

Beata Warczewska

Wybrane zagadnienia dotyczące budownictwa mieszkaniowego w gminach obrzeżnych Wrocławia w latach 1989–1997

Aktywizacja obszarów podmiejskich staje się w ostatnich latach zjawiskiem coraz wyraźniejszym. Badanie, rozpoznanie oraz kontrolowany rozwój jest na tyle ważny, że może zapobiec niepoprawnemu zagospodarowaniu nowych obszarów. W artykule zajęto się istotną społecznie i przestrzennie kwestią budownictwa mieszkaniowego. Obszarami badań są gminy przygraniczne Wrocławia. We wnioskach wskazano gminy, w których omawiany proces jest najlepiej zauważalny.

Obszarem podlegającym dużym przekształceniom jest strefa podmiejska Wrocławia. Niekontrolowany jej rozwój może doprowadzić w krótkim czasie do zaburzeń w funkcjonowaniu istniejącej sieci osadniczej, podniesieniu kosztów oraz licznych konfliktów przestrzennych i społeczno-gospodarczych. Ważną kwestią zarówno przestrzenną, jak i społeczną stanowi budownictwo mieszkaniowe. Dane dotyczące wielkości mieszkań oraz liczby osób przypadającej na jedno mieszkanie informują o charakterze budownictwa mieszkaniowego w danej gminie, przyrost liczby mieszkań natomiast o atrakcyjności gminy, ale także o zwiększających się potrzebach ludności.

Sytuację mieszkaniową ludności określić można poprzez analizę jakości zasobów mieszkaniowych, na którą składają się [za: 1, s. 20]:

- formy zabudowy,
- wiek budynków i mieszkań,
- trwałość budynków i mieszkań,
- wyposażenie w instalacje,
- wielkość mieszkań,
- stan techniczny i poziom utrzymania.

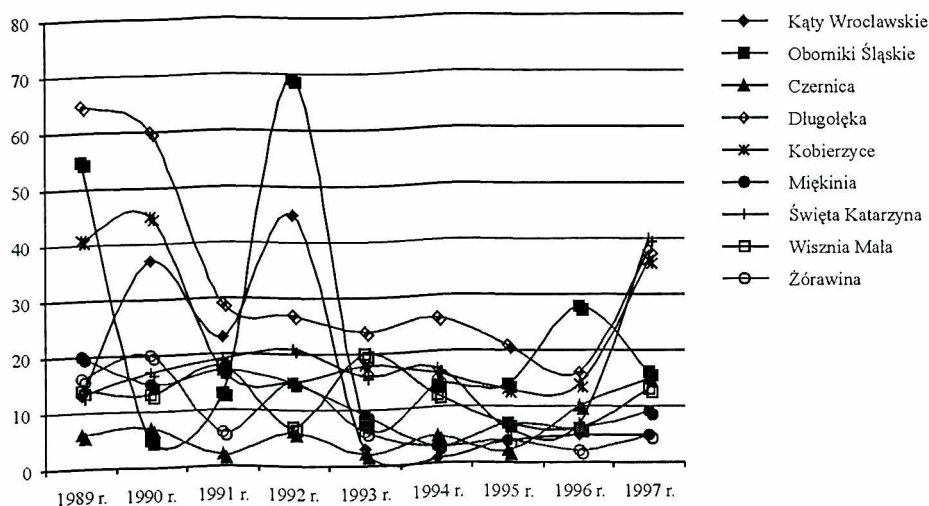
W niniejszym artykule zbadano dane dotyczące wielkości mieszkań (powierzchni użytkowej) w poszczególnych gminach. Drugi natomiast element, na który wskazuje Andrzej Gałązka [1], czyli sposób wykorzystania zasobów mieszkaniowych, tj. warunki mieszkaniowe, został ukazany poprzez analizę zaludnienia mieszkań

(przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie).

W latach 1989–1997 na badanym obszarze wartość przyrostu mieszkań znacznie przewyższała wartość ubytków. Dynamika przyrostu nowych mieszkań, kształtowana przez zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą kraju, nie była równomierna.

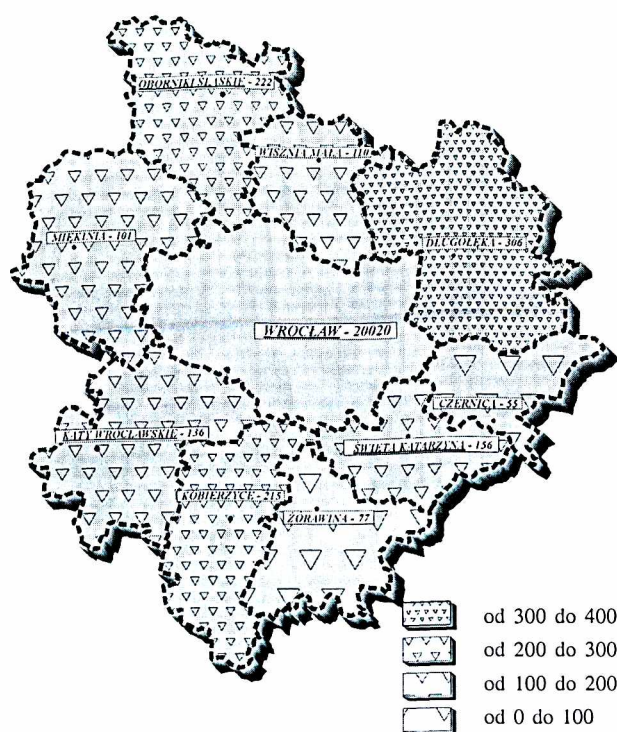
Przeliczając przyrost mieszkań na liczbę ludności w poszczególnych latach otrzymujemy liczbę oddanych mieszkań w danej gminie, przypadającą na 1000 mieszkańców. Najkorzystniejszą sytuacją ta kształtowała się we Wrocławiu. W roku 1993 na 1000 mieszkańców przypadało 5,58 oddanych do użytku mieszkań. W latach 1995–1996, mimo spadku liczby ludności, przyrost nowych mieszkań był tak niewielki, że na 1000 mieszkańców przypadało 1,95 oddanych do użytku mieszkań. Znacznie gorzej sytuacja wygląda w gminach obrzeżnych Wrocławia. Uogólniając można stwierdzić, że lata od 1993 do 1996 charakteryzowały się najmniejszym przyrostem nowych mieszkań na badanym obszarze; szczególnie mały występował w gminie Kąty Wrocławskie w roku 1994, kiedy to oddano do użytku zaledwie jedno nowe mieszkanie. Gmina ta oraz gmina Czernica w całym śledzonym okresie wyróżniają się, spośród badanych, najniższym przyrostem nowych mieszkań, zaś w gminach Kobierzyce, Długołęka i Wisznia Mała oddano największą liczbę nowych mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców. Zarówno we Wrocławiu, jak i w większości gmin obrzeżnych w okresie 1989–1992 oddano do użytku najwięcej nowych mieszkań. Warto zauważyć, że największa aktywność budownictwa mieszkaniowego w gminach Czernica i Kobierzyce wystąpiła pod koniec badanego okresu, w latach 1995–1997.

Dla oceny sytuacji mieszkaniowej ludności istotne znaczenie ma analiza wielkości zasobów mieszkaniowych. Ogółem badany obszar wyróżnia się zróżnicowaniem powierzchni mieszkań we Wrocławiu i gminach



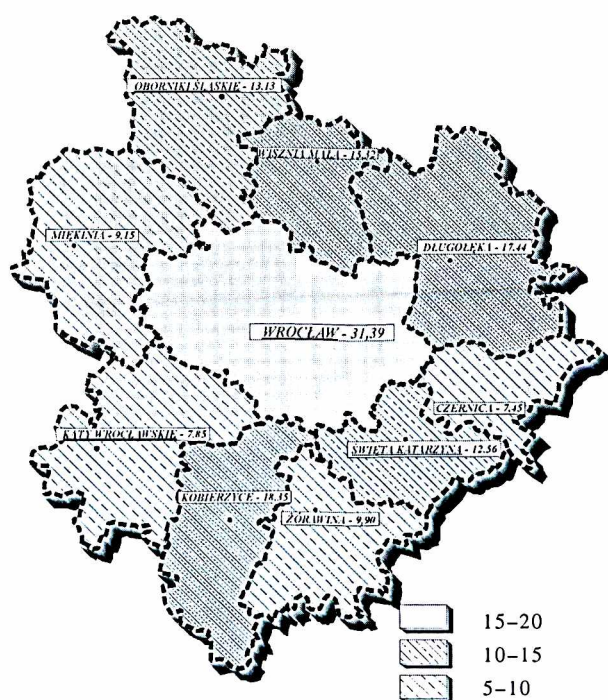
Ryc. 1. Mieszkania oddane do użytku w latach 1989–1997

Fig. 1. Flats provided for use in the years 1989–1997



Ryc. 2. Liczba oddanych mieszkań w latach 1989–1997

Fig. 2. The number of flats provided in 1989–1997

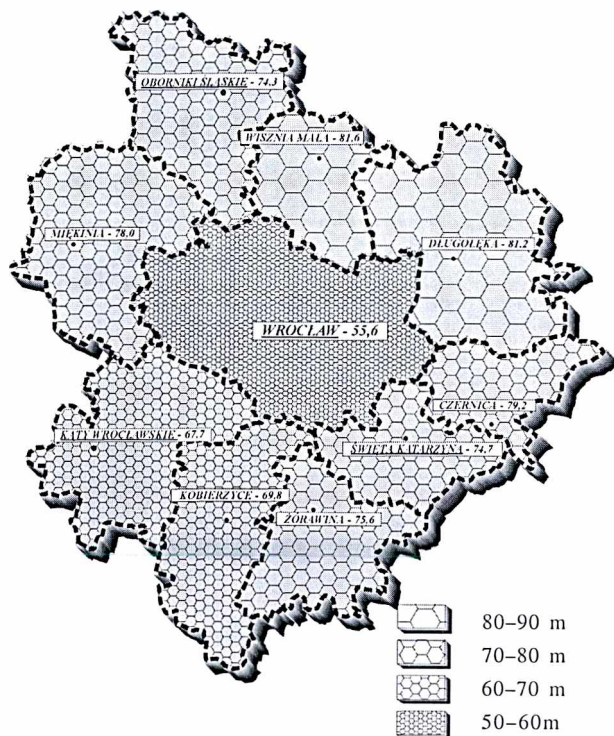


Ryc. 3. Liczba oddanych mieszkań w latach 1989–1997 na 1000 mieszkańców

Fig. 3. The number of flats provided in 1989–1997 per 1000 inhabitants

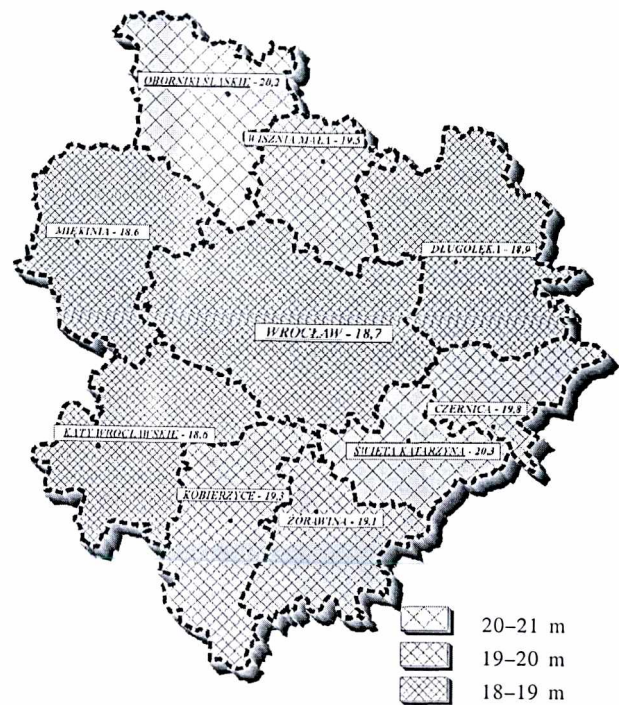
ościennych. W latach 1989–1997 największa przeciętna powierzchnia użytkowa wrocławskiego mieszkania (wynosząca 56,1 m²) była o 26,6 m² mniejsza od największej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania znajdującego się w gminie ościennej (w gminie Wisznia Mała 82,7 m²). Największymi powierzchniami mieszkańami dysponują gminy: Wisznia Mała (średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania 81,5 m²) oraz Długołęka (81,2 m²). Mieszkania o najmniejszej powierzchni występują, poza Wrocławiem, w gminie Kąty Wrocławskie (68,0 m²) oraz Kobierzyce (69,8 m²). W badanym przedziale czasu na całym obszarze jest widoczna wyraźna tendencja wzrostu średniej powierzchni użytkowej mieszkań, co niewątpliwie przyczynia się do poprawy warunków mieszkaniowych ludności.

Kolejnym wyznacznikiem opisującym te warunki jest przypadająca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Nie we wszystkich gminach można mówić o wyraźnym wzroście poziomu tego wskaźnika, zwraca raczej uwagę występująca zmiana jego wartości. Największa powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę wypadła w roku 1989 w gminie Oborniki Śląskie – 21,0 m². Podobna była, w badanym okresie, w gminie Święta Katarzyna 20,8 m². Największa liczba osób przypadających średnio na jedno mieszkanie wystąpiła w roku 1989 w gminie Miękinia – na jedną osobę przypadało 18,3 m² powierzchni użytkowej. Oczywiście inaczej kształtowała się sytuacja we Wrocławiu, tu poziom wskaźnika w kolejnych latach wykazuje wyraźną tendencję wzro-



Ryc. 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m²) w latach 1989–1997

Fig. 4. Average utility area of a flat in m² in 1989–1997



Ryc. 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m²) na 1 osobę w latach 1989–1997

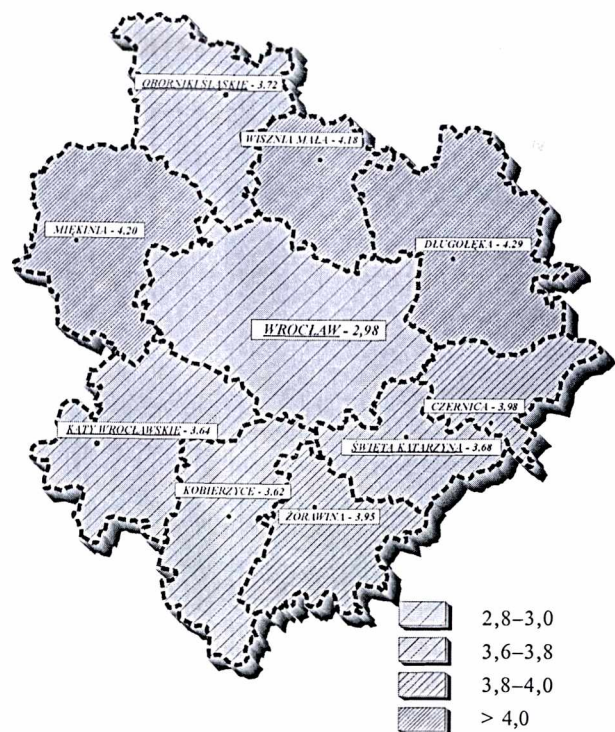
Fig. 5. Average utility area of a flat in m² per person in 1989–1997

stową. Na statystycznego mieszkańca przypadło (w roku 1997) 19,6 m² powierzchni mieszkania.

Analizując przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie uszeregowano badane gminy w czterech grupach. Najmniejsza średnia liczba w badanym okresie wystąpiła w gminie Wrocław – 2,84 w 1997 r. W przypadku Wrocławia współczynnik ten stale maleje, co między innymi jest związane ze spadkiem liczby ludności. W gminach ościennych sytuacja taka wystąpiła jedynie w Żórawinie, w pozostałych wartość ta rośnie. Do drugiej grupy, z wartością między 3,6–3,8, można zaliczyć: Kobierzyce, Święta Katarzyna, Kąty Wrocławskie oraz Oborniki Śląskie. Trzecią grupę stanowią: Żórawina i Czernica, a do grupy czwartej, w której na jedno mieszkanie przypadały ponad 4,0 osoby, należały: Miękinia, Wisznia Mała i Długoleka.

Najbardziej komfortowe warunki mieszkaniowe, pod względem powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę i liczby osób w mieszkaniu, ma gmina Święta Katarzyna oraz Oborniki Śląskie. Najmniej korzystne warunki istnieją w gminach Długoleka i Miękinia.

A oto próba wniosków. W niniejszej pracy intensywność procesów suburbanizacyjnych wykazano przede wszystkim na podstawie przyrostu liczby nowych mieszkań. Należy tu jednak wziąć pod uwagę to, że polskie realia powodowały, iż proces budowlany trwał około pięciu lat. Dlatego też najistotniejsze w badaniach (nie pomijając całości) są lata 1995–1997. W okresie tym największą aktywność budowlaną zauważono w gminach Kobierzyce, Długoleka i Święta Katarzyna. W latach tych wystąpił wyraźny, w stosunku do lat ubiegłych, wzrost ruchu budowlanego w gminie Czernica. Procesy te należałoby obserwować również w następnych latach, zarówno ze względów poznawczych, jak i aplikacyjnych. W stre-



Ryc. 6. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w latach 1989–1997

Fig. 6. Average number of people per flat in 1989–1997

fie tej bowiem będą zachodziły procesy (inwestycyjne i inne) z coraz większym nasileniem, co jest właściwe dla miast wielkich nie tylko w Polsce.

Opracowanie graficzne rycin – Witold Warzewski
Illustrations developed by Witold Warzewski.

Bibliografia

- [1] Gałązka A., *Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1988. Zróżnicowania przestrzenne i tendencje zmian*, Prace Geograficzne nr 169, PAN IGiPZ. Wrocław 1998.
- [2] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1990, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1990.
- [3] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1991, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1991.
- [4] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1992, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1992.
- [5] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1993, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1993.
- [6] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1994, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1994.
- [7] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1995, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1995.
- [8] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1996, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1996.
- [9] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1997, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1997.
- [10] Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego 1998, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 1998.

Chosen problems related to habitation building in the communes around Wrocław

Introducing activity to suburban regions is becoming a more distinct phenomenon in the last years. Research, reconnaissance and controlled evolution is important in that it may prevent incorrect development of the new areas. The paper deals with an

essential problem, in the social and spatial sense, of habitation building. The areas investigated are communes bordering Wrocław. In the conclusions there are indicated communes where this process is best observed.