

**Agnieszka Wicińska, Rober Masztalski**

Politechnika Wrocławska

e-mails: {agnieszka.wicinska; robert.masztalski}@pwr.edu.pl

---

## ZMIANY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MAŁYCH MIAST WOKÓŁ WROCŁAWIA PO 2000 ROKU

## CHANGES OF THE SPATIAL STRUCTURE OF SMALL TOWNS AROUND WROCLAW SINCE 2000

---

DOI: 10.15611/pn.2017.490.02

JEL Classification: O18

**Streszczenie:** Procesy rozwoju struktury przestrzennej polskich miast znacznie zintensyfikowały się po 2000 r. Szczególnie intensywne zmiany zaczęły zachodzić po 2004 r. Wykorzystując wcześniejsze badania dotyczące przeobrażeń struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska, jakie zaszły w latach 1945–2000, zbadano w kolejnym okresie, tj. w latach 2000–2017, kierunek przemian przestrzennych wybranej grupy małych miast wokół Wrocławia. Miasta te po wielu latach zastoju urbanistycznego rozpoczęły proces przywracania zerwanych więzi łączących powstałą po II wojnie światowej zabudowę mieszkaniową z obszarami śródmiejskimi. Tempo i kierunek zmian, które zaszły w nich w ciągu ostatnich 17 lat, są przedmiotem przeprowadzonych przez Katedrę Urbanistyki i Procesów Osadniczych badań na wybranej grupie małych miast zlokalizowanych wokół Wrocławia.

**Słowa kluczowe:** struktura przestrzenna, małe miasta, Dolny Śląsk.

**Summary:** The processes of urban spatial development have intensified significantly since 2000. Particularly intensive changes began after 2004. Using previous research on transformations of the spatial structure of small towns of Lower Silesia since 1945, the direction of spatial transformations of a selected group of small towns around Wrocław was examined. These cities, after many years of urban stagnation, have begun the process of restoring broken ties linking the post-World War II housing developments to the inner city. The pace and direction of these changes are the subject of studies conducted by the Chair of Urban Planning and Settlement Processes in a selected group of small towns.

**Keywords:** spatial structure, small towns, Lower Silesia.

### 1. Wstęp

Przełom XX i XXI w. to ważny moment w historii urbanistyki. Specjaliści oraz miłośnicy miast coraz częściej zwracają uwagę na problemy, jakimi są występujące

w wielu miastach w całej Europie, brak tożsamości oraz rozproszenie terytorialne. Wydawać się może, że szczególnie mocno dotyczy to Polski, która podczas II wojny światowej poniosła ogromne straty materialne, w tym ubytki tkanek miejskich zarówno większych jak i mniejszych ośrodków. W wielu z nich do dziś tkanka ta pozostaje nieodbudowana. Wielu specjalistów z dziedziny urbanistyki już w 2000 r. zwracało w swoich pracach uwagę na niezwykle ważny również i dziś aspekt gospodarki przestrzennej, mianowicie zrównoważony rozwój [Domański 2002; Pęski 1999].

Wraz ze wzrostem tempa zmian struktur przestrzennych małych miast Polski wzrasta zainteresowanie tym problemem. Szczególnie intensywne zmiany w strukturach przestrzennych tych miast zaczęły zachodzić po 2004 r. Wiele inwestycji, w tym drogowych i innych związanych z infrastrukturą miejską, było możliwych do realizacji dzięki wsparciu z funduszy unijnych. O funduszach unijnych, jako jednym z czynników rozwoju polskich regionów i jednostek lokalnych, oraz zarządzaniu nimi tak pisze Z. Strzelecki: „Procesy te zaczęły podlegać regułom stosowanym i zalecanym przez UE. Analizy strategiczne rozwoju regionalnego, programowanie i planowanie rozwoju regionalnego, instrumenty i środki zarządzania rozwojem regionalnym czy problemy monitorowania rozwoju i ewaluacji systemu zarządzania tym rozwojem stały się powszechnymi praktykami stosowanymi przez instytucje zarządzające rozwojem regionalnym. W dużym stopniu w tych dziedzinach rozwinęły się badania naukowe służące również doskonaleniu rozwiązań praktycznych. W obu tych sferach istotną rolę odgrywają metody identyfikacji czynników i barier rozwoju regionów i jednostek lokalnych, gdyż na ich dobrej identyfikacji powinny się opierać strategiczne kierunki działań w polityce regionalnej i rozwoju lokalnym” [Strzelecki 2011].

Według prognoz demograficznych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu liczba ludności Dolnego Śląska ma zmniejszać się do 2030 r. Liczba ludności miejskiej ma spaść o ok. 5%. W 2005 r. ludność zamieszkująca miasta wynosiła 71,2% ogółu ludności [GUS 2005], w 2016 r. zaś 69,1% [GUS 2016]. W przeciągu 11 lat odnotowano spadek 2,1%. Jeżeli tendencja ta utrzyma się do 2030 r., spadek ten będzie wynosił 5,73%. W Polsce aż 74% miast to miasta nieprzekraczające 20 tys. mieszkańców. W 2000 r. było ich 651 na 880 miast w całym kraju [GUS 2000]. Dzisiaj na 919 miast ogółem, małych miast jest 699 [GUS 2016]. W większości tych miast wciąż występuje stagnacja demograficzna [Bagiński 1998].

## 2. Przyjęte założenia

Obszarem przeprowadzonych badań był Dolny Śląsk, w którego granicach administracyjnych znajduje się obecnie 91 miast, w tym 72 miasta małe [GUS 2016]. Do analizy problematyki rozwoju urbanistycznego wybrano cztery miasta zlokalizowane w odległości od 22 do 37 km od Wrocławia. Miasta te, zgodnie z „Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, znajdują się w strefie narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku [...] Strefa ta wiąże

się z ponadregionalną rolą Wrocławia i w dużym uproszczeniu może być utożsamiana ze strefą ok. 50 km od Wrocławia [Masztalski 2005]. W tychże analizowano tempo wzrostu obszarów zurbanizowanych po 2000 r. oraz dokonano analizy porównawczej z tempem wzrostu obszarów zurbanizowanych w latach 1945–2000.

Głównym narzędziem badawczym wykorzystanym w pracy były badania terenowe przeprowadzone w czterech wybranych miastach zlokalizowanych wokół Wrocławia oraz analiza porównawcza otrzymanych wyników z wcześniej uzyskanymi danymi. Na badania terenowe składają się: analiza urbanistyczna istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, analiza map ewidencyjnych, analiza ludnościowa, a także dokumentacja fotograficzna. Autorzy korzystali również z dostępnych materiałów źródłowych w zakresie następujących dziedzin naukowych: architektury, urbanistyki, demografii, statystyki, geografii, ekonomii, socjologii.

Jakie zmiany zatem dokonały się na Dolnym Śląsku? Tempo i kierunek tych zmian są przedmiotem niniejszego opracowania. Celem pracy jest wskazanie tempa oraz kierunków zmian, jakie zaszły w rozwoju zagospodarowania przestrzennego wybranych miast województwa dolnośląskiego po 2000 r. oraz porównanie tego rozwoju ze zmianami, jakie zachodziły w latach 1945–2000.

### **3. Kierunki zmian wybranych miast**

#### **3.1. Sobótka**

Miasto powiatu wrocławskiego, zlokalizowane 33 km na południowy zachód od Wrocławia. Prawa miejskie uzyskało w 1399 r. Położone u stóp góry Ślęży, stanowi bazę rekreacyjną Wrocławia. Zniszczone w ok. 60% pod koniec II wojny światowej, odbudowę centrum rozpoczęło dopiero w latach 80. XX w. Jego kameralny, małomiasteczkowy charakter podkreśla znaczenie miasta na mapie turystycznej regionu. Skutkiem likwidacji przebiegającej przez Sobótkę trasy kolejowej był dwubiegunowy rozwój miasta. Z drugiej strony miasto posiada dogodne drogowe połączenie komunikacyjne, ułatwiające dojazd, a tym samym wzbudzające zainteresowanie turystów.

Sobótka, jako jedyne miasto z przebadanych, tuż po wojnie miała więcej mieszkańców niż przed wojną, dokładnie 5899, w 2000 r. było to 6666 osób, a w 2016 r. 6972 osoby. Jest to niewielki przyrost, z całą pewnością wpływ na to ma turystyczny charakter miasta. Pomimo sporej powierzchni w granicach administracyjnych, powierzchnia zurbanizowana wynosi jedynie 211 ha, co stanowi 6,5% powierzchni ogółem. W 2000 r. było to 179 ha, co stanowiło 5,6%. Przez 17 lat Sobótka odnotowała przyrost powierzchni zurbanizowanej o 18%, co stanowi drugą najniższą wartość wśród przebadanych miast.

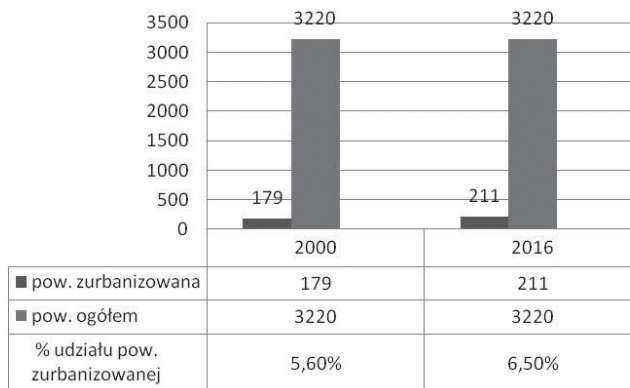
Największy przyrost po 2000 r. odnotowano dla terenów zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanej głównie na obrzeżach miasta, częściowo na dawnych terenach przemysłowych, oraz terenów ogródków działkowych. Usługi, dla których zanotowany nieznaczny przyrost powierzchni, również częściowo powstały na terenach o innym wcześniejszym przeznaczeniu. Dokładnie rzecz ujmując, szkołę podstawową

rozbudowano o część gimnazjalną na dawnych terenach zieleni parkowej. Przemysł odnotował zerowy przyrost powierzchni.



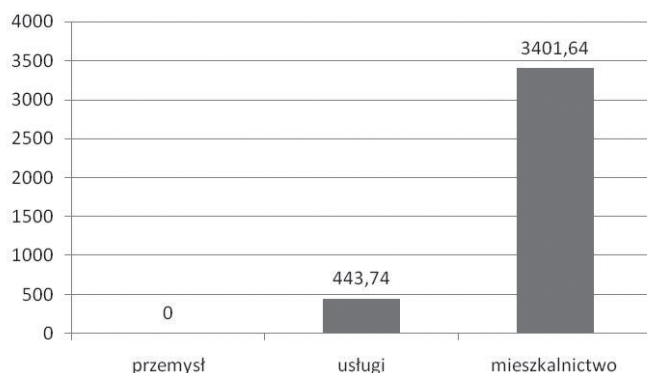
Rys. 1. Analiza struktury przestrzennej Sobótki

Źródło: opracowanie własne.



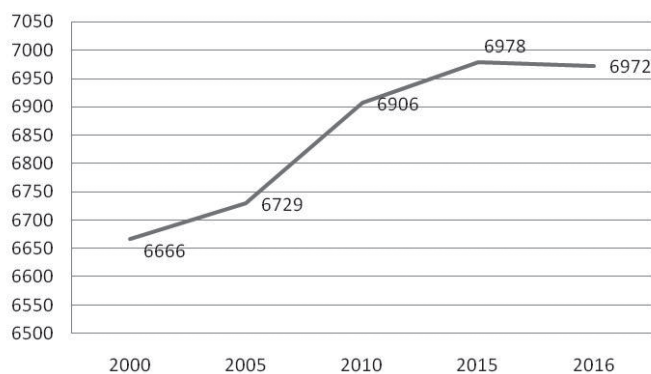
Rys. 2. Rozwój powierzchni zurbanizowanej Sobótki w stosunku do powierzchni całkowitej

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 3.** Przyrost powierzchni zurbanizowanej Sobótki w poszczególnych sektorach

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 4.** Liczba mieszkańców Sobótki w latach 2000–2016

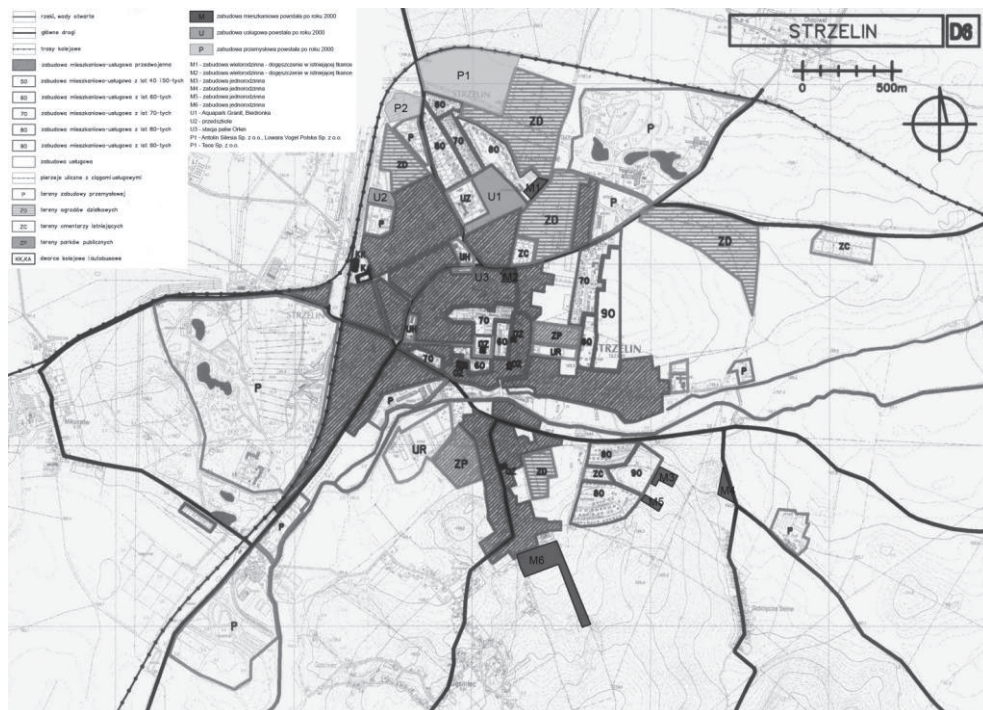
Źródło: opracowano na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

### 3.2. Strzelin

Miasto przemysłowe stanowiące siedzibę władz powiatowych, zlokalizowane 37 km od Wrocławia. Prawa miejskie uzyskało w 1292 r. Leży nad rzeką Oławą, 23 km od autostrady A4, stanowiącej połączenie Berlina z Kijowem. Od wojny Strzelin prawie dwukrotnie zwiększył liczbę mieszkańców. Pomimo tego, Strzelin jako jedyne z wybranej grupy miast odnotowało ujemny przyrost ludności po 2000 r. Z miasta wyjechało 730 mieszkańców, czyli w 2016 r. liczba mieszkańców Strzelina wynosiła 12 498.

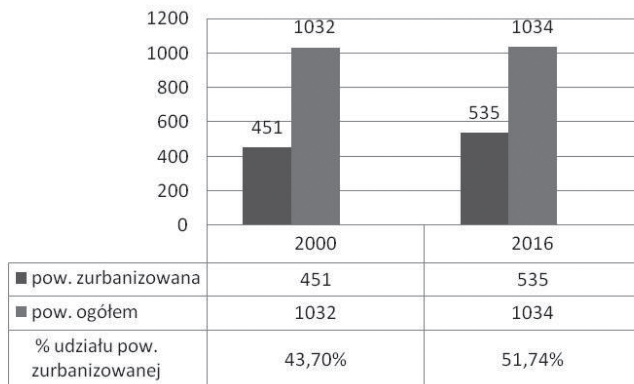
Centrum miasta zostało prawie całkowicie zniszczone pod koniec II wojny światowej, tuż po której rozpoczęto odbudowę miasta, rozbijając historyczny charakter rynku, a następnie w latach 70. i 80. XX w. tworząc ogromne niezagospodarowane place oraz długie pierzeje zabudowy z wielkiej płyty. Projektów przebudowy centrum

miasta było wiele. Wszystkie zakładały przywrócenie przedwojennego wyglądu miasta, jednak do dzisiaj żaden z tych planów nie wszedł w życie. Uchwalony miejscowy



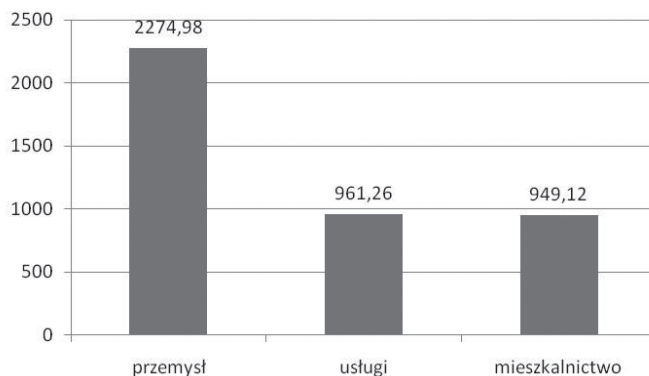
Rys. 5. Analiza struktury przestrzennej Strzelina

Źródło: opracowanie własne.



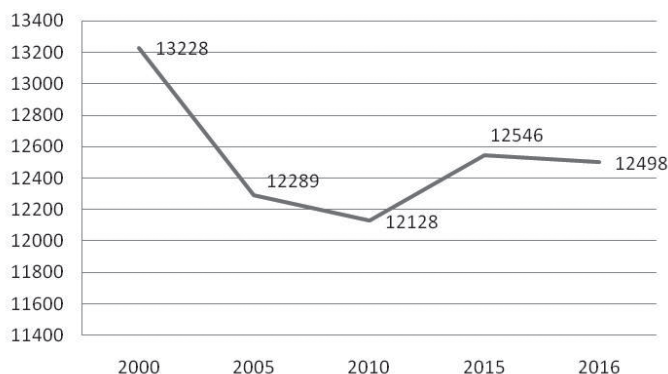
Rys. 6. Rozwój powierzchni zurbanizowanej Strzelina w stosunku do powierzchni całkowitej

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 7.** Przyrost powierzchni zurbanizowanej Strzelina w poszczególnych sektorach

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 8.** Liczba mieszkańców Strzelina w latach 2000–2016

Źródło: opracowano na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

plan zagospodarowania przestrzennego sankcjonuje strefy ochrony konserwatorskiej i zakazuje zabudowy Starego Miasta w sposób sprzeczny z założeniami konserwatorskimi Wojewódzkich Służb Ochrony Zabytków.

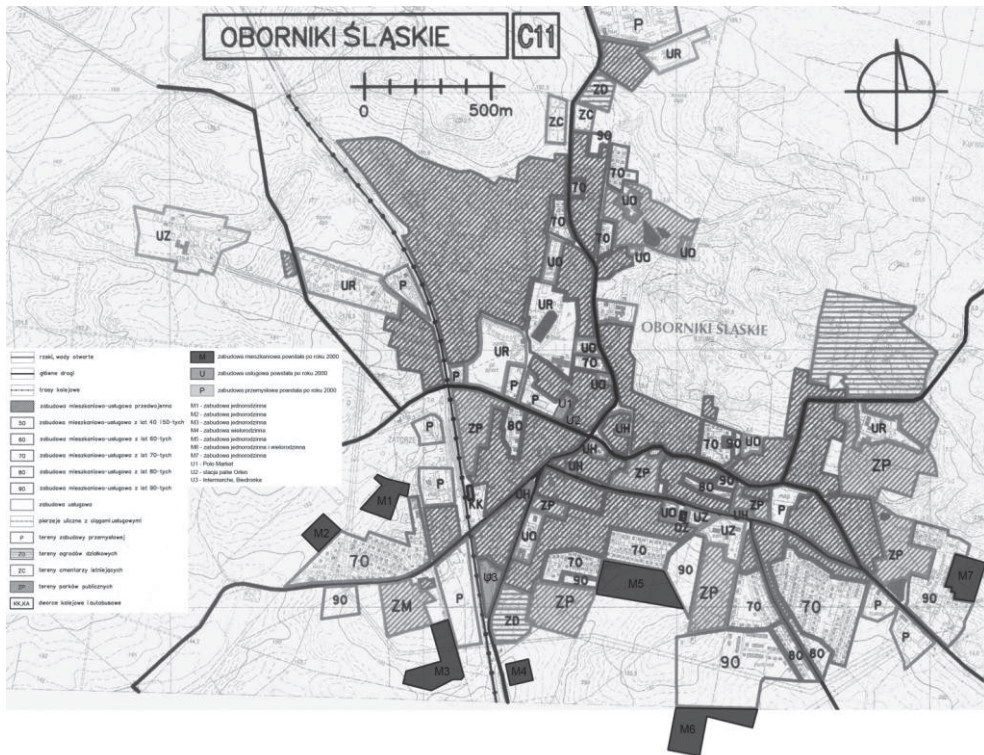
Przez lata miasto rozrastało się w niewielkim stopniu, większość inwestycji dotyczyła bowiem remontów i restauracji istniejących budynków, które niszcząc, jeszcze bardziej osłabiały struktury miejskie. Nowe inwestycje lokalizowano natomiast w głównej mierze na, coraz bardziej odległych od centrum miasta, obrzeżach. Po 2000 r. miasto odnotowało niewielki przyrost terenów zabudowy mieszkaniowej na południu oraz również nieduży przyrost terenów zabudowy przemysłowej zlokalizowanej na północnych obrzeżach miasta. Przyrost zabudowy usługowej odnotowano w bardziej centralnej części miasta, pomiędzy istniejącą tkanką, dogęszczając ją. Łącznie w Strzelinie odnotowano 19% przyrostu powierzchni zurbanizowanej, co

stanowi trzecią w kolejności wartość wśród przebadanych miast. Historyczne centrum miasta wciąż pozostaje nieodbudowane.

### 3.3. Oborniki Śląskie

Oborniki Śląskie to miasto zlokalizowane 26 km od Wrocławia. Prawa miejskie otrzymało w 1945 r. po przyłączeniu go wraz ze Śląskiem do Polski. Tuż po II wojnie światowej Oborniki zamieszkiwało 1463 mieszkańców, w 2000 r. już 8264 i do 2016 r. stale rosło, osiągając populację 9108 osób. Szczególnie duży przyrost liczby mieszkańców zanotowano w latach 2010–2015.

Oborniki to z początku osada rolnicza, która w XIX w. stała się miastem uzdrowiskowym. Charakter miasta i jego zabudowy utrzymał się do dzisiaj, a większość zabudowy mieszkaniowej w mieście to zabudowa powstała przed wojną. Oprócz charakterystycznej zabudowy mieszkaniowej, w centrum miasta znajdują się również liczne ośrodki rekreacyjne i sportowe. Między innymi: kempingi, korty tenisowe, kąpielisko miejskie, ośrodki wypoczynkowe oraz ośrodki jezdzieckie. Ze względu

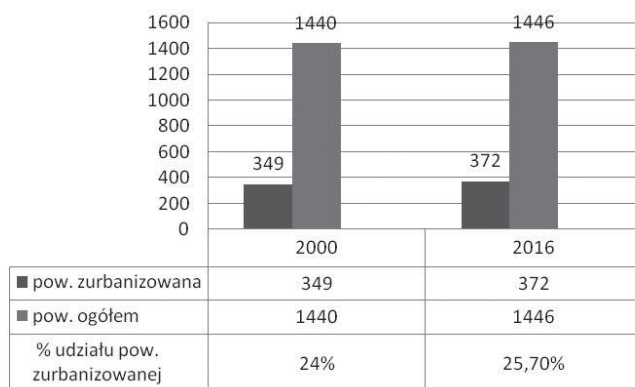


Rys. 9. Analiza struktury przestrzennej Obornik Śląskich

Źródło: opracowanie własne.

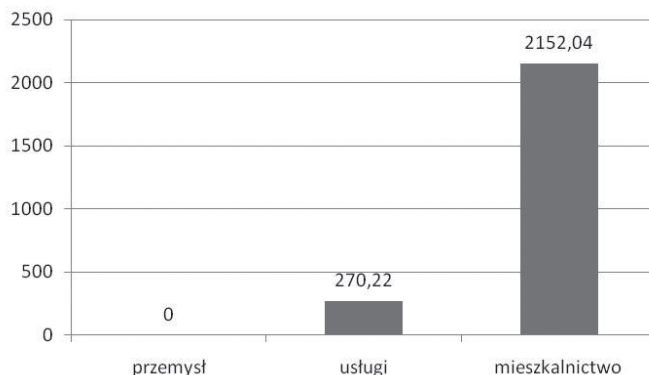


na wspomniany wcześniej charakter, miasto, w przeciwieństwie do miast o rodowodzie średniowiecznym, nie posiada przestrzennie zdefiniowanego centrum oraz rynku. Obecne zmiany urbanistyczne nie wskazują na to, aby miało się to zmienić. Dzięki znikomym zniszczeniom wojennym miasto utrzymało swoją pierwotną strukturę i od 1946 r. aż do dziś rozrastało się w niewielkim stopniu. W ciągu ostatnich 17 lat odnotowano przyrost powierzchni zurbanizowanej na poziomie 7%. Jest to najniższy przyrost spośród przebadanych miast. Największy przyrost odnotowano dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, pojawiającej się na południowych obrzeżach miasta. Od strony północnej rozwój miasta jest znacznie ograniczony przez sąsiedztwo lasu. Zerowy przyrost



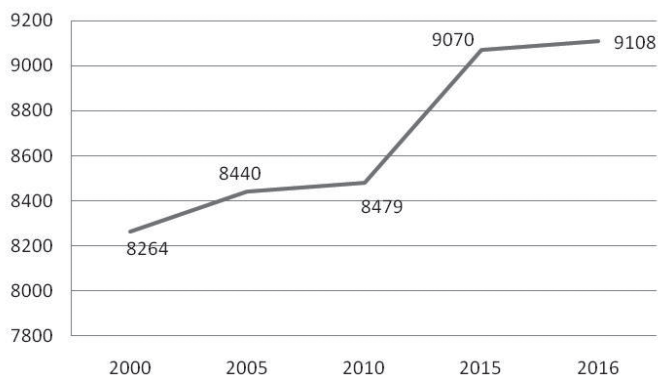
**Rys. 10.** Rozwój powierzchni zurbanizowanej Obornik Śląskich w stosunku do powierzchni całkowitej

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 11.** Przyrost powierzchni zurbanizowanej Obornik Śląskich w poszczególnych sektorach

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 12.** Liczba mieszkańców Obornik Śląskich w latach 2000–2016

Źródło: opracowano na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

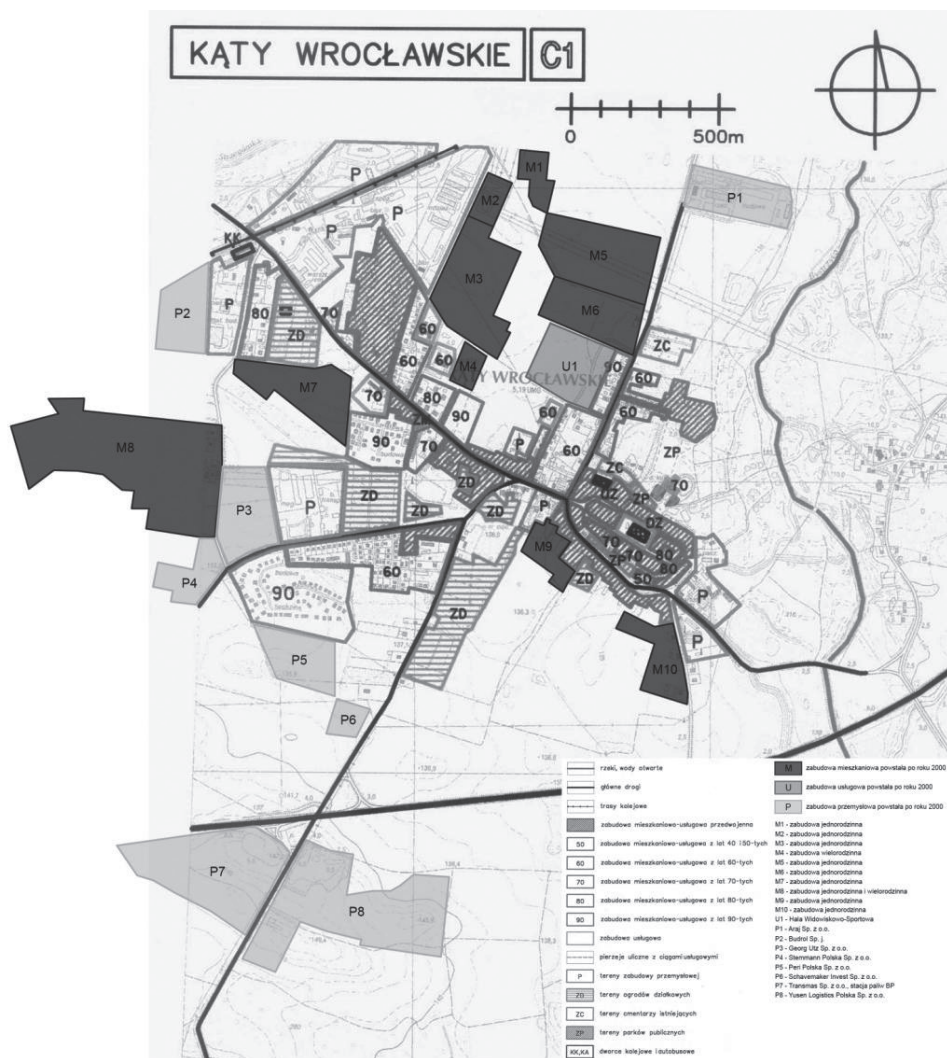
terenów przemysłowych podkreśla uzdrowiskowy charakter miejsca. W sektorze usług odnotowano niewielki przyrost powierzchni zurbanizowanej. Nowo powstałe obiekty usługowe to trzy sieciowe sklepy dyskontowe oraz stacja paliw.

### 3.4. Kąty Wrocławskie

Kąty Wrocławskie to średniowieczne miasto w powiecie wrocławskim, znajdujące się 22 km od centrum Wrocławia. Tereny gminy Kąty Wrocławskie graniczą bezpośrednio z Wrocławiem. Dzięki takiemu położeniu oraz dobrej obsłudze komunikacyjnej na poziomie zarówno regionalnym jak i krajowym, miasto stało się atrakcyjnym miejscem do osiedlania się dla ludzi preferujących mieszkanie w małym mieście, często również z Wrocławia.

Przez lata miasto zmieniało swój charakter, rozwijając się głównie na zachód. Historyczne centrum, wciąż pełniące swoją funkcję, znajduje się na południowo-wschodnim krańcu miasta, podczas gdy dworzec PKP domyka miasto od północnego zachodu. To właśnie jego pojawienie się w 1843 r. było przyczyną pasmowego rozwoju miasta na osi wschód-zachód. Dopiero powojenna zabudowa zaczęła być realizowana w północnej oraz południowej części miasta. Tuż po II wojnie światowej, w 1950 r., miasto odnotowało najniższą liczbę mieszkańców, tj. 1500 osób. Od tamtego momentu liczba ta nieustannie rośnie, w 2000 r. wynosiła 5235, a w 2016 r. 6621 mieszkańców. Po 2000 r. możemy zaobserwować dość znaczący przyrost terenów zabudowy mieszkaniowej. Niestety, przyrost ten jest realizowany na obrzeżach miasta, w istniejącym zaś centrum nadal pozostaje wiele luk w tkance miejskiej. Podobny przyrost odnotowano dla terenów przemysłowych, również na obrzeżach miasta, częściowo na nowo przyłączonych do Kątów Wrocławskich terenach.

Kąty Wrocławskie to przypadek szczególny, jako jedyne z badanych miast odnotowało dość znaczący przyrost powierzchni w granicach administracyjnych. W 2000 r.

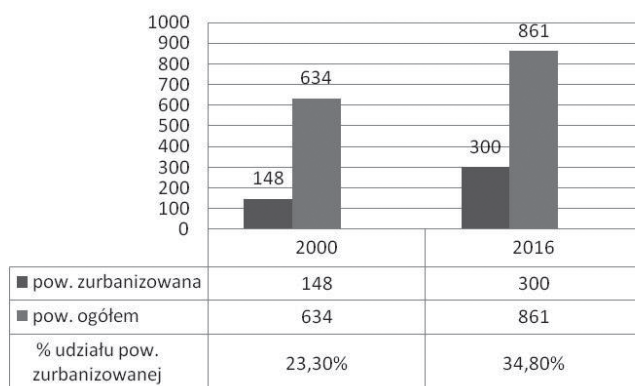


Rys. 13. Analiza struktury przestrzennej Kątów Wrocławskich

Źródło: opracowanie własne.

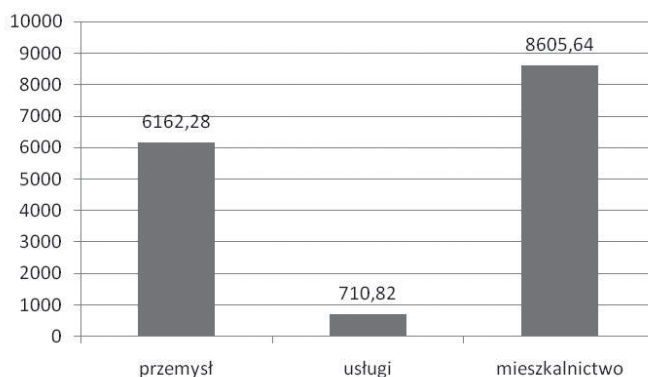
powierzchnia miasta wynosiła 634 ha, a w 2016 r. już 861 ha. Jeszcze w 2000 r. miasto miało dość spore ograniczenia rozwoju terytorialnego. Od południa graniczyło z łączącą Berlin z Kijowem autostradą A4, dzisiaj granica miasta przesunęła się na południe od autostrady, a na terenie pomiędzy zjazdem z autostrady a nowymi granicami miasta powstały dwa nowe zakłady przemysłowe. Od wschodu barierę stanowi Park Krajobrazowy Doliny Rzeki Bystrzycy, a od północy linia kolejowa łącząca Wrocław z Jelenią Górą.

Pomimo dość sporego przyrostu zabudowy mieszkaniowej oraz przemysłowej, tereny zabudowy usługowej pozostały praktycznie bez zmian. Jedyną nowość na mapie miasta stanowi hala widowiskowo-sportowa. Taki charakter przyrostu poszczególnych terenów zurbanizowanych ewidentnie dowodzi, że Kąty Wrocławskie stanowią sypialnię dla wielkiego Wrocławia. Łącznie do 2017 r. odnotowano ponaddwukrotny przyrost powierzchni zurbanizowanej, to jest o 103%. Jest to największy wynik wśród przebadanych miast, co więcej przewyższa on drugi w kolejności wynik aż o 84%, podczas gdy pomiędzy następnymi wynikami występują różnice 1% oraz 11%.



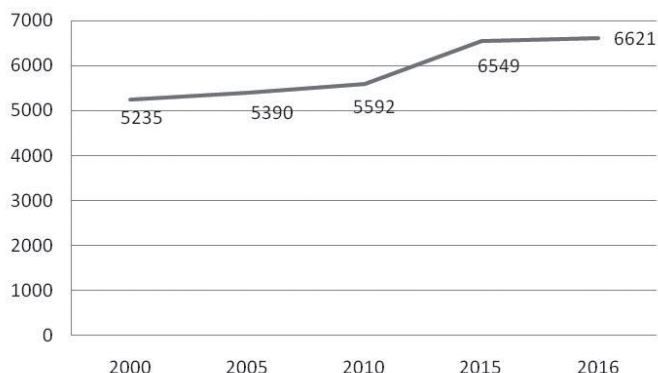
**Rys. 14.** Rozwój powierzchni zurbanizowanej Kątów Wrocławskich w stosunku do powierzchni całkowitej

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 15.** Przyrost powierzchni zurbanizowanej Kątów Wrocławskich w poszczególnych sektorach

Źródło: opracowanie własne.



**Rys. 16.** Liczba mieszkańców Kątów Wrocławskich w latach 2000–2016

Źródło: opracowano na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

#### 4. Podsumowanie

Na cztery wybrane małe miasta tylko dwa odnotowały zerowy przyrost przemysłu, były to Sobótka oraz Oborniki Śląskie, w obu miastach zanotowano natomiast minimalny przyrost usług oraz dość znaczący przyrost terenów zabudowy mieszkaniowej. W Strzelinie z kolei przyrost terenów przemysłowych był największy, zaś terenów usługowych oraz mieszkaniowych bardzo zbliżony do wielkości odnotowanych w innych miastach.. W Kątach Wrocławskich najmniejszy przyrost zanotowano dla usług oraz bardzo duży dla przemysłu, a największy dla zabudowy mieszkaniowej. W przypadku całościowych przyrostów powierzchni zurbanizowanej na pierwszym miejscu, z ogromną przewagą, znalazły się Kąty Wrocławskie, następnie w kolejności Strzelin, Sobótka oraz Oborniki Śląskie (tab. 1).

**Tabela 1.** Zmiany powierzchni zurbanizowanej w wybranych miastach w latach 2000–2017

Miasto	Sobótka	Strzelin	Oborniki Śląskie	Kąty Wrocławskie
Przyrost powierzchni zurbanizowanej w latach 2000–2017 ogółem (%), w tym:	18	19	7	103
• tereny zabudowy mieszkaniowej (ha)	34,02	9,49	21,50	86,00
• tereny zabudowy usługowej (ha)	4,44	9,61	2,70	7,10
• tereny zabudowy przemysłowej (ha)	0,00	22,75	0,00	61,60

Źródło: opracowanie własne.

Wbrew przewidywaniom oraz pomimo ogólnego spadku liczby ludności miejskiej w kraju, aż 3 z 4 przebadanych małych miast odnotowały przyrost ludności w latach

2000–2016. Na pierwszym miejscu, podobnie jak w przypadku przyrostu powierzchni zurbanizowanej, znalazły się Kąty Wrocławskie, następnie kolejno Oborniki Śląskie, Sobótka i Strzelin z przyrostem ujemnym (tab. 2).

**Tabela 2.** Przyrost liczby ludności w wybranych miastach w latach 2000–2016

Miasto	Sobótka	Strzelin	Oborniki Śląskie	Kąty Wrocławskie
Przyrost liczby ludności w latach 2000–2016 (%)	5	–6	10	26

Źródło: opracowanie własne.

Czy zatem rzeczywiście w małych miastach występuje stagnacja demograficzna? Przyrost ludności w ostatnich 12 latach z pewnością nie jest tak dynamiczny jak w latach 1945–2000, jednak, ze względu na niewielką odległość od Wrocławia, zbadane miasta mają szansę na dalszy rozwój, w sferze zarówno ekonomicznej, jak i demograficznej. Należy z całą pewnością w polityce rozwoju małych miast położyć duży nacisk na rewitalizację ich części centralnych oraz łączenie nowych struktur miejskich z tkanką zastaną.

## Literatura

- Bagiński E., 1998, *Małe miasta w strukturze osiedleńczej Polski*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Domański R., 2002, *Gospodarka przestrzenna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- GUS, 2000, *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2000 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- GUS, 2005, *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2005 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- GUS, 2016, *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2016 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Masztalski R., 2005, *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Pęski W., 1999, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
- Strzelecki Z., 2011, *Gospodarka regionalna i lokalna w Polsce. Czynniki i bariery*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.