

Marian MACIEJUK
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JAKO PRZEJAW SUBURBANIZACJI NA DOLNYM ŚLĄSKU

THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL HOUSING AS THE SYMPTOM OF SUBURBANIZATION IN LOWER SILESIA DISTRICT

ABSTRACT: The recent years in Poland are characterized by intensive suburbanization processes of medium-sized towns and especially large agglomerations. It manifests itself in depopulation of central towns and the increase of population inhabiting suburban areas. The hereby article presents the results of studies regarding population development of four Lower Silesian towns and their surrounding districts. It refers to the towns of Jelenia Góra, Legnica, Wałbrzych and Wrocław. The analysis of suburban areas population development was performed in relation to new residential housing. The research confirmed close relation between residential housing and town surrounding areas suburbanization processes. Wrocław agglomeration suburban zone presents the quickest development.

KEY WORDS: urbanization, suburbanization, urban sprawl, residential housing

Wprowadzenie

Koniec XX w. zapoczątkował w Polsce nowe zjawiska demograficzne w zakresie rozwoju ludnościowego. Odnotowano przede wszystkim zmniejszoną liczbę urodzeń. Większa liczba zgonów spowodowała ujemny przyrost naturalny, zwłaszcza w miastach. Odnotowano również ujemne saldo migracji w większości miast. Współczesne procesy urbanizacji są kształtowane przez różne przeciwstawne sobie tendencje mające swoje źródło w przemianach społeczno-gospodarczych.

W literaturze przedmiotu zjawiska zachodzące w urbanizacji są przedstawiane wielopłaszczyznowo (Parysek 2008, s. 11–26). Współczesny rozwój miast polega na dekonstrukcji i rekonstrukcji starego sposobu produkcji i akumulacji oraz stylu życia. Drugim wymiarem jest deindustrializacja i reindustrializacja obszarów miast i stref podmiejskich. Procesy te prowadzą do określonych zmian przestrzennych w miastach i ich strefach podmiejskich. Przejawia się to m.in. w przenoszeniu funkcji usługowo-handlowych z centrów na peryferie miast oraz w suburbanizacji strefy podmiejskiej. W rezultacie

dochodzi do rozlewania się miast na zewnątrz i zacierania się ich granic względem strefy podmiejskiej, czyli do zjawiska zwanego urban sprawl (Litwińska 2008, s. 37–48).

Obserwowane tendencje w rozwoju ludnościowym oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego zainspirowały autora do podjęcia szczegółowych badań empirycznych. Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja rozwoju ludnościowego i rozwoju budownictwa mieszkaniowego czterech największych miast województwa dolnośląskiego (umownie nazwanego Dolnym Śląskiem) i ich otoczenia w postaci powiatów ziemskich. Badaniami objęto: Jelenią Górę i powiat jeleniogórski, Legnicę i powiat legnicki, Wałbrzych i powiat wałbrzyski oraz Wrocław i powiat wrocławski według stanu w latach 2000–2010.

Rozwój miast na Dolnym Śląsku według klas ich wielkości

W Polsce w wyniku procesu urbanizacji zmienia się liczba miast i ich struktura wielkościowa, a także liczba ludności miejskiej. Zmiany w tym zakresie na Dolnym Śląsku w latach 2006–2010 prezentują dane zawarte w tabeli 1.

Tabela 1

Liczebność i zaludnienia miast Dolnego Śląska według klas ich wielkości w latach 2006–2009

Wyszczególnienie	Lata:			
	2006		2009	
	liczba	%	liczba	%
Miasta ogółem	91	100,0	91	100,0
W tym miasta liczące:				
poniżej 5000 mieszkańców	23	25,3	25	27,5
5000–9999 mieszkańców	31	34,1	29	31,9
10 000–19 999 mieszkańców	17	18,7	17	18,7
20 000–49 999 mieszkańców	13	14,3	13	14,3
50 000–99 999 mieszkańców	4	4,4	4	4,4
100 000– 99 999 mieszkańców	2	2,2	2	2,2
200 000 i więcej mieszkańców	1	1,1	1	1,1
Ludność miast ogółem (w tys. osób)	2 042,7	100,0	2 021,6	100,0
W tym ludność (w tys. osób) miast liczących ludności:				
poniżej 5000 mieszkańców	75,6	3,7	84,9	4,2
5000–9999 mieszkańców	206,3	10,1	194,6	9,6
10 000–19 999 mieszkańców	232,0	11,4	230,1	11,4
20 000–49 999 mieszkańców	372,0	18,2	367,6	18,2
50 000–99 999 mieszkańców	291,9	14,3	286,6	14,2
100 000–199 999 mieszkańców	230,2	11,3	225,5	11,2
200 000 i więcej mieszkańców	634,6	31,1	632,1	31,3

Źródło: Obliczenia własne na podstawie Rocznika demograficznego demograficznego lat 2007–2010, GUS, Warszawa 2007–2010.

W ostatnich latach na Dolnym Śląsku liczba miast nie uległa zmianie. Region ten ma 91 miejscowości o statusie miejskim. Jednakże w wyniku wyludniania się miast wyraźnie zmniejsza się liczba ludności miejskiej. Dwa miasta, tj. Duszniki Zdrój i Karpacz, przesunęły się do klasy miast liczących poniżej 5 tys. mieszkańców. W strukturze miejskiej sieci osadniczej 54 miasta liczą poniżej 10 tys. mieszkańców. Cztery miasta dolnośląskie znajdują się w grupie obejmującej 50–100 tys. mieszkańców – są to: Głogów, Jelenia Góra, Lubin i Świdnica; dwa miasta – Legnica i Wałbrzych – przekroczyły 100 tys. mieszkańców. W siedmiu miastach województwa dolnośląskiego liczących powyżej 50 tys. mieszkańców zamieszkuje 56,7% ogółu ludności miejskiej, natomiast w stolicy regionu Wrocławiu 31,3%. Dowodzi to o koncentracji ludności miejskiej w miastach średnich, a zwłaszcza w dużych metropoliach.

Zmiany w rozwoju ludnościowym wybranych miast

Okres ostatnich lat charakteryzuje się systematycznym spadkiem liczby ludności w kraju i na Dolnym Śląsku ogółem, i wzrastającym tempem spadku ludności miejskiej. Świadczy to o procesach suburbanizacji zachodzących, zwłaszcza w miastach dużych i średnich. W tabeli 2 zaprezentowano zmiany, jakie zaszły w latach 2000–2010 w rozwoju ludnościowym w wybranych miastach Dolnego Śląska (dawnych stolicach województw) oraz w ich otoczeniu obejmującym powiaty ziemskie.

Przedstawione dane wskazują na wyraźne wyludnianie się Dolnego Śląska, gdzie w latach 2000–2010 ubyło 34,4 tys. mieszkańców, tj. 1,2%. Jeszcze znacznie skurczyła się liczba ludności miejskiej, bo o 66,4 tys. osób, czyli o 3,2%. Te niekorzystne zmiany przełożyły się na obniżenie poziomu urbanizacji mierzonego odsetkiem ludności miejskiej: z 71,5% w 2000 r. do 70,1% w 2010 r. Jest to bezpośrednim wynikiem ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji.

Tendencje w rozwoju ludnościowym świadczą o procesach suburbanizacji. Wyraźnie potwierdzają to dane rozwoju ludnościowego badanych przez nas wybranych miast i ich otoczenia. Wyludnianie się miasta centralnego wystąpiło w każdym przypadku, przy czym najwyższy ubytek liczby ludności uwidocznił się w Wałbrzychu – 8,7%, na drugim miejscu była Jelenia Góra – 6,8%, na trzecim Legnica – 3,3%. Utrata przez te miasta w 1999 r. znaczącej funkcji administracyjnej stolic województw miała niewątpliwie wpływ na emigrację ludzi w poszukiwaniu pracy. We Wrocławiu liczba mieszkańców zmniejszyła się o 1,2%.

Odmienne tendencje w rozwoju ludnościowym występują w otoczeniu badanych miast, tj. w powiatach ziemskich. Liczba ludności w powiatach ziemskich wzrosła w powiecie wrocławskim i legnickim, utrzymała się na mniej więcej jednakowym poziomie w jeleniogórskim i nieco zmalała (o 3,6%) w powiecie wałbrzyskim. Na czoło wysuwa się powiat wrocławski, gdzie liczba ludności zwiększyła się o 19,2 tys. mieszkańców, tj. o 20,3%. Świadczy to o szybkim tempie rozwoju aglomeracji wrocławskiej i tzw.

Tabela 2

Ludność wybranych miast i powiatów Dolnego Śląska w latach 2000–2010

Wyszczególnienie	Lata:			Stosunek 2010:2000 w %
	2000	2005	2010	
Ludność województwa ogółem – liczba	2 912 195	2 888 232	2 877 840	98,8
Ludność w miastach województwa – liczba	2 083 253	2 052 094	2 016 830	96,8
Udział ludności miejskiej – %	71,5	71,1	70,1	98,0
W tym liczba ludności następujących obszarów:				
Jelenia Góra	90 130	87 017	84 023	93,2
Powiat jeleniogórski	63 967	63 805	63 923	99,9
Legnica	107 416	105 750	103 892	96,7
Powiat legnicki	53 070	53 007	53 783	101,3
Wałbrzych	131 675	126 465	120 197	91,3
Powiat wałbrzyski ^a	60 084	60 243	57 941	96,4
Wrocław	640 614	635 932	632 996	98,8
Powiat wrocławski	94 925	100 866	114 151	120,3

^a Bez miasta Wałbrzycha; w 2003 r. Wałbrzych zrezygnował ze statusu miasta na prawach powiatu i wszedł w skład powiatu wałbrzyskiego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS: www.stat.gov.pl.

wsysaniu z otoczenia nie tylko ludzi, ale również i inwestycji. Jest to charakterystyczne w rozwoju dużych miast w ostatnich latach.

Należy stwierdzić, że takie tendencje w rozwoju ludnościowym są wyraźnym przejawem urbanizacji stref podmiejskich badanych miast. Jest to związane z wyprowadzaniem się członków zamożniejszej klasy społecznej z miast centralnych do nowo budowanych mieszkań w gminach sąsiadujących. Ludność owa w ten sposób poprawia swoje warunki mieszkaniowe, jednak nie zrywa ona przy tym więzi funkcjonalnych z miastem centralnym. Ludzie ci nadal tam pracują i najczęściej również posyłają tam dzieci do szkół, w przekonaniu o wyższym poziomie nauczania w tych placówkach, jak również korzystają z usług zlokalizowanych w mieście centralnym. Nowe miejsce zamieszkania jest w zasadzie ich miejscem noclegowym i rekreacyjnym. Należy zwrócić uwagę, że niektóre gminy wchodzące w skład powiatów otaczających badane przez nas miasta są nadzwyczaj atrakcyjne dla inwestycji pod różnym względem, np. bliskości do miasta, połączenia komunikacyjnego, walorów krajobrazowych. Do tego rodzaju gmin w otoczeniu Jeleniej Góry należy Jeżów Sudecki, a w otoczeniu Wrocławia przede wszystkim Długołęka i Kobierzyce. Tym samym obserwuje się zacieranie granic administracyjnych miast centralnych z okalającymi je gminami wiejskimi. Powstają rozległe obszary osiedli mieszkaniowych, a także centrów handlowo-usługowych, węzłów komunikacyjnych otaczających miasto centralne co skutkuje zamieraniem dawnych, tradycyjnych centrów badanych miast.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Bardzo charakterystycznym zjawiskiem w ostatnich latach jest powstawanie w sąsiedztwie miast średnich i dużych licznych osiedli mieszkaniowych. Piękne nowe wille wyrastają jak przysłowiowe grzyby po deszczu, otaczając miasta wokół. Przy współczesnej technologii wznoszenie domów jednorodzinnych nie nastęrcza większych problemów technicznych. Wystarczy dostęp do energii elektrycznej, a reszta mediów realizowana jest indywidualnie we własnym zakresie. Skutkuje to tym, że nowe domy (często wręcz pałace) nierzadko powstają w atrakcyjnych krajobrazowo miejscach pozbawionych wyposażenia w kompletną infrastrukturę. Z reguły jednak gminy starają się przygotowywać tereny pod budownictwo mieszkaniowe i uzbrajać je w podstawowe sieci infrastrukturalne.

Liczbę mieszkań nowo oddanych do użytku w latach 2000–2010 w badanych miastach i ich otoczeniu na Dolnym Śląsku ilustrują dane tabeli 3.

Tabela 3

Mieszkania nowo oddane do użytku w wybranych miastach i powiatach Dolnego Śląska w latach 2000–2010

Oddane mieszkania	Lata:		
	2000–2005	2006–2010	2000–2010
W województwie – liczba	46 411	57 627	104 038
W wybranych miastach i powiatach – liczba	27 879	37 553	65 432
%	60,1	65,2	62,9
W tym liczba mieszkań w:			
Jeleniej Górze	1 015	1 707	2 722
powiecie jeleniogórskim	751	1 199	1 950
Legnicy	1 529	1 724	3 253
powiecie legnickim	539	712	1 251
Wałbrzychu	434	339	773
powiecie wałbrzyskim ^a	333	338	671
Wrocławie	19 761	23 548	43 309
powiecie wrocławskim	3 517	7 986	11 503

^a Bez miasta Wałbrzycha; w 2003 r. Wałbrzych zrezygnował ze statusu miasta na prawach powiatu i wszedł w skład powiatu wałbrzyskiego.

Źródło: Jak w tab. 2.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego pokrywa się z procesami suburbanizacji wyrażającej się rozwojem ludnościowym otoczenia badanych miast. W latach 2000–2010 w województwie dolnośląskim wybudowano 104 tys. nowych mieszkań, z czego 63% w badanych miastach i ich otoczeniu. Należy stwierdzić, że w drugiej połowie analizo-

wanego okresu, tj. w latach 2006–2010 wybudowano więcej mieszkań aniżeli w latach 2005–2006. Oznacza to, że światowy kryzys nie przełożył się na zachwianie inwestycji mieszkaniowych w Polsce. W strukturze inwestycji mieszkaniowych w otoczeniu badanych miast dominują inwestycje prywatnych osób fizycznych, które to obiekty przekraczają 95% ogółu nowo wybudowanych mieszkań. Potwierdza to tezę o poszerzaniu się klasy średniej wśród społeczeństwa polskiego.

Najmniej atrakcyjnym pod względem liczby nowo budowanych mieszkań jest Wałbrzych i jego otoczenie, co ma odzwierciedlenie w spadku liczby mieszkańców. Na drugim miejscu jest otoczenie Legnicy, gdzie w całym analizowanym przez nas okresie wybudowano tylko niespełna 1,3 tys. mieszkań. Spośród otoczenia miast średniej wielkości najbardziej atrakcyjnym jest powiat jeleniogórski. Wynika to z naturalnej renty położenia gmin powiatu jeleniogórskiego w Kotlinie Jeleniogórskiej oraz Karkonoszach. Osiedlają się tutaj nie tylko mieszkańcy wyprowadzający się z Jeleniej Góry, ale budują tu również swoje domy mieszkańcy Wrocławia i innych miejscowości.

Pod względem nowego budownictwa mieszkaniowego prym wiedzie otoczenie aglomeracji wrocławskiej, gdzie w badanym okresie przybyło 11,5 tys. nowych mieszkań, co przekłada się na rozwój ludnościowy strefy podmiejskiej.

Nasilenie nowego budownictwa mieszkaniowego znajduje swoje odzwierciedlenie w mierniku wyrażającym liczbę nowo oddanych mieszkań na 100 mieszkańców. Dane w tym zakresie zawiera tabela 4.

Tabela 4

Liczba mieszkań nowo oddanych do użytku w wybranych miastach i powiatach Dolnego Śląska w przeliczeniu na 100 mieszkańców w latach 2000–2010

Wyszczególnienie	Wskaźnik w latach:		
	2000–2005	2006–2010	2005–2010
Województwo ogółem	1,6	2,0	3,6
Wybrane miasta i powiaty razem	2,2	3,0	5,3
W tym:			
Jelenia Góra	1,1	2,0	3,1
Powiat jeleniogórski	1,2	1,9	3,1
Legnica	1,4	1,6	3,1
Powiat legnicki	1,0	1,3	2,4
Wałbrzych	0,3	0,3	0,6
Powiat wałbrzyski ^a	0,6	0,6	1,1
Wrocław	3,1	3,7	6,8
Powiat wrocławski	3,7	7,9	11,6

^a Bez miasta Wałbrzycha; w 2003 r. Wałbrzych zrezygnował ze statusu miasta na prawach powiatu i wszedł w skład powiatu wałbrzyskiego.

Źródło: Jak w tab. 2.

Dane te wskazują na fakt, iż nasilenie budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 100 mieszkańców jest większe w otoczeniu badanych miast aniżeli w miastach centralnych. Potwierdza to tezę o suburbanizacji terenów podmiejskich. Największe nasilenie nowo budowanych mieszkań występuje w powiecie wrocławskim – 11,6 mieszkań na 100 mieszkańców w okresie 2000–2010 i znacznie przekracza ono odnośny wskaźnik Wrocławia wynoszący tylko 6,8 mieszkań na 100 mieszkańców. Wyraźnie widać, że te dane statystyczne potwierdzają rozlewanie się aglomeracji wrocławskiej.

Otoczenia Legnicy i Wałbrzycha wykazują większą atrakcyjność budownictwa mieszkaniowego aniżeli owe miasta centralne pod względem liczby mieszkań przypadających na 100 mieszkańców. Natomiast gminy otaczające Jelenią Górę plasują się pod względem liczby nowo wybudowanych mieszkań na 100 mieszkańców na takim samym poziomie, jak miasto centralne, z tym że w mieście dominuje budownictwo plombowe deweloperskie i wielorodzinne, a w otoczeniu miasta – budownictwo jednorodzinne.

Zakończenie

Okres transformacji w Polsce po 1989 r., przejawiający się licznymi reformami społeczno-gospodarczymi, znalazł głębokie odbicie w rozwoju demograficznym. Procesy urbanizacyjne na Dolnym Śląsku w ostatnim dziesięcioleciu charakteryzowały się niekorzystnymi tendencjami, takimi jak:

- spadek liczby ludności całego regionu, a przede wszystkim badanych miast centralnych, tworzących trzon sieci miejskiej, tj. Jeleniej Góry, Legnicy, Wałbrzycha i Wrocławia,

- ujemny przyrost naturalny,
- ujemne saldo migracyjne,
- starzenie się społeczeństwa.

Procesy urbanizacji Dolnego Śląska przebiegają wielopłaszczyznowo. Postrzega się tu zmiany w rozmieszczeniu funkcji w przestrzeni badanych miast. Najważniejszą jest wyprowadzenie z centrów miast i z terenów osiedlowych funkcji handlowej do centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych bądź na obrzeżach granic administracyjnych miast, bądź w sąsiadujących gminach. Zmieniło to w zasadniczy sposób styl zachowań i życia mieszkańców. Centra miast średnich, byłych stolic województw, wyraźnie zaczynają obumierać i spełniać rolę sypialnianą. Kolejnym przejawem zmian jest rozlewanie się miast poza ich granice administracyjne, czyli zjawisko zwane urban sprawl. Suburbanizacja na Dolnym Śląsku jest procesem widocznym i przejawia się w nowym budownictwie mieszkaniowym w strefach podmiejskich. Największe nasilenie suburbanizacji przybiera w aglomeracji wrocławskiej.

Przykład badanych ośrodków miejskich średniej wielkości pokazuje, że można już mówić o kryzysie ludnościowym większości polskich małych i średnich miast. Analizy demograficzne są możliwe do przeprowadzenia wyłącznie na podstawie ewidencji ludności rejestrowanej. A jak wiadomo, istnieje szereg migracji nierejestrowanych.

Rzeczywistość pokazała, że żadne prognozy demograficzne nie przewidywały tak głębokich zmian.

Bibliografia

- Litwińska E., 2008, *Zjawisko urban sprawl – jeden z wymiarów współczesnych procesów urbanizacji*, [w:] *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, red. J. Słodczyk, M. Śmigielka, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Maciejuk M., 2007, *Problemy demograficzne regionu jeleniogórskiego*, [w:] *Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce*, red. D. Strahl, Akademia Ekonomiczna, Wrocław. Prace Naukowe nr 1161.
- Maciejuk M., 2011, *Suburbanizacja miast średniej wielkości w Polsce na przykładzie Jeleniej Góry*, „Studia Miejskie” nr 3: *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, red. J. Słodczyk, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Parysek J., 2008, *Urbanizacja i niektóre współczesne idee, koncepcje i modele planowania rozwoju miast*, [w:] *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, red. J. Słodczyk, M. Śmigielka, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Rocznik Demograficzny, 2007, GUS, Warszawa.
- Rocznik Demograficzny, 2010, GUS, Warszawa.
- www.stat.gov.pl, Bank Danych Regionalnych.

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JAKO PRZEJAW SUBURBANIZACJI NA DOLNYM ŚLĄSKU

ABSTRAKT: Ostatnie lata w Polsce charakteryzują się nasilonymi procesami suburbanizacji miast średnich, a zwłaszcza dużych aglomeracji. Przejawia się to w wyludnianiu miast centralnych i wzroście liczby ludności strefy podmiejskiej. W niniejszym artykule omówiono wyniki badań rozwoju ludnościowego czterech miast Dolnego Śląska i otaczających je powiatów: Jeleniej Góry, Legnicy, Wałbrzycha i Wrocławia. Dokonano analizy rozwoju ludnościowego stref podmiejskich w powiązaniu z nowym budownictwem mieszkaniowym. Badania wykazały ścisły związek rozwoju budownictwa mieszkaniowego z procesami suburbanizacji stref podmiejskich. Najszybszy rozwój wykazuje strefa podmiejska aglomeracji wrocławskiej.

SŁOWA KLUCZOWE: urbanizacja, suburbanizacja, urban sprawl, budownictwo mieszkaniowe