskiej Wrocławia. Wydaje się, że przemiany struktur zachodzące w gminach powiatu wrocławskiego mają charakter negatywny. Wyniki przeprowadzonych badań jednoznacznie wskazują na fakt, iż decyzje planistyczne podejmowane w gminach, polegające na wyznaczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozległych, często monofunkcyjnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przyczyniają się do nasilania się suburbanizacji.

Realizacja zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście zabudowy mieszkaniowej może doprowadzić do trwałych przekształceń istniejących układów przestrzennych wsi. Wysoce prawdopodobne jest również zajście zmian w hierarchii ośrodków osadniczych w poszczególnych gminach. Zwiększaniu się powierzchni mieszkalnictwa powinien towarzyszyć rozwój sektora usługowego. Toteż miejscowości, w których zaplanowano rozległe obszary zabudowy mieszkaniowej, mogą jednocześnie przekształcać się w wiodące ośrodki usługowe w danej gminie.

Ponadto rozległe obszarowo tereny mieszkalnictwa wyznaczone w planach miejscowych umożliwiają kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w sposób chaotyczny, bez uwzględnienia zasady ciągłości. Wpływa to bezpośrednio na zaburzenie ładu przestrzennego w analizowanych częściach strefy podmiejskiej. Ponadto powstawanie „odizolowanych wysp” – osiedli lub pojedynczych domów niespójnych z istniejącymi układami przestrzennymi – obciąża gminy dodatkowymi kosztami związanymi z doprowadzeniem infrastruktury drogowej czy też zagwarantowaniem dostępu do komunikacji publicznej.

Należy podkreślić, że uzyskane rezultaty badań nie pozwalają na wnioskowanie na temat zjawiska suburbanizacji w innych częściach strefy podmiejskiej Wrocławia. W jednostkach sąsiadujących z Wrocławiem od północy i zachodu podejście do planowania terenów zabudowy mieszkaniowej może być zgoła inne od tego, które reprezentują gminy z obszaru badań. Ponadto tereny na północ i zachód od Wrocławia od tych zlokalizowanych na południe i wschód od granicy stolicy województwa dolnośląskiego różnią się uwarunkowaniami przestrzennymi, które w znaczącym stopniu determinują wyznaczanie nowych terenów pod rozwój mieszkalnictwa. W celu uzyska-

nia jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy wszystkie gminy ościenne Wrocławia, uchwalając kolejne akty prawa miejscowego, wspierają poprzez ich zapisy procesy suburbanizacyjne, konieczne byłoby poszerzenie obszaru badań o pozostałe jednostki położone w strefie podmiejskiej Wrocławia.

Wydaje się, że w celu kontrolowania suburbanizacji w strefach podmiejskich konieczne jest monitorowanie na szczeblu ponadlokalnym zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez wykonywanie zbiorczych analiz tych dokumentów. Powinno dotyczyć to w szczególności gmin znajdujących się w oddziaływaniu ośrodków wielkomiejskich. W celu zahamowania procesu rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i ograniczenia kosztów z nim związanych zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być realizowane etapami. W celu kontrolowania procesów suburbanizacyjnych dla stref podmiejskich wielkich miast należałoby opracowywać dokumenty planistyczne zawierające obligatoryjne wytyczne dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich szczegółowość powinna być zbliżona do tej, z którą są opracowywane studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powstanie tego typu dokumentów wymagałoby zaangażowania wszystkich gmin położonych w strefach podmiejskich, a także jednostek odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne na wyższych szczeblach podziału administracyjnego. Zadanie wydaje się trudne, jakkolwiek z pewnością możliwe do wykonania.

## Bibliografia

- Bagiński E., 2011, *Suburbanizacja – nieunikniona przyszłość osadnictwa?*, „Studia Miejskie” t. 3.
- Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, red. A. Jeziorska-Thole, L. Kozłowski, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń.
- Ciok S., 2011, *Nowe trendy w procesie transformacji obszarów wiejskich stref podmiejskich dużych miast (przykład strefy wrocławskiej)*, [w:] *Dychotomiczny rozwój obszarów wiejskich? Czynniki progresji, czynniki peryferyzacji*, Warszawa. Studia PAN KPZK.
- Forsyth A., Crewe K., 2009, *New visions for suburbia: reassessing aesthetics and place-making in modernism, imageability and new urbanism*, „Journal of Urban Design” vol. 14(4).
- Głaz M., 2008, *Wybrane aspekty wielofunkcyjności obszarów wiejskich w strefie oddziaływania Wrocławia*, [w:] *Problemy i metody oceny kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, red. W. Gierańczyk, M. Kluby, Warszawa. Studia Obszarów Wiejskich t. 13.
- Gonda-Soroczyńska E., 2009, *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*, PAN, Kraków. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich.
- Heffner K., 2011, *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej*, „Studia Miejskie” t. 3.
- Hełdak M., 2010, *Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn. Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum.
- Kaczmarek T., 2008, *Agglomeracja poznańska jako region badania i działania*, [w:] *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, red. T. Kaczmarek, A. Mizgajski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Maciejuk M., 2011, *Suburbanizacja miast średniej wielkości w Polsce na przykładzie Jeleniej Góry*, „Studia Miejskie” t. 3.

- March H., Sauri D., 2010, *The suburbanization of water scarcity in the Barcelona Metropolitan Region: socio-demographic and urban changes influencing domestic water consumption*, "The Professional Geographer" vol. 62(1).
- Mason R.J., Nigmatullina L., 2011, *Suburbanization and sustainability in metropolitan Moscow*, "Geographical Review" 101(3).
- Parysek J., 2008, *Procesy suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, [w:] Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia, red. T. Kaczmarek, A. Mazgajski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Runge J., 2011, *Społeczno-gospodarcze oraz przestrzenne przejawy suburbanizacji w województwie śląskim*, „Studia Miejskie” t. 3.
- Warczevska B., Przybyła K., 2012, *Implikacje wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Wrocławia*, PAN, Kraków. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich.
- Zathey M., 2005, Wrocławska strefa suburbanalna. Zmiany morfologiczne, funkcjonalne i społeczne, mps pracy doktorskiej, Uniwersytet Wrocławski, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego.

## WPLYW ZAPISÓW MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ROZWÓJ STREFY PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA

**ABSTRAKT:** Przestrzeń polskich miast i terenów przylegających do ich granic podlega stałym przekształceniom. Po przemianach ustrojowych, które zaszły w Polsce na przełomie lat 80. i 90. XX w., nasileniu uległy procesy suburbanizacyjne. Nierzadko można spotkać się z twierdzeniem, że suburbanizacja ma charakter niekontrolowany. Nie do końca należy się z tym zgodzić, ponieważ suburbanizacja jest efektem świadomych decyzji administracyjnych oraz wynikiem realizacji zapisów dokumentów planistycznych. W niniejszym artykule rozpatrzono treści uchwał i rysunków planów miejscowych obowiązujących w pięciu gminach powiatu wrocławskiego graniczących z Wrocławiem, tj.: Kobierzycach, Kątach Wrocławskich, Czernicy, Siechnicach, Długołęce. Ustalenia planów skonfrontowano z aktualnym stanem zabudowy mieszkaniowej w tych jednostkach. Wyniki przeprowadzonych analiz wykazały, że w przypadku realizacji zapisów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego suburbanizacja w południowej i wschodniej części strefy podmiejskiej Wrocławia będzie się nasilać. Będzie to skutkowało m.in. trwałymi przekształceniami w strukturach funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości oraz zmianami w hierarchii układu osadniczego poszczególnych gmin.

**SŁOWA KLUCZOWE:** suburbanizacja, strefa podmiejska, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, kontinuum miejsko-wiejskie