

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 418

Gospodarka przestrzenna

Aktualne aspekty polityki

społeczno-gospodarczej i przestrzennej

Contemporary Problems of Socio-economic
and Spatial Policy



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2016

Redakcja wydawnicza: Barbara Majewska
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz
Korekta: Justyna Mroczkowska
Łamanie: Małgorzata Czupryńska
Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronach internetowych
www.pracnaukowe.ue.wroc.pl
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)



© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2016

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-563-6

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław
tel./fax 71 36 80 602; e-mail: econbook@ue.wroc.pl
www.ksiegarnia.ue.wroc.pl

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	9
Krzysztof Balcerek, Robert Masztalski: Ocena ruchu inwestycyjnego na obszarach oddziaływania dużego miasta na przykładzie wydanych w gminie Długołęka pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy / Assessment of investment dynamics on the city's impact area on the example of building permits in gmina Długołęka and conditions of building development	11
Bartosz Bartosiewicz: Polityka rozwoju lokalnego w kurczących się małych miastach / Local development policy in shrinking small towns.....	22
Magdalena Belof: Wrocławski obszar metropolitalny jako laboratorium planowania w obszarach funkcjonalnych / Wrocław metropolitan area as a laboratory of planning for functional areas	32
Henryk Brandenburg, Katarzyna Ficek-Wojciuch, Marek Magdoń, Przemysław Sekuła: Interesariusze projektów publicznych – sukces projektu publicznego w ujęciu specjalistów od zarządzania projektami / Public projects' stakeholders – success of public project according to the project management specialists	41
Marcin Feltynowski: Unsustainable spatial planning – the example of communities of the central region / Niezrównoważone planowanie przestrzenne – przykład gmin regionu centralnego	52
Zbigniew Forycki: Metody pomiaru efektywności projektów innowacyjnych / Methods in assessment of the efficiency of innovative projects.....	61
Anna Golejewska, Dorota Czyżewska: Smart specialisation in the regions of eastern Poland – case study / Inteligentne specjalizacje w województwach Polski Wschodniej – studium przypadku	69
Eleonora Gonda-Soroczyńska: Klaster Polski Radon elementem innowacyjnej współpracy na rzecz rozwoju turystyki uzdrowiskowej w województwie dolnośląskim / Polish Cluster Radon as the element of innovative cooperation for the development of SPA tourism in Lower Silesia region	78
Ewa Gralik-Żmudzińska: Przekształcenie samodzielnego publicznego zespołu opieki zdrowotnej jako proces decyzyjny organów powiatu jeleniogórskiego / Conversion of a public, independent health care complex as a decision-making process of Jelenia Góra district's authorities.....	88
Arkadiusz Halama: Ocena wartości rekreacyjnej zbiornika „Wilkówka” / Assessment of the recreational value of water reservoir „Wilkówka”	99

Maria Heldak: Zasady nabywania gruntów pod drogi publiczne w Polsce / The principles of land acquisition for public roads in Poland.....	107
Marian Kachniarz, Kacper Siwek: Wydajność pracy w samorządzie terytorialnym / Labour productivity in local government.....	117
Wojciech Kisiała: Zmiany nierówności poziomu rozwoju gospodarczego powiatów w Polsce – konwergencja czy dywergencja? / Changes in the level of economic inequalities across povi- at units in Poland – convergence or divergence?.....	127
Dariusz Klimek: Wpływ imigracji zarobkowej na rozwój gospodarczy kraju i regionów / Effect of labor migration on economic development of the country and the regions.....	136
Lidia Kłos: Rzeczowo-ekologiczne efekty realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych / Material and ecological aspects of the implementation of the National Program of the Municipal Wastewater Treatment.....	145
Janusz Kot, Ewa Kraska: Władze lokalne i regionalne jako animator tworzenia, funkcjonowania i rozwoju klastrów (na przykładzie województwa świętokrzyskiego) / Local and regional authorities as facilitators for the formation, operation and development of clusters (with examples from the Świętokrzyskie Province).....	156
Krzysztof Krzyżak: Dysfunkcje w wykonywaniu usług publicznych – przykład budowy i eksploatacji oświetlenia miejsc publicznych / Dysfunctions in the performance of public services – example of building and exploitation of the lighting of public areas.....	167
Alina Kulczyk-Dynowska: Przestrzenne i finansowe aspekty funkcjonowania obszaru chronionego – przykład Kampinoskiego Parku Narodowego / Spatial and financial aspects of the activity of protected area on the example of Kampinos National Park.....	179
Alina Kulczyk-Dynowska: Przestrzenne i finansowe aspekty funkcjonowania obszaru chronionego – przykład Wolińskiego Parku Narodowego / Spatial and financial aspects of the activity of protected area on the example of Wolin National Park.....	188
Zbigniew Kuriata: Zarządzanie krajobrazem kulturowym Polanowic, gmina Byczyna – wizja mieszkańców wsi / Cultural landscape management in Polanowice, Byczyna municipality – vision of village residents.....	198
Tadeusz Lasota, Leszek Stanek: Analiza rynku nieruchomości powiatu wrocławskiego na tle studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin / Analysis of the real estate market of the poviaw Wrocław on the background of studies of conditions and directions of spatial development of municipalities.....	209
Grażyna Leśniewska: Przemoc ekonomiczna wobec kobiet – przeźroczysty problem / Economic violence against women – the transparent problem..	219

Jerzy Ładysz, Magdalena Mayer: Czynniki i przejawy suburbanizacji post-industrialnej w miastach średnich województwa dolnośląskiego na przykładzie Bolesławca i Jeleniej Góry / Factors and consequences of post-industrial suburbanization in towns of Lower Silesia on the example of Bolesławiec and Jelenia Góra.....	226
Urszula Markowska-Przybyła: Determinanty kapitału społecznego w kontekście możliwości oddziaływania władz publicznych / Determinants of social capital in the context of the ability to influence by the public authorities.....	240
Piotr Paczowski: Dialog obywatelski kreatorem rozwoju lokalnego / Civil dialogue as a creator of local development	252
Sławomir Palicki, Paulina Stachowska: Estetyzacja artystyczna w procesach rewitalizacji miast / Artistic aesthetization in urban revitalization processes	264
Zbigniew Piepiora: Przeciwdziałanie skutkom powodzi i susz w województwie lubelskim / The counteraction of floods' and droughts' effects in Lublin voivodeship.....	274
Katarzyna Przybyła: Wpływ Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości na rozwój Jeleniej Góry i powiatu jeleniogórskiego / The impact of the Kamienna Góra Small Enterprise Special Economic Zone on the development of Jelenia Góra and the Jelenia Góra powiat	285
Beata Rosicka: Funkcja turystyczna sudeckich obiektów podziemnych z czasów II wojny światowej / Tourist function of the underground facilities from the word war II in the Sudetes	294
Kacper Siwek: Aglomeracja wałbrzyska w świetle teorii sieci – wybrane zagadnienia / The Wałbrzych agglomeration in the light of network theory – selected issues.....	302
Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko: Poziom rozwoju gospodarki odpadami na obszarach atrakcyjnych turystycznie / The level of waste management development in the touristic areas.....	311
Beata Skubiak, Barbara Kryk: Tworzenie potencjału rozwojowego obszarów problemowych na przykładzie województwa zachodniopomorskiego / Creation of the development potential of problem areas on the example of West Pomeranian voivodeship.....	318
Olimpia Stanaszek: Zagospodarowanie przestrzenne terenów o wysokiej wartości kulturowej – na przykładzie translokacji zabudowy łużyckiej Zagrody Kołodzieja / Land management on the areas of high cultural value – on the example of translocation of Lausitz building “Kołodziej Hut”	329
Marta Szaja: Wpływ wybranych aspektów przestrzennych na rozwój społeczno-gospodarczy samorządów gminnych – na przykładzie gmin nadmorskich województwa zachodniopomorskiego / The influence of chosen spa-	

tial aspects on socio-economic development of local self-governments – the example of maritime communes of the West Pomeranian voivodeship)	340
Beata Warczewska: Przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości zlokalizowanych w granicach parku krajobrazowego / Transformation of the functional and spatial structure of villages located in the borders of landscape park	350
Beata Wieteska-Rosiak: Kierunki rozwoju transportu zrównoważonego w miastach w kontekście zmian klimatu / Directions of sustainable transportation development in the context of climate change	362

Wprowadzenie

Artykuły zamieszczone w niniejszym, piętnastym zeszycie „Gospodarki Przestrzennej”, przygotowanym w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Wydziału Ekonomii, Zarządzania i Turystyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, poświęcone są wybranym problemom planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie publikowane teksty odzwierciedlają aktualne problemy badawcze Autorów z rozmaitych dziedzin gospodarki przestrzennej. W zeszycie zaprezentowano wyniki badań naukowych dotyczących takich obszarów gospodarki przestrzennej, jak: kurczące się małe miasta, obszary metropolitalne, efektywność projektów innowacyjnych, turystyka uzdrowskowa, wartość rekreacyjna zbiorników wodnych, wydajność pracy w samorządzie terytorialnym, klastry, potencjał rozwojowy obszarów problemowych, zarządzanie krajobrazem kulturowym na obszarach wiejskich, czynniki i przejawy suburbanizacji postindustrialnej, inwestycje na obszarach oddziaływania dużych miast, funkcja turystyczna obiektów podziemnych, transport zrównoważony w miastach i inne. Treści zawarte w artykułach stanowią osobiste poglądy Autorów na przedstawione w nich problemy. Każdy artykuł podlegał recenzowaniu przez dwóch recenzentów z wiodących ośrodków naukowych w kraju.

Wyrażamy przekonanie, że publikacja ta będzie stanowiła istotny wkład w rozwój gospodarki przestrzennej jako interdyscyplinarnej dziedziny wiedzy, będzie także inspiracją do dalszych badań i analiz porównawczych. Większość artykułów, oprócz wartości czysto naukowej, ma także walor aplikacyjny. Pozwala to z optymizmem spoglądać w przyszłość tej szybko rozwijającej się dziedziny naukowej, jaką jest gospodarka przestrzenna.

W imieniu Komitetu Redakcyjnego

Jacek Potocki, Jerzy Ładysz

Krzysztof Balcerek, Robert Masztalski

Politechnika Wroclawska

e-mails: krzysztof.balcerek@pwr.edu.pl, robert.masztalski@pwr.edu.pl

**OCENA RUCHU INWESTYCYJNEGO
NA OBSZARACH ODDZIAŁYWANIA
DUŻEGO MIASTA – NA PRZYKŁADZIE WYDANYCH
W GMINIE DŁUGOŁĘKA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
I DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

**RATING OF INVESTMENT ACTIVITIES
ON THE AREA OF A BIG CITY IMPACT,
ON THE EXAMPLE OF BUILDING PERMITS
AND DECISIONS ON LAND DEVELOPMENT
IN DŁUGOŁĘKA MUNICIPALITY**

DOI: 10.15611/pn.2016.418.01

Streszczenie: Krytyka polityki przestrzennej prowadzonej przez gminy skupiona jest ostatnio na problemach związanych z nadmiernym programowaniem nowych terenów budowlanych, a w szczególności mieszkaniowych. Działania te postrzegane są jako niezwykle groźne dla ładu przestrzennego, ale także jako generujące ogromne straty społeczno-gospodarcze. Niniejsze opracowanie stanowi próbę oceny tego zjawiska w oparciu o faktyczny ruch inwestycyjny obserwowany w gminie Długołęka, która jednocześnie poddana jest silnym wpływom zachodzących procesów suburbanizacyjnych Wrocławia. W pracy przedstawiono wyniki analiz wydanych w gminie pozwoleń na budowę w latach 2009-2014. Wykonane analizy przedstawiają tempo inwestycyjne gminy, a także zestawienia ilościowe odnoszące się zarówno do lokalizacji, jak i rodzaju inwestycji. Wyniki pracy potwierdzają przypuszczenia o oderwaniu podejmowanych decyzji planistycznych od rzeczywistych potrzeb i możliwości inwestycyjnych.

Słowa kluczowe: suburbanizacja, planowanie przestrzenne, urbanistyka, gospodarka przestrzenna.

Summary: Recent criticism of the spatial policy pursued by the municipality, is focused on the problems associated with the excessive programming of new construction areas, in particular residential ones. These activities are seen as extremely dangerous for the spatial order but they can also make enormous socio-economic losses. This paper is an attempt to assess the phenomenon which takes place on the basis of the actual investment activity observed in the municipality of Długołęka, which is also a subject of a strong influence of the processes of suburbanisation of Wrocław. The paper presents the results of analyses of construction per-

mits issued in the municipality in 2009-2014. This analysis included a pace of municipalities investment and a quantitative statement relating to both the location and type of investment. The results of this analysis confirm an assumptions about the separation of planning decisions from the real needs and investment opportunities.

Keywords: suburbanization, spatial planning, urban planning, land management.

1. Wstęp

Powszechnie jest nawoływanie do analizowania potrzeb osadniczych związanych z realizacją mieszkalnictwa w poszczególnych gminach Polski. Krytykuje się nadmierne programowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Głosy sprzeciwu słychać także w sprawie uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na potrzeby mieszkalnictwa bez analizowania rzeczywistych potrzeb, ale nie słychać równie silnych głosów sprzeciwu wobec wydawania, w dowolnym miejscu i na dowolną wielkość, decyzji o warunkach zabudowy dla tegoż mieszkalnictwa. Jakie są te rzeczywiste potrzeby mieszkalnictwa i jak je ustalić, szukając obiektywnej wielkości dla konkretnej gminy, oto jest pytanie. Na razie nikt nawet nie próbuje udzielić na nie jakiegokolwiek odpowiedzi.

W prawie urbanistycznym (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.) wprowadza się coraz to nowe obowiązki dla wszystkich gmin Polski, nie próbując rozdzielić charakteru wymagań w zależności od lokalnych uwarunkowań urbanistycznych. Choć jest oczywiste, że inaczej należy traktować duże miasto (Warszawa, Wrocław), a inaczej małe miasteczka i wsie gminne z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych, to nikt nie próbuje implementować tych uwarunkowań w obowiązujące akty prawne. Różnice powinny być także dostrzegane w położeniu danej gminy w stosunku do innych zespołów osadniczych. Gminy miejskie czy miejsko-wiejskie, sąsiadujące z dużymi miastami, na pewno wymagają innego podejścia do szacowania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz tempa ich rozwoju niż gminy wiejskie znacznie oddalone od dużych i średnich ośrodków [Pęski 1999].

Próbując poznać rzeczywisty obraz migracji ludności Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych, przeprowadzono badania dotyczące faktycznego ruchu inwestycyjnego, obserwowanego w gminie Długołęka, która z racji swego położenia poddana jest oczywistym, silnym wpływom procesów suburbanizacyjnych Wrocławia.

Celem opracowania jest próba oceny ruchu inwestycyjnego gminy Długołęka w oparciu o wydane pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy. Horyzont czasowy badań obejmuje w szczególności lata 2009-2014, dla których przeanalizowano wydane w gminie pozwolenia na budowę, najbardziej istotne z punktu widzenia dokonanej oceny. Wykonane analizy przedstawiają ze-

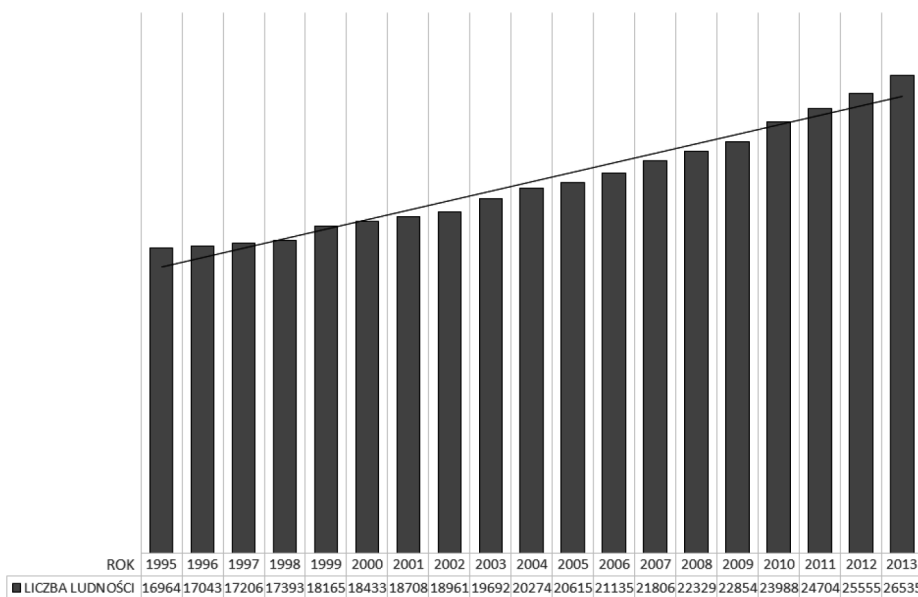
stawienia ilościowe, odnoszące się zarówno do lokalizacji, jak i rodzaju inwestycji. Tym samym niniejsze opracowanie stanowi krótkie sprawozdanie z przeprowadzonych badań.

2. Podstawowe informacje dotyczące gminy Długołęka

Korzystne położenie geograficzne i dobra sieć komunikacyjna znajdują swoje odbicie w zachodzącym procesie inwestycyjnym. Gmina Długołęka bezpośrednio graniczy z Wrocławiem – z dzielnicą Psie Pole, a także z gminami: Wisznia Mała, Trzebnica, Zawonia, Dobroszyce, Oleśnica oraz Czernica. Jej powierzchnia wynosi 212,84 km² i podzielona jest na aż 41 sołectw, a liczba mieszkańców wynosi ponad 23 tys.

Pod względem liczby ludności gmina Długołęka zajmuje pierwsze miejsce w powiecie wrocławskim (20,75% ludności powiatu). Zgodnie z danymi GUS z roku 2013 gminę zamieszkiwało 26 535 mieszkańców.

Jak przedstawiono na wykresie (rys. 1), gmina notuje ciągły wzrost liczby ludności. W wyszczególnionych latach liczba ludności wzrosła o prawie 10 tys., a więc o ponad 36% w stosunku do populacji z połowy lat dziewięćdziesiątych. Najwyższy wzrost odnotowano w 2010 roku, kiedy liczba ludności wzrosła aż o 1134 mieszkańców.



Rys. 1. Liczba mieszkańców gminy Długołęka w latach 1995-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 1. Saldo migracji w gminie Długołęka w latach 1995-2013

Rok	Saldo migracji w osobach	Rok	Saldo migracji w osobach
1995	+67	2005	+379
1996	+54	2006	+463
1997	+126	2007	+598
1998	+163	2008	+388
1999	+220	2009	+428
2000	+217	2010	+511
2001	+216	2011	+633
2002	+289	2012	+735
2003	+434	2013	+825
2004	+531		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zachodzące zjawiska demograficzne są typowe dla obszaru oddziaływania Wrocławia. Choć nie dysponujemy szczegółowymi danymi dotyczącymi dodatniego salda migracji ludności przedstawionego w tabeli 1, to najprawdopodobniej obserwowany wzrost spowodowany jest głównie migracją ludności z Wrocławia. Oznacza to jednocześnie silny wpływ procesu suburbanizacji na gminę Długołęka.

3. Analiza empiryczna

3.1. Decyzje lokalizacyjne a plany miejscowe

Od roku 2006 inwestycje na terenie gminy odbywają się niemalże wyłącznie w oparciu o sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z faktu, że gmina prowadziła konsekwentną politykę sporządzania planów dla poszczególnych sołectw, wykonywanych zazwyczaj w granicach całych obrębów. Jak wynika to z dat przyjęcia uchwał w sprawie planów, z początkiem roku 2006 pokrycie planistyczne gminy obejmowało już większość sołectw. W szczególności warto odnotować, że miejscowe plany posiadały już miejscowości najbardziej atrakcyjne inwestycyjnie. Przykładowo plany miejscowe od 2004 r. posiadają miejscowości Brzezia Łąka i Wilczyce, od 2005 r. – Długołęka, Mirków i Domaszczyn, a od 2006 r. – Kiełczów.

Obecnie gmina Długołęka pokryta jest w ok. 98% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Spośród 41 miejscowości tylko 6 obrębów nie posiada całościowego pokrycia przedmiotowymi planami [Uchwała Nr XXXVI/533/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 października 2014].

W tabeli 2 można zauważyć wyraźny spadek wydanych decyzji lokalizacyjnych po roku 2005, co pokrywa się z datami uchwalenia większości planów.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Długołęka w latach 2003-2014

Rok	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy
2003	1	791
2004	39	219
2005	42	108
2006	8	12
2007	1	13
2008	-	4
2009	1	1
2010	1	0
2011-2014	2	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Długołęka.

Konsekwencją sukcesywnie wykonywanych planów była wyraźnie zmniejszająca się liczba decyzji lokalizacyjnych, przez które rozumieć należy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wydawane w odrębnych trybach, w zależności od tego, czy planowane przedsięwzięcie jest bądź nie jest celem publicznym). Warto w tym miejscu przypomnieć, że w procesie inwestycyjnym decyzje te zastępują plany miejscowe – to znaczy mogą być wydawane wyłącznie w przypadku obszarów, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych [Ustawa z 27 marca 2003, art. 4, ust. 2].

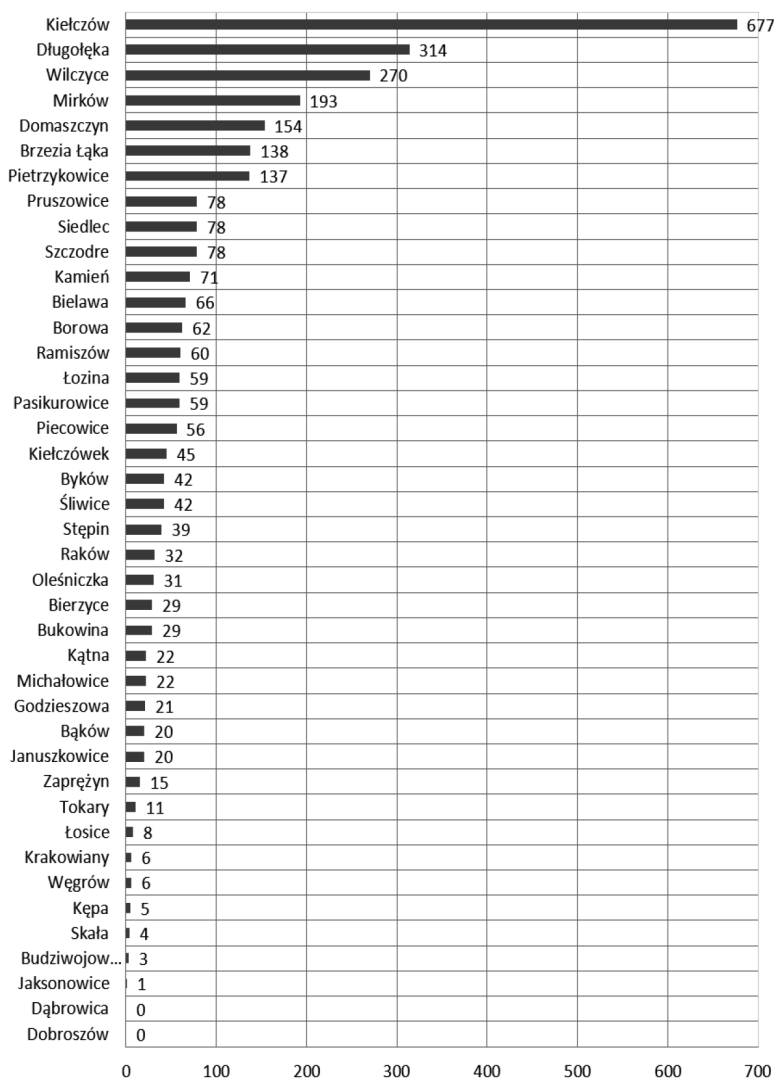
3.2. Analiza pozwoleń na budowę

Wymiernym wskaźnikiem oceny ruchu inwestycyjnego są pozwolenia na budowę. Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano dostępne dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę na obszarze gminy Długołęka w latach 2009-2014. Materiały te pochodzą ze Starostwa Powiatu Wrocławskiego i uzyskane zostały za pośrednictwem Urzędu Gminy Długołęka. Pierwszą trudnością w interpretacji uzyskanego materiału było odrzucenie pozwoleń, które nie mają istotnego wpływu na ocenę ruchu inwestycyjnego, związanego z nowymi realizacjami. W tym celu odrzucono pozwolenia dotyczące przedsięwzięć takich, jak: remonty, modernizacje i przebudowy czy rozbiórki budynków, a także licznych pozwoleń na budowę wewnętrznych instalacji gazowych. W efekcie wyodrębniono 3003 pozwolenia, które poddano dalszym analizom. Należy też podkreślić (jak wynika to z przedstawionej wcześniej analizy decyzji lokalizacyjnych), że badane pozwolenia na budowę w latach 2009-2014 wydane zostały niemal wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3. Liczba analizowanych pozwoleń na budowę w latach 2009-2014 w gminie Długołęka

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba wybranych do analiz pozwoleń na budowę	486	520	517	522	454	504

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Długołęka.

**Rys. 2.** Liczba pozwoleń na budowę w latach 2009-2014 dla poszczególnych sołectw gminy Długołęka

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3 ilustruje zestawienie analizowanych pozwoleń na budowę w latach 2009-2014. Wynika z niej, że w omawianym okresie nie ukształtowała się ani wzrostowa, ani malejąca tendencja, a liczba wydanych pozwoleń na nowe inwestycje wynosi średnio ok. 500 rocznie.

Ciekawe zestawienie zawiera wykres (rys. 2), który przedstawia znaczące różnice w liczbie wydanych pozwoleń na budowę w analizowanym okresie w rozbiciu na poszczególne sołectwa.

Najwięcej pozwoleń na budowę nowych inwestycji wydano dla sołectw znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia. Jednak skala dysproporcji jest zdaniem autorów nadspodziewanie wysoka. Najwięcej pozwoleń na budowę wydano dla sołectwa Kiełczów (677 decyzji). Kolejne sołectwa charakteryzujące się wysoką (trzycyfrową) liczbą wydanych pozwoleń to: Długołęka – 314, Wilczyce – 270, Mirków – 193, Domaszczyn – 154, Brzezia Łąka – 138, Pietrzykowice – 137. Co szczególnie interesujące, liczba pozwoleń wydanych w zaledwie dwóch sołectwach (spośród 41), a mianowicie w Kiełczowie i Długołęce, stanowi 1/3 wszystkich wydanych pozwoleń na obszarze całej gminy. Jednocześnie dla sołectw Dobroszów Oleśnicki i Dąbrowica w okresie analizowanych 6 lat nie zostało wydane ani jedno pozwolenie na budowę.

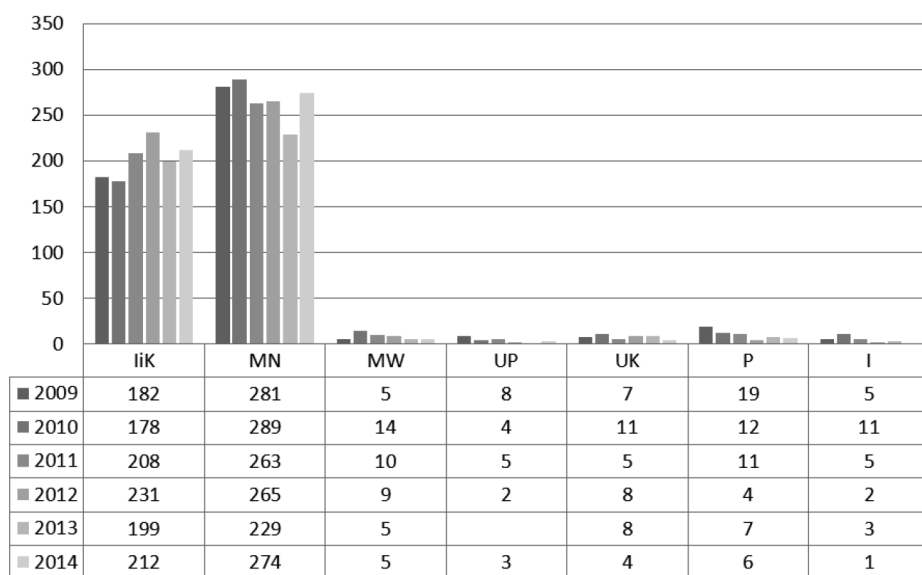
3.3. Analiza wydanych pozwoleń na budowę ze względu na rodzaj inwestycji

Kolejna analiza ruchu inwestycyjnego przedstawia podział wydanych decyzji pozwoleń na budowę ze względu na rodzaje przedsięwzięć. Wyróżnionych zostało 7 grup:

- sieci infrastruktury technicznej i drogowej (oznaczenie na wykresie „IiK”),
- budynki mieszkalne jednorodzinne (oznaczenie na wykresie „MN”),
- budynki mieszkalne wielorodzinne (oznaczenie na wykresie „MW”),
- usługi publiczne (oznaczenie na wykresie „UP”) – np. przedszkola, obiekty oświaty, sportu i rekreacji itp.,
- usługi komercyjne (oznaczenie na wykresie „UK”) – inwestycje związane z budową obiektów handlowych itp.,
- obiekty produkcyjno-magazynowe (oznaczenie na wykresie „P”),
- inne (oznaczenie na wykresie „I”) – inwestycje, które nie zostały zakwalifikowane do powyższych grup, m.in. funkcje mieszane, np. budynki mieszkalno-usługowe, stawy.

Wykonane zestawienie, zgodnie z przyjętymi oznaczeniami, zostało przedstawione na wykresie (rys. 3). Opisując to zestawienie, należy podkreślić, iż w analizowanym okresie większość pozwoleń na budowę dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Stanowią one 53,2% (1601 decyzji) wszystkich wydanych pozwoleń. Co również charakterystyczne, wydano znikomą liczbę pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (1,6%). Takie pozwolenia obserwuje się głównie w przypadku miejscowości Kiełczów, co jest związane z zapisem planistycznym pozwalającym na tego typu zabudowę.

Niestety, liczba wydanych pozwoleń na budowę infrastruktury technicznej i drogowej nie obrazuje stopnia uzbrojenia obszaru gminy czy jakości obsługi komunikacyjnej. Wynika to z faktu, iż liczba wydanych pozwoleń nie przekłada się wprost na długości poszczególnych odcinków sieci czy powierzchni obsługiwanego obszaru. Określenie stopnia rozwoju infrastruktury technicznej wymagałoby odrębnych badań, które nie były przedmiotem niniejszej pracy. Jednak powtarzając za dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka [Uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014], stopień uzbrojenia terenów daleki jest od stanu pożądanego, czego przykładem jest choćby fakt, iż tylko ok. 50% mieszkańców ma dostęp do systemu kanalizacji sanitarnej.



Rys. 3. Podział wydanych pozwoleń na budowę ze względu na rodzaje przedsięwzięć w latach 2009-2014 w gminie Długołęka

Źródło: opracowanie własne.

W zakresie usług o charakterze publicznym, zwanych też często w literaturze infrastrukturą społeczną, w ciągu analizowanych 6 lat wydano: 12 pozwoleń na budowę boisk sportowych, 5 pozwoleń na budowę świetlic wiejskich, a także pozwolenie na budowę 1 kaplicy pogrzebowej, 1 kościoła filialnego, 1 przedszkola, 1 ośrodka terapeutycznego, a także 1 budynku administracyjno-socjalnego. Tego typu inwestycje stanowią 0,7% wszystkich pozwoleń na budowę.

W tym samym okresie liczba wydanych pozwoleń na budowę obiektów usługowych o charakterze komercyjnym była dwukrotnie większa od liczby pozwoleń na

budowę obiektów publicznych i wyniosła 1,4%. Ponadto wyróżniono stosunkowo niewielką, wynoszącą 2% wszystkich decyzji, liczbę pozwoleń na realizację obiektów produkcyjno-składowych.

Powyższe dane sugerują, iż część obszaru gminy przyjmuje stopniowo charakter typowych przedmieść Wrocławia, o głównie tzw. sypialnianym charakterze. Przedstawione tu informacje mogą również stanowić dane wyjściowe kolejnych analiz, obrazujących na przykład stopień obsługi obszaru gminy w infrastrukturę społeczną.

3.4. Tempo inwestycyjne a obowiązujące dokumenty planistyczne gminy

Odrębnym i coraz częściej poruszonym problemem jest brak powiązań między wykonanymi opracowaniami planistycznymi a realnymi potrzebami i możliwościami dotyczącymi rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Z pobieżnych analiz wynika, że również w gminie Długołęka występuje ten problem. Powołując się na dane z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, możemy stwierdzić, że największe rezerwy przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane zostały w następujących sołectwach: Brzezia Łąka (188,9 ha), Kiełczów (167,9 ha), Wilczyce (164,7 ha) oraz Domaszczyn (157 ha). Sumaryczna wartość wszystkich rezerw wyznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi aż 945,49 ha. Tymczasem dla analizowanego przedziału czasowego uśredniona wartość wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi 266 pozwoleń rocznie.

Trudno jest przewidzieć, jak będzie się kształtowało tempo inwestycyjne w kolejnych latach, ale przyjmując, że (tak jak w analizowanym okresie) pozostanie ono na niezmiennym poziomie, oznaczałoby to, iż obecnie gmina wyznaczyła w planach miejscowych obszary pod nową zabudowę mieszkaniową na kolejnych 35-40 lat. Jednocześnie wspomniane wcześniej Studium uwarunkowań daje podstawy do wykonania kolejnych planów miejscowych, które mogą znacząco rozszerzyć i tak już spore rezerwy. Pomimo znaczącego wzrostu liczby mieszkańców gminy Długołęka, spowodowanego przede wszystkim dodatnim saldem migracji, tak przeszacowane rezerwy terenowe niewiele mają wspólnego z kształtowaniem racjonalnej polityki przestrzennej i jednocześnie nie ograniczają rozlewania się zabudowy, które często określamy jako chaotyczne i niekontrolowane.

4. Podsumowanie

Gmina Długołęka jest atrakcyjnym obszarem inwestycyjnym, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dowodem na to jest największa liczba wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wynosząca średnio w badanym okresie 266 decyzji rocznie.



Rys. 4. Położenie sołectw w gminie Długoleka, w których wydano najwięcej pozwoleń na budowę, względem obszaru miasta Wrocławia

Źródło: opracowanie własne.

Przeprowadzona analiza wskazuje również, że gmina Długoleka swój rozwój zagospodarowania zawdzięcza głównie procesom suburbanizacyjnym Wrocławia. Świadczy o tym presja inwestycyjna obserwowana przede wszystkim na styku z granicami administracyjnymi Wrocławia, czyli w miejscowościach Kielczów i Długoleka, gdzie liczba wydanych pozwoleń na budowę stanowi 1/3 wszystkich pozwoleń

wydanych na obszarze całej gminy. Taka lokalizacja świadczy zarówno o „ucieczce” z dużego miasta do strefy podmiejskiej, jak i o potrzebie utrzymania możliwie najbliższych relacji z miastem.

Wyniki pracy potwierdzają także przypuszczenia, że podejmowane decyzje planistyczne są oderwane od rzeczywistych potrzeb i możliwości inwestycyjnych. Przeskalowane obszary, wyznaczone w planach miejscowych pod funkcje budowlane, a przede wszystkim mieszkaniowe, nie mają odzwierciedlenia w rzeczywistym ruchu inwestycyjnym. Tym samym gmina Długołęka wpisuje się w ogólnokrajowe zjawisko. Warto w tym miejscu podkreślić słuszność przyjętych kierunków reform systemu planowania przestrzennego, wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz. 1777). Wprowadzone wymogi mają służyć obiektywniejszemu określaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne, a także racjonalnemu bilansowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę z określeniem ich chłonności. Czy nowelizacje przepisów, choć są zapewne krokiem w dobrym kierunku, przyniosą oczekiwane rezultaty, przekonamy się w przyszłości.

Literatura

- Pęski W., 1999, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
- Uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.
- Uchwała Nr XXXVI/533/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Długołęka.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015, poz. 199 ze zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz. 1777).