

MARCIN MICHALSKI*

SKUTKI REALIZACJI WIELORODZINNEJ ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ NA OBRZEŻACH MIAST NA
PRZYKŁADZIE WROCŁAWIA¹RESULTS OF MULTIFAMILY IMPLEMENTATION
OF HOUSING DEVELOPMENT ON CITY'S BORDER
ON WROCŁAW EXAMPLE

Streszczenie

Artykuł przedstawia skutki realizacji zabudowy mieszkaniowej i jej lokalizacji w strefie podmiejskiej Wrocławia. Zostaje przeprowadzona analiza wzrostu ilości inwestycji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, ich rozmieszczenia w mieście, i zależności z inwestycjami w zakresie infrastruktury. Stan tej zabudowy zostaje zrelacjonowany w stosunku do wyposażenia w zakresie spełnienia podstawowych potrzeb mieszkańców i infrastruktury społecznej, która niewybudowana przez inwestorów ostatecznie musi zostać zrealizowana przez miasto. Przedstawione zostają następstwa i powiązania pomiędzy realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, infrastrukturą i funkcjonowaniem miasta.

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa, suburbanizacja, planowanie miejskie

Abstract

Dynamical development of Wrocław nowadays, that is considered as a result of strong investor's preoccupation in last few years. On the one hand it has large positive impact for the city, but on the other – we will see in the future an “unexpected effects” that can be irreversible for years.

In 1924 Wrocław has 575 thousand citizen at city's area of 4920 hectares. Today it has 29300 hectares with a number of 632162 people. From 1924 to 1973 Wrocław areas have increased repeatedly, as a result of council's decision to develop the city and improve of living standards. Unfortunately enlarged Wrocław did not fulfil this plans. With growing areas of Wrocław, it's border was move outside causing housing development located far from the city center (to suburb areas). The new multifamily houses development on this areas began to generate additional costs for the city (i.e. infrastructure, new roads, public transport etc.).

Keywords: multifamily housing, suburbanization, urban planning,

* Mgr inż. arch. Marcin Michalski, Zakład Urbanistyki, Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska.

¹ W związku z realizowaną pracą naukową finansowaną ze środków na naukę w latach 2009–2010 jako projekt badawczy: „Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej po 2004 na przykładzie Wrocławia”, kierownik projektu: dr hab. inż. arch. Robert Masztalski, prof. nadzw. PWr.

Oznaczenia

MPZP	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
WAiB	– Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
MPWiK	– Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji
(b.d.)	– brak danych

1. Wstęp

Dynamiczny rozwój dzisiejszego Wrocławia, będący wynikiem silnego zainteresowania inwestorów w ostatnich latach, z jednej strony korzystny dla miasta, z drugiej – okazuje się w swym „niepohamowanym dynamizmie”, że może wywołać nie do końca pożądane efekty, których skutki odczuwalne będą latami [2].

W 1924 roku Wrocław liczył 575 tys. mieszkańców przy powierzchni miasta 4920 ha, dziś powierzchnia miasta to 29 300 ha przy liczbie ludności – 632 162. Od 1924 do 1973 roku Wrocław zwiększył swój obszar kilkakrotnie, kierowany chęcią rozwoju miasta i poprawy jakości życia [3]. Niestety, tak rozrosły Wrocław niekoniecznie oznacza dziś polepszenie życia w mieście. Powiększenie granic miasta spowodowało przesunięcie lokalizacji obszarów mieszkaniowych bliżej tych granic, a także lokalizację inwestycji na terenach nowych, słabo zurbanizowanych. Oferowane „konkurencyjne” do śródmiejskich lokalizacji, oddalone „oazy zieleni i spokoju” generują koszty dla miasta (związane z budową i rozbudową infrastruktury), a także wzmagają migracje mieszkańców związane z zaspokajaniem ich potrzeb życiowych (praca, konsumpcja, odpoczynek, rekreacja).

Wrocław jako miasto zwarte pozostaje tylko zapisem planów, a zjawisko przestrzenne, jakie się uwiadcza, można nazwać kryzysem miasta [1]. Postępujący wzrost liczby mieszkańców w obszarach podmiejskich, niedostosowany system komunikacyjny, fragmentacja ekosystemów, wzrost kosztów, przeciążenie infrastruktury aż w końcu segregacja społeczna, do której przyczyniają się mieszkańcy suburbiów, w znacznej mierze ludność napływowa, nie związana „korzeniami z miastem” [1, 2] – to wszystko co charakteryzuje obszary podmiejskie i ich wpływ, „zagroża” Wrocławowi.

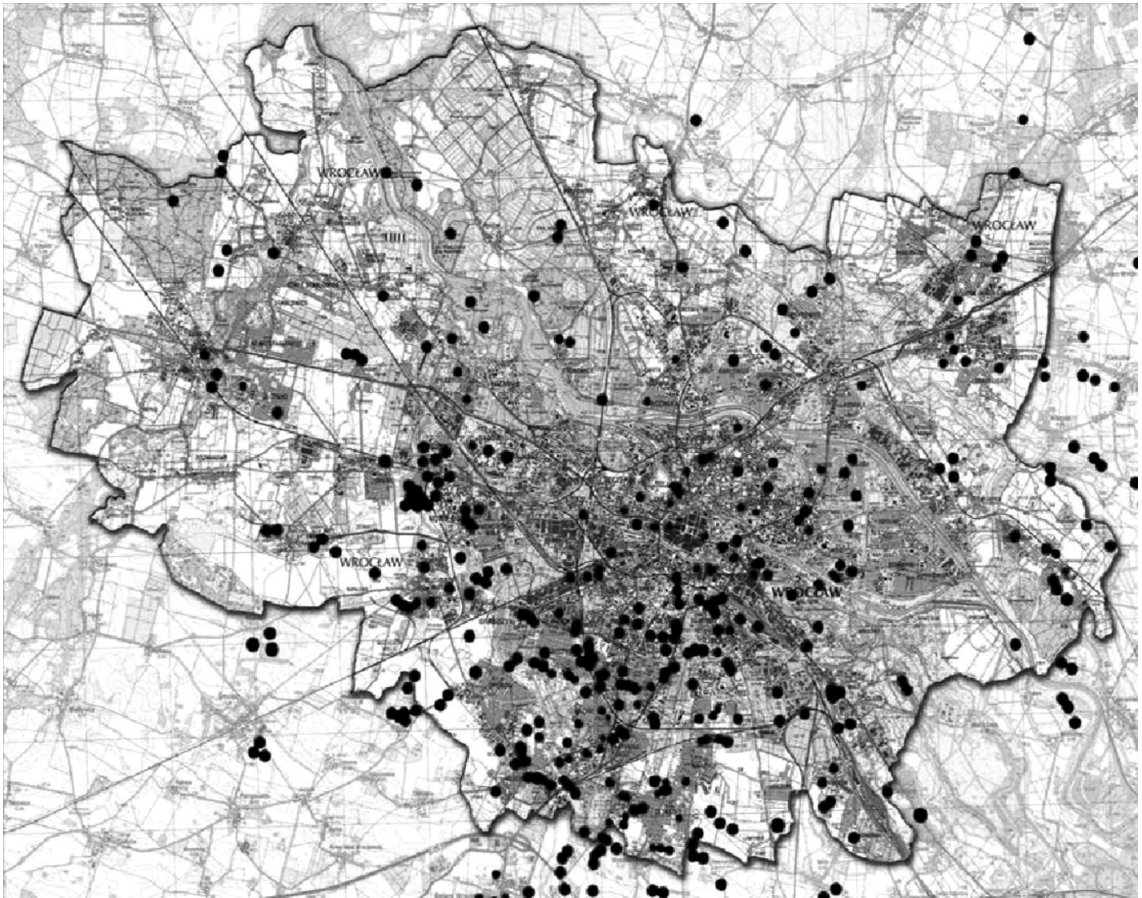
2. Aspekty i skutki realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Wrocławia

Od 2004 roku we Wrocławiu powstało ponad 250 inwestycji², skategoryzowanych jako forma zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zrealizowanych przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwo Budownictwa Społecznego i Zarząd Inwestycji Miejskich³ (rys. 1).

Skutkiem wzmożonej działalności w zakresie budownictwa wielorodzinnego w okresie 2004–2008 oddano do użytkowania blisko 17 tys. mieszkań (tabela 1).

² Według danych WAiB Urzędu Miejskiego Wrocławia od 1.01.2005–12.03.2010 wydano 255 decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę.

³ Zabudowa mieszkaniowa komunalna.



Rys. 1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (kolor czarny) zrealizowana po latach 2004–2010 na obszarze Wrocławia (oprac. własne na podstawie danych z WAiB i in.)

Fig. 1. The built-up of Wrocław multifamily housing realized in 2004–2010

Tabela 1

Mieszkania oddane do użytkowania we Wrocławiu w latach 2000–2008

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość	2740	5571	3548	3902	2021	1979	4379	3327	5287

Nasilenie inwestycyjne, zwłaszcza po roku 2004, spowodowało, iż nastąpił znaczny przyrost terenów mieszkaniowych w obrębie miasta (tabela 2), zaś obszar lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przesunął się bliżej granic miasta, jak również poza nie. Lokalizacja inwestycji w strefie obrzeżnej Wrocławia nie była jednak wynikiem ani braku terenów pod inwestycje, ani wynikiem lepszej infrastruktury technicznej czy społecznej strefy podmiejskiej. Prawdopodobnym czynnikiem decydującym o lokalizacji były niższe ceny działek, wpływające na ceny mieszkań, a także preferencje mieszkańców związane z miejscem zamieszka-

nia jako „oazą zieleni i spokoju”, której nie spełnia centrum czy śródmieście miasta. Problem komunikacji (infrastruktury drogowej, komunikacji zbiorowej) wydaje się być tu pomijany – w czasach, kiedy samochód jako „dobro powszechne” zapewnia się możliwość poruszania w mieście.

Tabela 2

**Zmiany w kierunku wykorzystania powierzchni w mieście – przyrost powierzchni mieszkaniowej
w latach 2002–2008 we Wrocławiu⁴**

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość (w ha)	2592	2616	2654	2826	2887	2996	3081

Największe skupienie inwestycji objęło obszar centrum oraz południowe i południowo-zachodnie rejon miasta, w paśmie granicznym zaś – głównie południowe i wschodnie. O ile infrastruktura techniczna w centrum oraz na obszarach na zachód i południe nie stanowiła ograniczenia dla inwestycji, o tyle jej brak lub niedobór w strefie podmiejskiej stanowił już problem dla inwestycji.

Strefą podmiejską Wrocławia o stosunkowo silnym zainwestowaniu były osiedla południowej dzielnicy Krzyki (Partynice, Ołtaszyn, Wojszyce, Jagodno, Brochów) oraz w mniejszym stopniu osiedla wschodniej dzielnicy Psiego Pola (Psie Pole, Swojczyce, Wojnow, Strachocim, Zgorzelisko).

Wśród inwestycji zrealizowanych w tym obszarze można wymienić: OSIEDLE PARKOWE (*BROCHÓW*, ul. Semaforowa), CZTERY PORY ROKU (*JAGODNO*, ul. Vivaldiego/Buforowa), OSIEDLE BURSZTYNOWE (*OLTASZYN*, ul. Bursztynowa), WYSOKA-PARTYNICE (*OLTASZYN*, ul. Wysoka), Osiedle HUBERTUS (*OLTASZYN*, ul. Ołtaszyńska), OSIEDLE RELAKS-PARTYNICE (*OLTASZYN*, ul. Gen. Maczka/Ołtaszyńska). Większość zrealizowanych osiedli, w tym również wspomniane powyżej, wyposażone są dziś w infrastrukturę techniczną, co do niedawna, np. na Ołtaszynie w okolicach ul. Obrońców Poczty Gdańskiej, było utrudnieniem dla inwestorów (brak infrastruktury drogowej, sieci kanalizacyjnej i wodociągowej). Znaczna część osiedli w swoim zagospodarowaniu terenu posiada mniej lub bardziej zorganizowaną zielen z placami zabaw, a w parterach budynków od strony głównych ulic znajdują się lokale usługowe z przeznaczeniem na usługi drobne czy niewielkie sklepiki.

W przypadku OSIEDLA przy ul. Vivaldiego, realizowanego w 4 etapach, powstało 26 budynków, zamieszkałych przez ok. 1,5 tys. mieszkańców, którym zapewniono możliwość spędzania wolnego czasu w osobnym budynku „lokalnym centrum osiedlowym”, gdzie mieszkańcy mogą korzystać i spędzać czas w fitness klubie, siłowni, kawiarni, zaś poza budynkiem korzystać aktywnie z wielofunkcyjnego boiska. W parterach kilku budynków znajdują się lokale usługowe. Całe osiedle zagospodarowane jest zielenią zorganizowaną, kwietnikami oraz kilkoma kameralnymi placami zabaw tworzącymi narożnikowo otwarte kwartały. Osiedle można uznać za jeden z niewielu przykładów, gdzie obok funkcji mieszkaniowej uwzględniono realizację innych funkcji, obejmując szerzej aspekt kształtowania osiedla. Być może stan ten wynika z faktu, iż osiedle z początkiem 2000 roku powstawało w „szczerym polu” i zaplanowane zostało jako większe założenie, nie zaś jako założenie powstające metodą doklejania kolejnych budynków.

Zjawiskiem, dość powszechnym, jest powstawanie osiedli metodą wznoszenia pojedynczych budynków z zielenią towarzyszącą i ewentualnie placami zabaw, nie zaś planowanych jako kompleksowe za-

⁴ Dane Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Woj. Dolnośląskiego (brak danych dla lat sprzed 2002 roku ze względu na zmiany w definicjach; zgodnie z def. w zał. nr 6 do Dz.U. nr 38 poz. 454 z 29.03.2001: do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty, niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.), a także ogródki przydomowe).

łożenia. Wzrost inwestycji mieszkaniowych w danym terenie sprawia, iż dominuje bezwzględnie funkcja mieszkaniowa pozbawiona funkcji usługowej czy handlowej w zakresie spełnienia podstawowych potrzeb mieszkańców. Powstają tym sposobem „sypialnie mieszkaniowe”, słabo wyposażone w infrastrukturę społeczną, której realizacja spoczywa głównie na władzach miasta. Pewnym wyjątkiem w zakresie nowych funkcji w osiedlach wielorodzinnych jest realizacja osiedla przy ul. Motylkowej/Łubinowej, z budynkiem, określonym prze dewelopera jako kompleks basenowo-rekreacyjny, połączonym z budynkiem mieszkalnym (apartamentowym, całe osiedle składa się z 5 budynków).

Tabela 3

**Długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej, sieci kanalizacyjnej i gazowej we Wrocławiu
w latach 2000–2008**

Długość (w km) czynnej sieci	W latach								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Rozdzielczej wodociągowej	1146,9	1151,9	1172,5	1178,4	1193,6	1203,7	1212,0	1224,1	1236,4
Kanalizacyjnej	757,5	769,9	787,1	793,2	798,2	807,7	814,6	826,5	830,4
Gazowej	(b.d)	(b.d)	(b.d)	1353,6	1338,1	1359,7	(b.d)	(b.d)	(b.d)

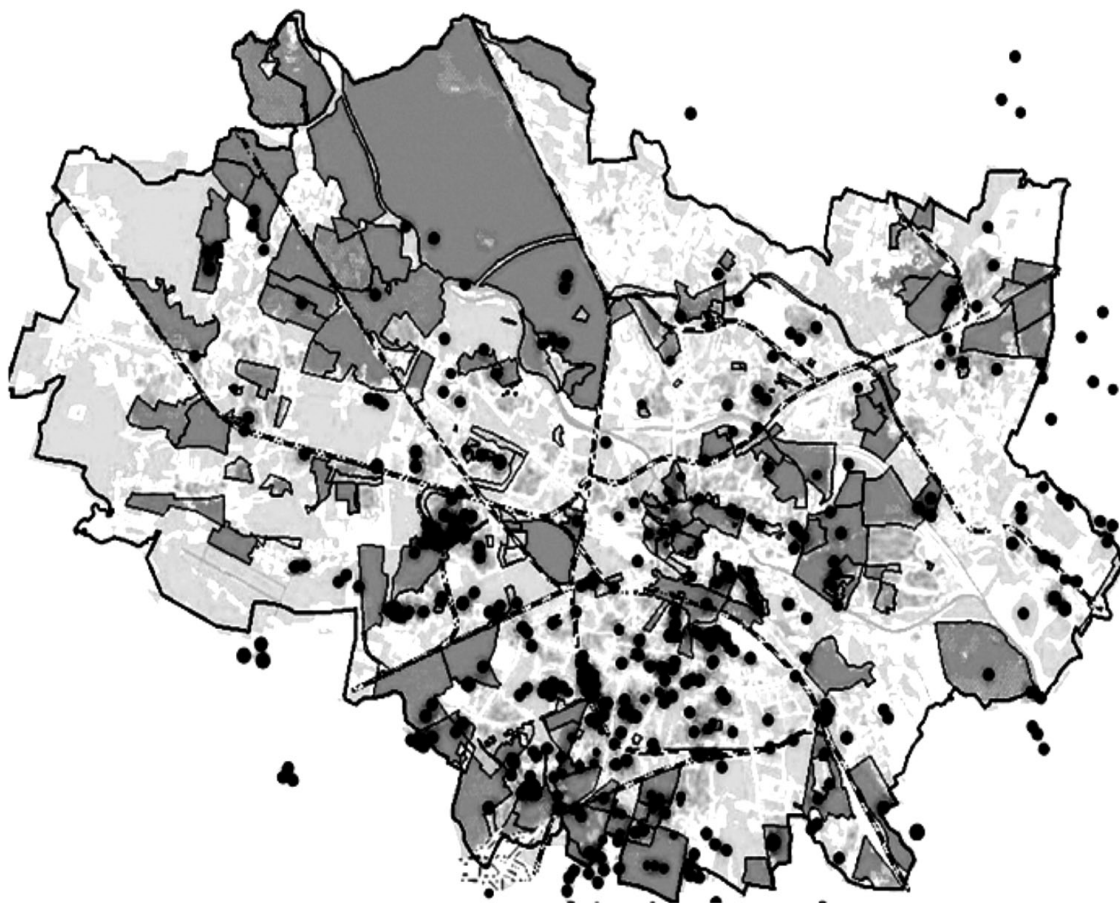
Zrealizowana i realizowana w obszarach podmiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ale także jednorodzinna, być może odpowiada potrzebom tych mieszkańców, którzy szukali „spokojnego życia” z dala od miejskiego zgiełku, wśród zieleni. Nowo powstająca zabudowa wymagała jednak rozbudowy infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także dróg, chodników, oświetlenia itp.). Zależność pomiędzy ilością wybudowanych i oddanych do użytku mieszkań a inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej (sieciami wodną, kanalizacyjną, gazową) możemy zobaczyć, porównując tabele 1 i 3.

W lipcu 2007 roku MPWiK rozpoczęło w ramach wieloetapowego zadania projektu *Poprawa gospodarki wodno-ściekowej we Wrocławiu* budowę sieci kanalizacyjno-rozdzielczej i modernizację sieci wodociągowej Strachocin-Wojnow (łącznie długość sieci 43 km), potem rozbudowę osiedlowej sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci wodociągowej (Partynice, Ołtaszyn, Wojszyce, Krzyki Południe, Klecina, łącznie ok. 60 km) oraz rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej osiedlowej dla Brochowa i Jagodna (łącznie 23 km). Wraz z rozbudową sieci kanalizacyjnej realizowane były prace w zakresie odbudowy bądź budowy dróg, chodników i oświetlenia.

Inwestycje infrastrukturalne poczynione zostały w obszarach, które zostały zabudowywane intensywniej, z jednej strony realizacja zadań związanych z poprawą gospodarki wodno-ściekowej przyczynia się do spełnienia wymogów Unii w zakresie ochrony środowiska, z drugiej powoduje wstrzymanie działań w zakresie modernizacji infrastruktury w obszarach ścisłego centrum i śródmieścia, nierzadko z przedwojenną przeszłością.

Inwestycje kapitału prywatnego pociągają za sobą konieczność modernizacji, a częściej budowy nowej infrastruktury, która realizowana jest głównie przez miasto (spółki gminy) (np. drogi, sieć wodno-kanalizacyjna). Obowiązkiem inwestora jest wyposażenie budynku w media (np. wodę, energię elektryczną), zaopatrzenie budynku w ogrzewanie (np. z sieci miejskiej lub indywidualne z kotłowni), zapewnienie odprowadzenia nieczystości stałych i płynnych czy podstawowy dostęp do drogi publicznej. Realizacja tych zadań odbywa się, tam gdzie to możliwe, przez podłączenie do istniejących mediów (np. sieci energetycznej) bądź poprzez rozwiązania zastępcze, tymczasowe, np. tam, gdzie brak jest sieci kanalizacyjnej, buduje się zbiorniki na nieczystości płynne w przypadku budownictwa jednorodzinnego. Obowiązek inwestora

„kończy” się najczęściej wraz z granicami inwestycji (za którą odpowiedzialność inwestycyjną przejmuje miasto) oraz wraz z oddaniem budynku i nieruchomości do użytkowania i ze sprzedażą ostatniego mieszkania. Uciążliwości związane z lokalizacją bądź brakiem infrastruktury spoczywają więc bezpośrednio na mieszkańcach i pośrednio na mieście. Miasto zaś ze względów organizacyjnych, ekonomicznych, a także proceduralnych nie nadąża z realizacją.



Rys. 2. Obszary (kolor szary) uchwalonych MPZP, a zrealizowana od 2004 roku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (czarne punkty) na terenie Wrocławia (stan na 2009) (oprac. na podstawie internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia)

Fig. 2. The area (gray) of adopted Local Development Plan for the City of Wrocław and realized since 2004 multi-family residential housing development (black) in Wrocław (state dated on year 2009). Research based on an Internet Geographic Information System Wrocław

Część inwestorów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyraża przekonanie co do opieszałości miasta w zakresie realizacji zadań budowy bądź modernizacji infrastruktury. Inwestorzy przyznają też, iż procedury formalne obecne w przetargach wpływają na te opóźnienia (np. oprostowania przetargów).

Z drugiej zaś strony trudno dziwić się miastu, które musi podołać zapewnieniu podstawowych potrzeb mieszkańców (zaopatrzenie w media, obsługa komunikacyjna, infrastruktura społeczna), co w sytuacji rozproszonej zabudowy wydaje się zadaniem niełatwym i tylko te obszary o intensywniej zabudowie, której skutki rodzą konflikt (np. duża gęstość zaludnienia, brak infrastruktury społecznej, mała przepustowość dróg w stosunku do ilości pojazdów), stają się priorytetem dla inwestycji. Wydaje się iż brak jest koordynacji w relacjach inwestycji prywatnego kapitału z inwestycjami miejskimi (których porządek wyznacza miejscowy plan). Miasto z jednej strony prowadzi politykę przestrzenną za pomocą Studium bądź MPZP, z drugiej – w obawie przed odpływem inwestycji przystaje na realizację w obszarach poza MPZP, wydając warunki zabudowy.

W związku z powyższym działania miasta głównie skoordynowane są z MPZP, jako aktem planu, który kompleksowo obejmuje działania w obszarze swojego obowiązywania, gdyż w procedurze opracowywania i uchwalania biorą udział podmioty zainteresowane, w tym także realizujące zadania z zakresu infrastruktury. Zdarza się, iż władze miejskie odpowiedzialne za planowanie, widząc ruch inwestycyjny w danym obszarze, przystępują do sporządzenia planu, jednak proces uchwalania miejscowego planu jest długotrwały, przez co działanie planu jest opóźnione. Dysonans pomiędzy działaniami inwestorów a polityką miasta (rys. 2) sprawia, iż powstają kolejne problemy, których skutek widoczny bywa dopiero po dłuższym czasie. Powstająca bowiem w obszarach podmiejskich czy słabo zurbanizowanych zabudowa mieszkaniowa stawia miasto przed inwestycjami, których brak powoduje pogorszenie warunków higieniczno-sanitarnych (np. brak kanalizacji), migracje i przeciążenie systemu komunikacyjnego bądź słabe powiązanie komunikacyjne z centrum (np. duże osiedle mieszkaniowe podłączone do drogi o małej przepustowości, brak komunikacji miejskiej).

3. Podsumowanie

Rozproszenie zabudowy, w tym głównie mieszkaniowej, generuje dla miasta koszty, rozciąga w czasie inwestycje (budowy, rozbudowy, modernizacji, remontów). Rozbudowa o dodatkowe kilometry infrastruktury technicznej, jednocześnie utrzymanie istniejącej, zapewnienie obsługi przez komunikację miejską, budowa infrastruktury społecznej (szkoły, obiekty kultury, sportu, rekreacji) stanowią dodatkowe obciążenie dla budżetu miasta, w sytuacji kiedy na jednych terenach brak jest tej infrastruktury a na innych jest jej ponad stan (np. zamykanie przedszkoli czy szkół ze względu na małą liczbę uczniów).

Zaniechanie z kolei pewnych inwestycji prowadzi do stanu, gdzie mieszkańcy w potrzebie migrują przez miasto do szkół, urzędów, obiektów kultury, miejsc pracy, centrów handlowych itp., przez co drogi zostają zakorkowane, wzrasta zanieczyszczenie powietrza, poziom hałasu, pogarsza się stan dróg itp.

Z punktu widzenia jednostki nie jest problemem przemieszczenie się z jednego punktu miasta do drugiego, jednak z perspektywy funkcjonowania miasta i jego mieszkańców, tysiące ludzi, przemieszczając się z miejsca zamieszkania do miejsca pracy, nauki, kultury czy rozrywki, stwarzają już problemem.

Żywiłowy rozwój miast w strefach podmiejskich powoduje nieład przestrzenny, co w świetle powyższych argumentów generuje koszty utrzymania miasta, tym samym miasto staje się coraz droższą formą zamieszkania, gdyż miasto i jego inwestycje to mieszkańcy i ich podatki, wydatki – dochody. Miasto takie jak Wrocław, zamiast przyciągać – odpycha, zamiast zaludniać – wyludnia się na korzyść peryferii czy innych miejscowości. A czyż to nie miasto powinno być przyciągającą mieszkańców i relatywnie najtańszą konkurencyjną formą zamieszkania?

Literatura

- [1] Bański J., *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2008, s. 29-44.
- [2] Gonda-Soroczyńska E., *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, Zeszyty Naukowe nr 2009/4, Wrocław 2009, s. 149-165.
- [3] Kononowicz W., *Wrocław. Kierunki rozwoju urbanistycznego w okresie międzywojennym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1997.