

**JAN KAZAK**  
**SZYMON SZEWRĄŃSKI**  
**JÓZEF SASIK**

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

## **GOSPODAROWANIE ZASOBAMI PRZESTRZENNYMI W STREFIE PODMIEJSKIEJ WROCŁAWIA\***

**Abstract: Spatial Resources Management in Wrocław Suburban Area.** Transformations in suburban areas have a big impact on the consumption of spatial resources. Regional synthesis of UNEP report notes the continuing trend of decreasing size of average household and increasing their number. This article is an attempt to review the trends in Polish conditions and analyzes the impact of spatial policy issues for real changes. Studies were carried out on the Wrocław Larger Urban Zone. Research analyzes *i.a.* land use, spatial polices and demographic changes. That was the basis of changes projection and assessment of anthropogenic impact. Results show the scale of overdesign in spatial polices (for almost 2 500 000 people), mechanisms which governed the spatial planning in communes (consumed of spatial resources resulting in the appointment of new investment areas) and lack of consistency in spatial polices in the Wrocław LUZ.

**Key words:** Integrated spatial policy, spatial resources consumption, suburban areas.

### **Wstęp**

Inspiracją do badań przedstawionych w opracowaniu są spostrzeżenia zawarte w najnowszym przeglądzie Global Environmental Outlook – 5, opracowanym przez UNEP [2012] na Szczyt Ziemi *Rio +20*. Synteza regionalna zwraca uwagę na stałą tendencję zmniejszania się wielkości gospodarstw domowych w Europie. Malejącej liczbie osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe towarzyszy wzrost liczby tych gospodarstw. W aspekcie skutków środowiskowych oznacza to, że mniejsze gospodarstwa domowe są bardziej energo- i wodochłonne. Wytwarzają również większą ilość odpadów komunalnych. Ponad wszystko zaś wymagają one większych ilości zasobów

---

\* Badania zrealizowano w ramach projektu badawczego MNiSW N N305 384838 pt. *Wskaźnikowe oceny zmian środowiskowych powodowanych nie zrównoważonym rozprzestrzenianiem się dużych miast.*

przestrzennych. Taki model gospodarki prowadzi do większego wykorzystywania zasobów naturalnych, a także wzmożonego zanieczyszczenia środowiska. Celem prezentowanej pracy jest próba zweryfikowania aktualności ogólnoeuropejskich tendencji dotyczących wzrastającego wykorzystywania zasobów przestrzennych w warunkach Polski. W badaniach poruszono także problematykę kształtowania polityki przestrzennej i jej relacji względem obserwowanych zmian przestrzennych.

Zmiany społeczno-gospodarcze, z początku lat 90. XX w., uwolniły w Polsce mechanizmy wolnorynkowe, zmieniając obraz systemu planistycznego. Decyzje zapadające na szczeblu centralnym straciły na znaczeniu. Znacznie wzrósł natomiast wpływ inwestorów indywidualnych na kształtowanie polityki przestrzennej. Liberalizacja zapisów, wykorzystywanych w dokumentach planistycznych, dała większą swobodę w doborze typu zabudowy, jej lokalizacji, estetyki, wykorzystywanych materiałów budowlanych czy też zagospodarowania terenu wokół budynku. Większa autonomia indywidualnych decyzji zaczęła przekładać się rozproszoną zabudowę otaczającą duże miasta. Dominowała w niej głównie funkcja mieszkaniowa, jednorodzinna o miejskim charakterze [Więclaw-Michniewska 2006]. Problematiczne jest przy tym wyznaczenie strefy podmiejskiej, ponieważ nie jest ona stała oraz podlega ciągłej transformacji [Cendrowska 1998]. Liczne prace naukowe wskazują, że niekontrolowane rozprzestrzenianie się miast negatywnie wpływa na sferę społeczną, środowiskową oraz gospodarczą sąsiednich obszarów wiejskich [Doygun 2009; Frediani *et al.* 2008; Hasse, Lathrop 2003]. Interdyscyplinarne badania realizowane w wielu polskich miastach [Beim 2009; Gutry-Korycka 2005; Więclaw-Michnowska 2006; Zathey 2005] dowodzą konieczności poszukiwania skutecznych narzędzi monitoringu zmian zagospodarowania przestrzennego w celu eliminacji lub minimalizacji niekorzystnych skutków procesów suburbanizacyjnych. Niezmiernie ważny w tym kontekście jest wpływ instrumentów administracyjnych na transformację przedmieść. Zathey [2005] zwraca uwagę, że polityka przestrzenna gmin pozamiejskich sprzyja rozwojowi procesu suburbanizacji, wykluczając działalności rolnicze i wprowadzając na ich miejsce działalność usługową. Beim [2009] określa polski system prawno-administracyjny jako wspierający samopodtrzymywanie procesu suburbanizacji. Warczewska i Przybyła [2012] stwierdzają, że negatywne skutki zmian zachodzących na obszarach wiejskich świadczą o niedokładności przepisów prawa, regulujących planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Zdaniem Wdowickiej i Mierzejewskiej [2012] stawianie interesów indywidualnych ponad ogólnospołecznymi oraz brak zintegrowanego systemu planowania prowadzą do pogłębiającego się chaosu przestrzennego w strefach podmiejskich dużych miast. Systemowa ocena zjawiska suburbanizacji oraz kwantyfikacja jego skutków może zatem pomóc w koordynacji zapisów gminnych polityk przestrzennych i stać się ważnym elementem planowania polityki rozwoju na szczeblu ponadgminnym.

Intencją Autorów jest próba prześledzenia przestrzennego zróżnicowania w wykorzystywaniu zasobów przestrzennych w strefie podmiejskiej Wrocławia, do którego doszło w wyniku procesów suburbanizacyjnych. W pracy podjęto próbę oceny polityki

przestrzennej formułowanej przez gminy, ich spójności oraz powiązania z obecnymi trendami społeczno-rozwojowymi. Autorzy oceniają brak zintegrowanego zarządzania przestrzenią na poziomie ponadgminnym jako barierę we wdrażaniu procesu modernizacyjnego terenów podmiejskich, opartego na modelu rozwoju zrównoważonego.

## 1. Metodyka i zakres badań

Obszarem badawczym jest Wrocław oraz dziesięć gmin ościennych: Kostomłoty, Miękinia, Oborniki Śląskie, Wisznia Mała, Długołęka, Czernica, Siechnice, Żórawina, Kobierzyce oraz Kąty Wrocławskie. W badaniach wykorzystano dane statystyczne pochodzące ze Spisów Powszechnych z lat: 1998, 2002 oraz 2009, a także dane z Banku Danych Regionalnych GUS. Dane przestrzenne opisujące użytkowanie terenu pochodzą z projektu Europejskiej Agencji Środowiska (EEA) – Urban Atlas. W celu oceny polityki przestrzennej przeformatowano rastrowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin znajdujących się na obszarze opracowania. Dokonano ich kalibracji oraz wektoryzacji. W ten sposób doprowadzono do integracji danych, opisujących politykę przestrzenną, tworząc jednolity model dla całego obszaru (ryc. 1). Stworzenie takiej bazy danych pozwoliło podjąć rozważania na temat możliwych skutków realizacji polityki przestrzennej w obecnym kształcie. Wykorzystanie nowo powstałej integracji geoinformacji dla obszaru Wrocławia oraz gmin ościennych jest ważnym elementem zintegrowanej i całościowej oceny skutków planistycznych. Środowiskiem pracy w badaniach było oprogramowanie Arc GIS.

W badaniach skorzystano m.in. z najnowszych wytycznych dotyczących wskaźników opisujących zagospoda-



Ryc. 1. Schemat integracji geoinformacji dotyczącej polityk przestrzennych gmin

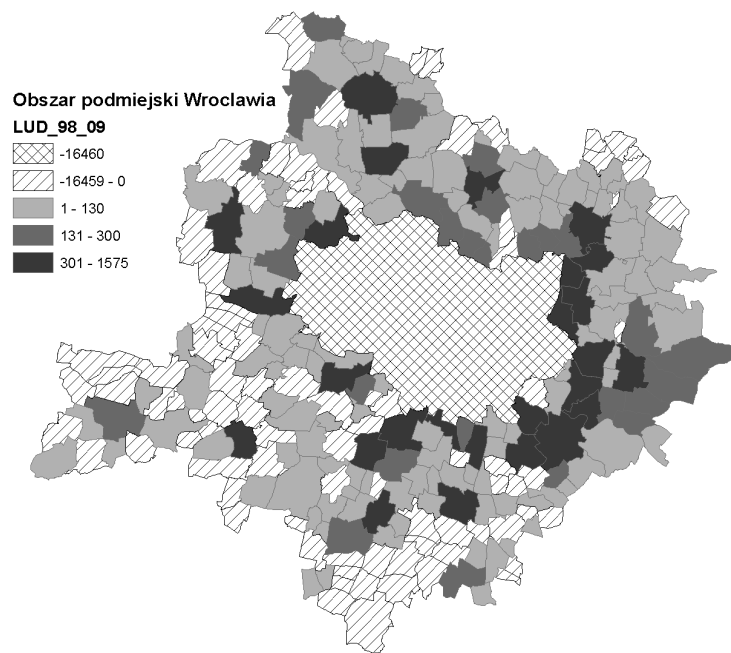
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SUiKZP.

rowanie przestrzenne na poziomie lokalnym, zaproponowanych przez Śleszyńskiego [2012]. Najpierw analizom poddano zmiany migracyjne występujące na badanym obszarze. W tym celu wykorzystano dane pochodzące ze Spisów Powszechnych, przeprowadzonych w latach 1998, 2002 oraz 2009. Dane takie ograniczają ilość horyzontów czasowych, co zmniejsza elastyczność ich zastosowania na szerszą skalę. Cechują się one natomiast większą wiarygodnością, ponieważ wynikają z pomiarów bezpośrednich. Dodatkową zaletą jest także większa dokładność przestrzenna pozyskanych informacji. Dane roczne pochodzące z Banku Danych Lokalnych dostępne są na poziomie gminy, natomiast informacje ze Spisów Powszechnych określają liczbę mieszkańców na szczeblu obrębu geodezyjnego. Na podstawie wybranych danych prześledzono zmiany w liczbie mieszkańców poszczególnych obrębów geodezyjnych, ich gęstości zaludnienia oraz gęstości zaludnienia terenów osadniczych. Przeanalizowano udział terenów mieszkaniowych w obrębach oraz określono ilość terenów wyznaczonych pod przyszłe inwestycje. Zależność między koncepcjami rozwoju terytorialnego oraz gęstością osadniczą dla każdego z obrębów była podstawą projekcji zmian liczby ludności. Na podstawie przytoczonych powyżej mierników zagospodarowania dokonano szczegółowej analizy trzech wybranych obrębów. Suma wartości uzyskanych dla poszczególnych gmin była podstawą oszacowania skutków wdrażanej polityki przestrzennej dla całego analizowanego obszaru.

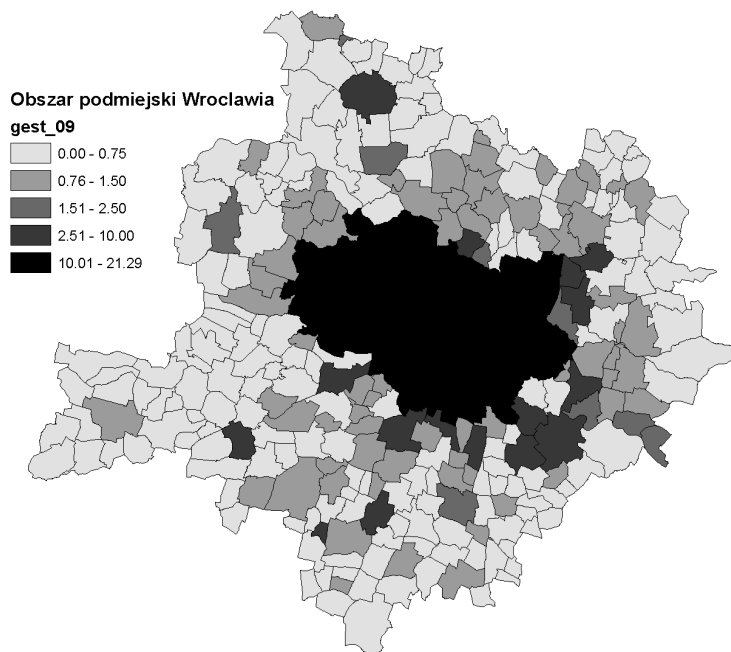
## 2. Wyniki badań

Wartości określające zmianę liczby ludności w latach 1998-2009 w obrębach (ryc. 2) wskazują na niejednorodne tendencje migracyjne w poszczególnych gminach. Dowodzą przy tym definiowanego w założeniach przyrostu liczby ludności w obrębach ościennych do miasta centralnego, przy jednoczesnym spadku liczby ludności Wrocławia. Przy spadku liczby mieszkańców Wrocławia o 16 460 osób, obręby znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie odnotowały przyrost oscylujący ok. 300-400 osób. Rekordowe przyrosty odnotowały obręby: Smolec (1268 os.), Bielany Wrocławskie (1575 os.) i Kiełczów (1573 os.).

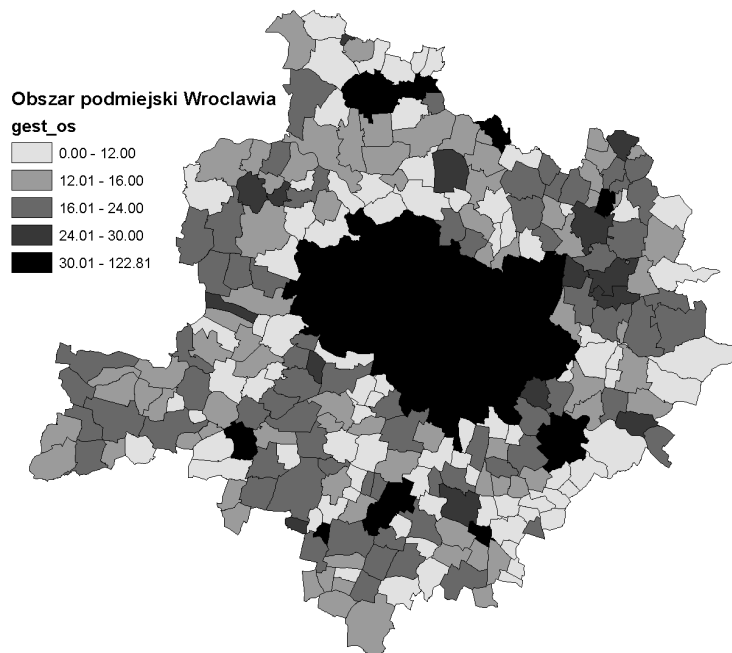
Wzrost liczby mieszkańców miejscowości znajdujących się najbliżej głównego ośrodka przekłada się na wyższy poziom zagęszczenia ludności względem powierzchni tych jednostek (ryc. 3). Wartości w większości przypadków oscylują wokół 1 os/ha, a w przypadkach szczególnych mogą przekraczać 2 (Kamieniec Wrocławski, Psary, Żerniki Wrocławskie, Bielany Wrocławskie), 3 (Smolec), a nawet 4 os/ha (Mirków, Kiełczów, Wysoka, Radwanice). Jeśli ocenić gęstość populacji nie względem powierzchni obrębu, lecz jak proponuje Śleszyński [2012], pod względem powierzchni zabudowy mieszkaniowej (ryc. 4), można zauważyć, że przyrostowi populacji nie towarzyszy racjonalne wykorzystanie zasobów przestrzennych. Nowi mieszkańcy, osiedlający się w jednostkach wiejskich strefy podmiejskiej, mniej efektywnie wy-



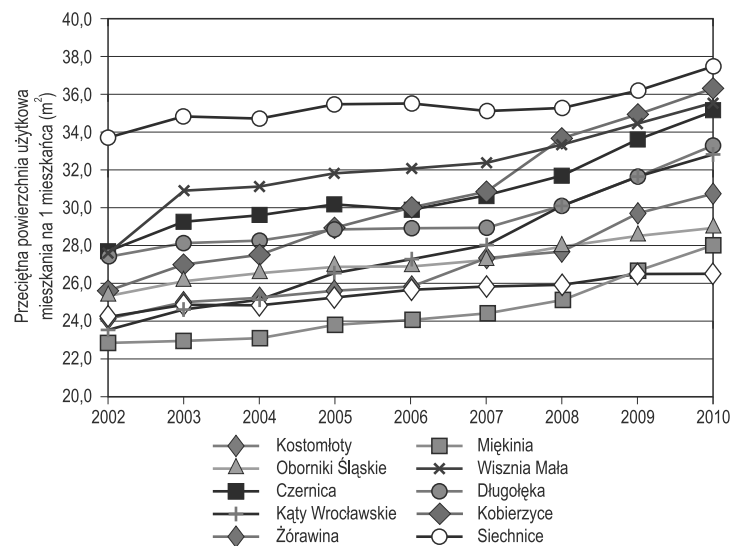
Ryc. 2. Zmiana liczby ludności w latach 1998-2009 w obrębach geodezyjnych  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (ryc. 1, 2).



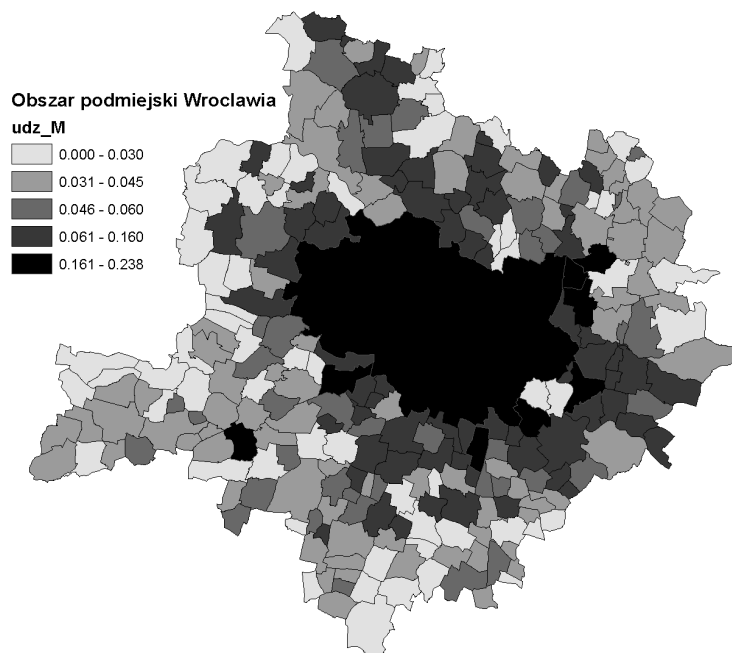
Ryc. 3. Gęstość zaludnienia obrębów geodezyjnych



Ryc. 4. Gęstość zaludnienia terenów osadniczych w obrębach geodezyjnych  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urban Atlas.



Ryc. 5. Wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w gminach podwrocławskich w latach 2002-2010  
 Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

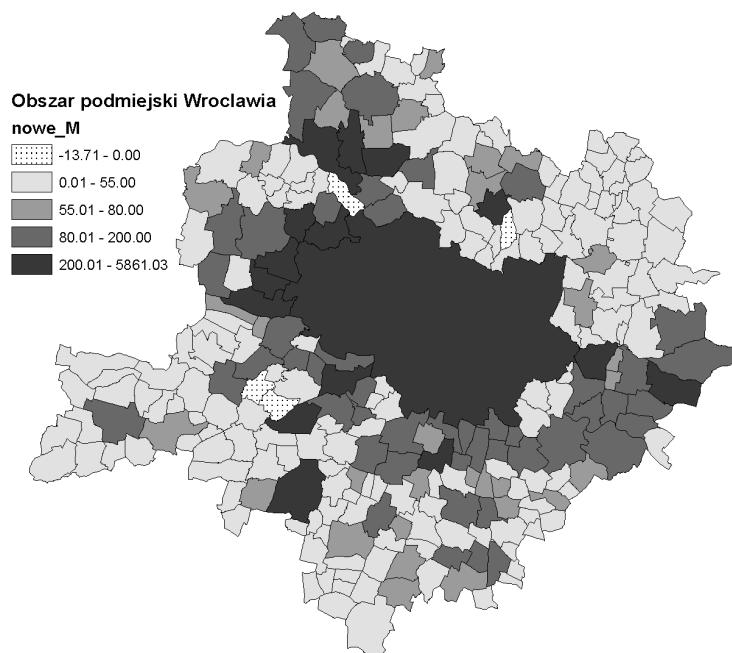


Ryc. 6. Udział istniejących terenów mieszkaniowych w obrębach  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urban Atlas.

korzystują zasoby. Dowodem tego jest niski wskaźnik gęstości osadniczej najbliższej Wrocławia: Kielczówek – 7,67 os/ha; Biestrzyków-Radomierzyce – 8,42 os/ha; Dobrzykowice – 10,11 os/ha; Wilkszyn – 11,17 os/ha.

Szukając poparcia tezy, mówiącej o nowych mieszkańcach wykorzystujących coraz większe zasoby przestrzenne, można sięgnąć do danych opisujących przeciętną powierzchnię użytkową nieruchomości przypadającą na jednego mieszkańca w gminach (ryc. 5). W gminach cechujących się znacznym przyrostem liczby mieszkańców, powierzchnia ta wzrasta wraz z biegiem lat. Gmina Kostomłoty mimo atrakcyjnej lokalizacji oraz dostępności czasowej do Wrocławia odstaje od tej tendencji. Wynika to również z mniejszej zmienności w liczebności mieszkańców. Można pokusić się o stwierdzenie, że gmina ta stanowi poziom referencyjny dla gmin podlegających silnym procesom suburbanizacyjnym. Kostomłoty są przykładem utrzymania dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W przypadku pozostałych gmin można stwierdzić, że dochodzi do znacznej zmiany w warunkach życia, reprezentowanej przez wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca.

Analiza danych pozwala stwierdzić, że największy udział terenów mieszkaniowych występuje w obrębach położonych najbliższej Wrocławia (ryc. 6). Bielany Wrocławskie i Wilkszyn zurbanizowane są w ok. 11%, Smolec, Mirków i Kamieniec Wrocławski w ok. 18%, Kielczów w prawie 24%. Rozkład przestrzenny obrębów naj-



Ryc. 7. Powierzchnia nowej planowanej zabudowy mieszkaniowej  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SUiKZP.

silniej zabudowanych może wynikać z wielu współdecydujących zmiennych, m.in. dostępności komunikacyjnej, ceny gruntów czy odległości od zwartej zabudowy Wrocławia – zagadnienia te są przedmiotem odrębnych badań realizowanych obecnie przez Autorów.

Aby ocenić politykę rozwojową podwrocławskich gmin, przeanalizowano powierzchnię gruntów przeznaczonych pod nowe inwestycje mieszkaniowe w poszczególnych obrębach. W przypadku każdego obrębu jest to suma powierzchni przeznaczonych pod cele mieszkaniowe wynikająca z kierunków zagospodarowania przestrzennego, pomniejszona o sumę powierzchni terenów aktualnie zainwestowanych. Analiza kartogramu przedstawiającego powierzchnie terenów zaplanowanych pod nową zabudowę mieszkaniową w jednostkach badawczych (ryc. 7) pozwala zauważyć, że rozkład przestrzenny tych powierzchni nie jest tak równomierny wokół miasta centralnego, jak to miało miejsce w przypadku wcześniejszych wskaźników. Największą koncentrację tych terenów zauważyć można na zachód od Wrocławia: Wróblowice 237 ha, Krępice 274 ha, Wilkszyn 303 ha, Brzezina 314 ha, Lutynia 348 ha. Duże powierzchnie terenów występują także w kierunku południowo-wschodnim, w powiecie wrocławskim.

Szczególnym przypadkiem jest gmina Długołęka, gdzie powierzchnia ta jest zdecydowanie mniejsza. Obecne zapisy *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy* opracowane zostały jeszcze przed 2000 r. Atrakcyjna lokalizacja



Tabela 1

Liczba ludności na obszarach wiejskich w gminach podwrocławskich  
w latach 2002-2011

Gmina	2002	2011
Kostomłoty	6955	7160
Miękinia	11121	13338
Oborniki Śląskie	9114	10364
Wisznia Mała	7743	9319
Czernica	8371	11820
Długołęka	19233	24152
Kąty Wrocławskie	11666	15112
Kobierzyce	12417	16912
Siechnice	8915	11015
Żórawina	7795	9267

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

sprawiła, że Długołęka stała się bardzo popularnym miejscem realizacji inwestycji mieszkaniowych. W wyniku nasilonych zmian demograficznych (tab. 1), które miały miejsce w gminie, dostępne zasoby przestrzenne zostały w znacznym stopniu wykorzystane. Niski poziom rezerwy terenów inwestycyjnych dowodzi realizacji koncepcji rozwoju przestrzennego gminy. Uwagę należy jednak zwrócić nie tylko na aspekt ilościowy, ale także jakościowy transformacji przedmieść. Badania terenowe dowiodły, że sposób wykorzystania przestrzeni przez nowych mieszkańców, w gminie Długołęka, cechuje się małą intensywnością. Nowa zabudowa przyjmuje najczęściej formę mocno rozproszonej zabudowy jednorodzinnej (fot. 1). Stoi ona w opozycji do koncepcji zabudowy kompaktowej, postulowanej jako formy zrównoważonej.



Fot. 1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Kielczowie

Źródło: S. Szewrański.

W chwili obecnej gmina Długołęka jest w trakcie uchwalania nowej polityki przestrzennej, której projekt zakłada wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jedynym skutkiem skonsumowania zasobów przestrzennych jest wskazanie przez samorząd kolejnych obszarów inwestycyjnych. Proces zachodzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z zachowaniem procedur formalnych. Jego rezultaty są jednak dalekie od idei zrównoważonego rozwoju, szczególnie w aspekcie zachowania zasobów naturalnych dla przyszłych pokoleń.

Intencją Autorów było dokonanie projekcji zmian liczby ludności na analizowanym obszarze do oceny realności prowadzonej polityki. W tym celu obliczenia oparto na gęstości osadniczej oraz powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Określenie jednej wartości gęstości zamieszkania dla całego obszaru opracowania mogłoby być mało wiarygodne. Autorzy postanowili zatem posłużyć się lokalnymi zmiennymi, przypisanymi każdemu obrębowi. Kalkulacja taka umożliwiła wygenerowanie prawdopodobnej liczby nowych mieszkańców analizowanego obszaru, z założeniem zasiedlenia terenów planowanych pod ten cel. Dla zobrazowania różnic między powierzchnią zabudowy mieszkaniowej a kierunkami rozwoju przestrzennego, przytoczono przykład trzech obrębów geodezyjnych: Dobrzykowice (gmina Czernica), Wilkszyn (gmina Miękinia) oraz Smolec (gmina Kąty Wrocławskie). Jako przykłady wybrano obręby, które w ostatnich latach uległy znacznej rozbudowie oraz w dalszym ciągu charakteryzują się dużą ilością obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W 1998 r. w Dobrzykowicach mieszkało 400 osób. W 2002 r. liczba ta wzrosła do 492, a w 2009 do 719. Doszło zatem do przyrostu populacji o ok. 80% w przeciągu 11 lat. Na przestrzeni tych lat nową zabudowę stanowiły głównie wolnostojące domy jednorodzinne. Zlokalizowane zostało także jedno osiedle domów w zabudowie szeregowej. Zabudowę oraz tereny przeznaczone pod nowe inwestycje przedstawiono na ryc. 8. Rozwój przestrzenny jest w tym przypadku przewidziany na ok. 3688 osób, czyli ponad pięciokrotnie więcej niż liczba mieszkańców w 2009 r.

Podobnie sytuacja wygląda w pozostałych przypadkach. W Wilkszynie liczba ludności wzrastała od 648 osób (1998 r.), przez 703 (2002 r.) do 988 w 2009 r. Projekcja zakłada w tym przypadku przyrost liczby mieszkańców o 4375. Wilkszyn jest przy tym typowym przykładem indywidualnej, mieszkaniowej zabudowy wolnostojącej. Odmiennym przykładem jest Smolec, w którym również występuje zabudowa indywidualna, jednak znaczny udział stanowią inwestycje deweloperskie – głównie w systemie zabudowy szeregowej. Między innymi skutkuje to większą gęstością osadniczą w tym obrębie (ok. 19 os/ha). W porównaniu do wcześniej przytoczonych przykładów jest ona prawie dwukrotnie większa: Dobrzykowice ok. 10 os/ha, Wilkszyn ok. 11 os/ha. Liczba mieszkańców Smolca rosła od 1392 (1998 r.), przez 1502 (2002 r.) do 2660 osób w 2009 r. Projekcja przyrostu populacji przekracza w tym przypadku 13 200 osób. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że średnia gęstość osadnicza w obrębach oddalonych od Wrocławia jest znacznie wyższa: Węgry (gm. Żórawina) – ponad 20 os/ha,



Ryc. 8. Istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowa w Dobrzykowicach  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych *Urban Atlas* i *SUiKZP*.

Bogdanów (gm. Kostomłoty) – ponad 21 os/ha, Węgrów (gm. Długołęka) – prawie 26 os/ha czy Kowale (gm. Oborniki Śląskie) ponad 32 os/ha.

Przy zachowaniu obecnych trendów w zmianie liczby ludności w gminach ościennych, szansa na faktyczne zrealizowanie inwestycji mieszkaniowych, terenów pod ten cel przeznaczonych, zajęłaby co najmniej 60-70 lat. Wartość ta określona została na podstawie obrębów charakteryzujących się dodatnimi tendencjami w zmianie liczby ludności. Dochodzą do tego obręby, w których mimo spadku liczby mieszkańców, polityka przestrzenna prognozuje rozwój. Można więc sądzić, że horyzont czasowy rozwoju zabudowy może jeszcze ulec zwiększeniu. Autorzy nie spotkali się przy tym z opracowaniami wskazującymi na wzrost tempa zmiany liczby ludności na obszarze przedmieść polskich miast. Powstaje zatem pytanie, czy dysponujemy na chwilę obecną wiedzą dotyczącą potrzeb przyszłych pokoleń w tak długiej perspektywie? W przekonaniu Autorów nie jest możliwe tak dalekosiężne, racjonalne kształtowanie polityki przestrzennej. Nadmierne przeznaczanie gruntów, na cele budownictwa mieszkaniowego, skutkuje bowiem poczuciem niemal nieograniczonej dostępnych zasobów. To w efekcie prowadzi do pełnej swobody w gospodarowaniu nieruchomościami oraz pogłębiającej się tendencji wzrostu konsumpcji zasobów przestrzennych.

W 2009 r. obszar opracowania zamieszkiwało nieco ponad 755 000 osób. Jest to wartość większa niż we wcześniejszych latach, gdzie wynosiła ona odpowiednio ok. 748 000 osób w 1998 r. oraz ok. 741 000 osób w 2002 r. Wzrost tej wartości nie był zatem stały w ciągu analizowanych 11 lat. Projekcja zmiany liczby ludności wykazała, że polityka przestrzenna w obecnym kształcie odpowiada potrzebom ponad 1 740 000 nowych mieszkańców. Przy obecnych tendencjach demograficznych, założenie ponad trzykrotnego zwiększenia liczby mieszkańców analizowanego obszaru zdaje się być wysoce nieprawdopodobne. Wdrażanie polityki przestrzennej, będącej w oderwaniu od lokalnych uwarunkowań, nie wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju. Wynika to nie tylko ze skutków społecznych, środowiskowych czy ekonomicznych, ale także postulowanego czwartego filaru zrównoważonego rozwoju, czyli ładu instytucjonalno-politycznego. Nieznajomość skutków decyzji, nieracjonalne ich podejmowanie czy brak partycypacji społecznej w procesie planistycznym dowodzi, że administracja samorządowa niewłaściwie korzysta lub nie korzysta w ogóle z narzędzi wspomagających proces decyzyjny.

### **Podsumowanie i wnioski**

Badania przestrzenne, których wyniki są przedmiotem tego opracowania, są wstępem do szerszych analiz, z wykorzystaniem nowoczesnych narzędzi wspomagania decyzyjnego. Obecnym kierunkiem prac jest wykorzystanie danych dynamicznych oraz narzędzi pozwalających na kalkulacje i symulacje w czasie rzeczywistym. Analiza zmian demograficznych oraz przestrzennych, a także treści polityki kształtowanej indywidualnie przez każdą gminę, pozwoliła sformułować następujące wnioski:

- Największy przyrost liczby ludności w gminach podmiejskich Wrocławia, na przestrzeni lat 1998-2009, odnotowano w obrębach geodezyjnych zlokalizowanych najbliżej miasta centralnego.
- Największa koncentracja nowych mieszkańców, wzdłuż granic administracyjnych Wrocławia, występuje w obrębach geodezyjnych powiatu wrocławskiego.
- Gęstość zaludnienia terenów osadniczych przy granicy Wrocławia w większości przypadków oscyluje ok. 10 os/ha, podczas gdy obszary dalej położone osiągają niejednokrotnie wartości 20, a nawet 30 os/ha. Wykorzystywanie zasobów przestrzennych, na terenach podlegających procesom suburbanizacyjnym, jest zatem mniej efektywne.
- Polityka przestrzenna, w przypadku większości gmin, największe ilości obszarów wyznaczonych pod zabudowę, przeznaczają w obrębach zlokalizowanych najbliżej Wrocławia, umożliwiając w ten sposób powielanie obecnych wzorców rozwojowych.
- Przykład Długołęki dowodzi, że polityki przestrzenne gmin są niezrównoważone, nastawione na zwiększanie ilości terenów zabudowanych z jednoczesnym brakiem ochrony terenów otwartych.

- Polityka przestrzenna definiowana przez gminy nie odzwierciedla realnych uwarunkowań i prognoz, czego dowodzą koncepcje nawet cztero- lub pięciokrotnego powiększenia miejscowości, jak w przypadku Dobrzykowic, Wilkszyna czy Smolca.
- Zapisy *studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* zakładają ponad trzykrotny wzrost liczby ludności na obszarze opracowania, do niespełna 2 500 000 osób. Kształtowanie polityki przestrzennej w ujęciu jednostkowym gmin uniemożliwia zatem całościową ocenę jej skutków w ujęciu strefy podmiejskiej.

## Literatura

- Beim M., 2009, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*. Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań.
- Cendrowska R., 1998, *Warunki życia ludności w strefie podmiejskiej Warszawy*. Oficyna Wyd. PW, Warszawa.
- Doygun H., 2009, *Effects of Urban Sprawl on Agricultural Land: a Case Study of Kahramanmaraş, Turkey*. Environmental Monitoring and Assessment, 158.1-4 (2009), s. 471-8.
- Frediani J., Giacobbe N., Ravella O., Pistola J., 2008, *Compact City – Sprawl City: Two Interacting Urban Forms*. 44<sup>th</sup> ISOCARP (Argentyna) Congress.
- Gutry-Korycka M. (red.), 2005, *Urban Sprawl. Warsaw Agglomeration Case Study*. Warsaw University Press, Warszawa.
- Hasse J. E., Lathrop R. G., 2003, *Land Resource Impact Indicators of Urban Sprawl*. Applied Geography, 23.2-3, s. 159-175.
- Śleszyński P., 2012, *Wskaźniki zagospodarowania ładu przestrzennego. Propozycja autorska*, [w:] *Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego*. IGiPZ PAN, Warszawa.
- UNEP: *GEO-5 Global Environment Outlook. Summary for Europe on the Eve of Rio+20 on 6 June, 2012*.
- Warczevska B., Przybyła K., 2012, *Implikacje wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Wrocławia*, [w:] *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich. 2/ III*. Komitet Technicznej Infrastruktury Wsi PAN, Kraków.
- Wdowicka M., Mierzejewska L., 2012, *Chaos w zagospodarowaniu przestrzennym stref podmiejskich jako efekt braku zintegrowanego systemu planowania (na przykładzie strefy podmiejskiej Poznania)*, [w:] *Problemy rozwoju miast. 1/2012*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Więclaw-Michnowska J., 2006, *Krakowskie suburbia i ich społeczność*. IGiGP, Kraków.
- Zathey M., 2005, *Proces suburbanizacji w regionie miejskim Wrocławia – wrocławska strefa suburbialna*, [w:] *Problemy suburbanizacji*, P. Lorens (red.). „Urbanista”, Wrocław.