



## Alicja Zakrzewska-Półtorak

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wydział Nauk Ekonomicznych  
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej  
alicja.zakrzewska-poltorak@ue.wroc.pl

# ATRAKCYJNOŚĆ LOKALIZACYJNA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WROCŁAWIA I JEJ ZWIĄZEK Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM W ŚWIETLE ZAŁOŻEŃ KONCEPCJI MIASTA ZWARTEGO

**Streszczenie:** W artykule oceniono związek między atrakcyjnością lokalizacji w południowej części Wrocławia a zagospodarowaniem przestrzennym tego obszaru. Badanie (w latach 2010-2016) przeprowadzono ze szczególnym uwzględnieniem możliwości wykorzystania założeń koncepcji miasta zwartego, których wdrożenie mogłoby się przyczynić do wzrostu atrakcyjności tego obszaru. Przedmiotem badania jest południowa część Wrocławia według delimitacji opisanej w artykule. Zastosowane metody to metoda opisowa, wnioskowanie na podstawie studiów przypadków i proste metody statystyczne.

**Słowa kluczowe:** miasto zwarte, lokalizacja działalności, atrakcyjność inwestycyjna i mieszkaniowa, ład przestrzenny.

**JEL Classification:** O18, R12, R14, R32.

## Wprowadzenie

Celem artykułu jest omówienie atrakcyjności lokalizacji w południowej części Wrocławia oraz ocena związku między nią a zagospodarowaniem przestrzennym tego obszaru w nawiązaniu do koncepcji miasta zwartego. Południowa część Wrocławia to obszar atrakcyjny pod względem lokalizacji. Przyciąga on skutecznie nowych inwestorów i mieszkańców pomimo wielu mankamentów, takich jak: niedorozwój i zły stan infrastruktury technicznej czy zaniedbanie terenów, w tym terenów zielonych. Wśród jego zalet można wymienić stosun-

kowo dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną oraz korzystne położenie pod względem komunikacyjnym.

Z punktu widzenia zagospodarowania i ładu przestrzennego obszar ten charakteryzuje stosunkowo duża różnorodność etapów rozwoju oraz zróżnicowanie zabudowy pod względem formy, kolorystyki, skali itp. Jest to m.in. efektem wydawanych w różnym czasie, słabo skoordynowanych ze sobą pozwoleń na budowę, braku spójności pomiędzy budownictwem mieszkaniowym a rozbudową infrastruktury drogowej oraz pomiędzy zabudową jedno- a wielorodzinną. Problem wynika także ze zróżnicowanej struktury własnościowej i częściowo nieuregulowanych stosunków własnościowych.

W pierwszej części artykułu scharakteryzowano podstawowe założenia oraz zalety i wady koncepcji miasta zwartego, odnosząc je do kierunków rozwoju współczesnych miast, ze szczególnym uwzględnieniem południowej części Wrocławia. Po ogólnej charakterystyce tej części miasta przedstawiono wybrane elementy atrakcyjności pod względem lokalizacji tego obszaru na tle całego Wrocławia. Następnie zidentyfikowano planowane kierunki zmian zawarte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* zbieżne z koncepcją miasta zwartego oraz oceniono ich znaczenie dla atrakcyjności lokalizacyjnej badanego obszaru. Zastosowane metody to: metoda opisowa, wnioskowanie na podstawie studiów przypadków i proste metody statystyczne.

## 1. Koncepcja miasta zwartego jako kierunek rozwoju współczesnych miast

Koncepcja miasta zwartego (ang. *compact city*) w sposób kompleksowy pojawiła się po raz pierwszy w literaturze przedmiotu w latach 70. XX w.<sup>1</sup> [Dantzig i Saaty, 1973]. W pierwszej i drugiej dekadzie XXI w. zyskuje ona na znaczeniu w połączeniu z ideą miasta zrównoważonego i miasta inteligentnego (*smart city*) [np. Boelens i in., eds., 2011; Saaty, 2013].

Koncepcja ta opiera się przede wszystkim na takich cechach miasta, jak:

- wysoka gęstość terenów zabudowanych,
- intensywność zagospodarowania,
- różnorodność funkcji pełnionych przez dany obszar,
- dostępność komunikacyjna różnymi środkami transportu oraz pieszo,
- dostępność różnorodnych usług.

---

<sup>1</sup> Wcześniej nawiązywali do jej istoty m.in. M. Weber [1921] oraz J. Jacobs [1961].

W polskiej literaturze przedmiotu można znaleźć nawiązujące do koncepcji miasta zwarte prace m.in. takich autorów, jak: Gzell [2010], Polit [2010], Solarek [2011], Billert [2012], Węclawowicz-Bilska [2012], Stangel [2013], Borsa [2014], Heffner [2016]. Ponadto zalecenia wdrażania tej koncepcji znajdzie się m.in. w zapisach *Karty Lipskiej...* [2007], opracowania *Miasta przyszłości* [2011], *Krajowej Polityki Miejskiej 2023* [2015], a także ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zalety miasta zwarte go podkreślane w wymienionej powyżej literaturze przedmiotu to przede wszystkim:

- oszczędność w wymiarach ekonomicznym, środowiskowym i społecznym,
- korzystny wpływ na tzw. metabolizm miasta,
- podwyższenie jakości życia mieszkańców i innych użytkowników.

Natomiast główne wady to:

- zagęszczanie zabudowy kosztem terenów otwartych,
- brak lub znaczne ograniczenie rezerw inwestycyjnych,
- ograniczenie terenów pod tzw. płynne lokalizacje.

Wdrażanie elementów koncepcji miasta zwarte go we Wrocławiu (w tym w jego południowej części) ma służyć przede wszystkim: ograniczeniu kosztów funkcjonowania miasta w wymiarach ekonomicznym, społecznym i ekologicznym oraz poprawie jakości życia i zwiększeniu atrakcyjności lokalizacji pod względem inwestycyjnym i mieszkaniowym. Przeciwnicy tej koncepcji akcentują, iż brakuje jednoznacznych wyników badań potwierdzających pozytywny wpływ zwartości struktury miejskiej na koszty funkcjonowania miasta i jego atrakcyjność lokalizacyjną.

Warto zauważyć, że jedną z cech charakterystycznych miasta zwarte go jest przewaga inwestycji typu *brownfield*. Nie do końca ma to uzasadnienie w odniesieniu do badanego obszaru z uwagi na jego specyfikę. Na obszarze tym występują liczne działki niezagospodarowane (głównie tereny rolne i zielone) otoczone zwartą zabudową, w wyniku czego siłą rzeczy dominują i będą dominowały w najbliższych latach inwestycje typu *greenfield*.

Wdrażanie koncepcji miasta zwarte go we Wrocławiu, poza wskazanymi powyżej celami, ma zapobiegać rozlewaniu się poszczególnych dzielnic urbanistycznych przy jednoczesnym zwiększaniu zwartości zabudowy w ich obrębach, także poprzez rozbudowę jednostek urbanistycznych. Zakłada się tworzenie i utrzymanie tzw. konstelacji jednostek urbanistycznych w ramach dzielnic oraz rozdzielanie dzielnic terenami zielonymi przy jednoczesnym rozwoju infrastruktury transportowej umożliwiającej publiczny transport zbiorowy ze szczególnym

uwzględnieniem transportu szynowego oraz poruszanie się piesze lub rowerem. Ważnym elementem jest akcentowanie połączeń dzielnic między sobą, a nie tylko z centrum miasta. Inny priorytet to poprawa samowystarczalności dzielnic (odejście od rozwoju monofunkcyjnego, rozwijanie przestrzeni publicznych, integracja wewnętrzna obszaru), a co za tym idzie – zwiększenie ich atrakcyjności dla podmiotów gospodarczych. W efekcie chodzi o oddziaływanie na tworzenie miejsc pracy bliżej miejsca zamieszkania [Uchwała nr L/1177/18].

## 2. Ogólna charakterystyka południowej części Wrocławia

Południowa część Wrocławia to obszar, który znajduje się w obrębie dawnej dzielnicy Wrocław-Krzyki (obecnie nazwa ta jest wykorzystywana do określenia jednostki do celów statystycznych, tzw. delegatury<sup>2</sup>). Zasięg terytorialny jednostki Wrocław-Krzyki w znacznym stopniu pokrywa się z obszarem dzielnicy urbanistycznej Południe<sup>3</sup> wyodrębnionej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* [Uchwała nr L/1177/18]. Jednoznaczną delimitację południowej części Wrocławia komplikuje używanie różnych jednostek niższego rzędu (tabela 1):

- w strukturze administracyjnej miasta wyróżnia się osiedla, których granice i nazwy przyjęto Uchwałą nr XX/419/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21 stycznia 2016 r. zmieniającą uchwałę nr XX/110/91 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie podziału Wrocławia na osiedla,
- dawne dzielnice dzielą się na obręby ewidencyjne wykorzystywane np. przy tworzeniu mapy własności terenów,
- z kolei w skład dzielnic urbanistycznych wchodzi jednostki urbanistyczne, których granice i nazwy nie pokrywają się z granicami i nazwami osiedli ani obrębów ewidencyjnych.

**Tabela 1.** Porównanie jednostek terytorialnych południowej części Wrocławia

Osiedla	Obręby ewidencyjne	Jednostki urbanistyczne
1	2	3
Bieńkowice	Bieńkowice	Borek
Borek	Bierdziany	Brochów
Brochów	Brochów	Gaj
Gaj	Gaj	Grabiszynek
Grabiszyn-Grabiszynek	Partynice	Grabiszyn Fiołkowa
Huby	Jagodno	Jagodno

<sup>2</sup> Pozostałe delegatury (dawne dzielnice) to: Fabryczna, Psie Pole, Stare Miasto i Śródmieście.

<sup>3</sup> Pozostałe dzielnice urbanistyczne to: Centrum, Północ, Wschód i Zachód.

cd. tabeli 1

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Jagodno	Klecina	Klecina
Klecina	Krzyki	Klecina Czekoladowa
Krzyki-Partynice	Księżę Małe	Krzyki Wschód
Księżę	Księżę Wielkie	Krzyki Zachód
Ołtaszyn	Ołtaszyn	Księżę
Oporów	Południe	Oporów
Powstańców Śląskich	Rakowiec	Oporów Awicenny
Przedmieście Oławskie	Świątniki	Oporów Mokronoska
Tarnogaj	Tarnogaj	Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce
Wojszyce	Wojszyce	Tarnogaj

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [Uchwała nr XX/419/16; Uchwała nr L/1177/18; www 1].

Chociaż obszar południowej części Wrocławia jest odrębnie delimitowany przez Urząd Statystyczny (jako delegatura Wrocław-Krzyki) oraz Biuro Rozwoju Wrocławia (jako dzielnica urbanistyczna Południe), jego zasadnicza część pozostaje taka sama i obejmuje, zgodnie z nazewnictwem z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r., osiedla: Bieńkowice, Borek, Brochów, Gaj, Huby, Jagodno, Klecina, Krzyki-Partynice, Księżę, Ołtaszyn, Powstańców Śląskich, Tarnogaj, Wojszyce. Różnice dotyczą: przesunięcia w obszarze Wrocław-Krzyki granic na północ, włączenia północnej części ulicy Powstańców Śląskich oraz na wschód, włączenia osiedla Przedmieście Oławskie, z kolei w ramach dzielnicy urbanistycznej Południe ujmowania jednostek położonych w zachodniej części, tj. osiedli: Oporowa i części Grabiszyna-Grabiszynka.

Na rysunku 1 przedstawiono zasięg terytorialny dzielnicy urbanistycznej Południe. Podzielono ją na 16 jednostek urbanistycznych wymienionych w tabeli 1. W całym Wrocławiu wyodrębniono 101 jednostek urbanistycznych oraz jedną dodatkową jednostkę: Zieleń dominująca.

Do przeprowadzenia analizy, w ramach niniejszego opracowania, wykorzystano przede wszystkim: dane dotyczące jednostki do celów statystycznych Wrocław-Krzyki (są to dane statystyczne udostępniane przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu) oraz dane dotyczące dzielnicy urbanistycznej Południe (dane Wrocławskiego Biura Urbanistycznego). Posiłkowano się studiami przypadków przede wszystkim dla osiedli: Klecina i Krzyki-Partynice.



**Rys. 1.** Dzielnice i jednostki urbanistyczne Wrocławia z wyróżnieniem dzielnicy urbanistycznej Południe

Źródło: [www 3].

### 3. Atrakcyjność lokalizacyjna południowej części Wrocławia

Jak już wspomniano, południowa część Wrocławia jest obszarem stosunkowo atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym i mieszkaniowym. Poniżej przedstawiono dane statystyczne o tym świadczące.

Według danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu, Wrocław-Krzyki zamieszkiwało ponad 173 tys. osób (stan na koniec 2015 r.) i od 2010 r. liczba mieszkańców zameldowanych na stałe wzrosła o ponad 3%, podczas gdy w całym Wrocławiu – o około 0,7%. W 2015 r. ponad 27% ludności Wrocławia mieszkało na tym obszarze. Gęstość zaludnienia na koniec 2015 r. wyniosła 3250 osób/1 km<sup>2</sup> przy średniej gęstości zaludnienia we Wrocławiu 2171 osób na 1 km<sup>2</sup> [Rocznik Statystyczny Wrocławia, 2016].

Struktura ludności według wieku w podziale na ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym była zbliżona do średniej dla Wrocławia. W porównaniu z 31 grudnia 2010 r. w ciągu 5 lat wzrósł udział ludności w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym, odpowiednio do: 15,8%

i 22,3% (stan na 31 grudnia 2015 r.), przy czym szybciej rósł udział ludności w wieku poprodukcyjnym niż przedprodukcyjnym. Udział ludności w wieku produkcyjnym według stanu na koniec 2015 r. wynosił około 64,5% [*Rocznik Statystyczny Wrocławia*, 2016].

Przyrost naturalny wyniósł w 2015 r.  $-0,3$  na 1000 ludności,  $-0,7$  średnio w całym Wrocławiu, ale były delegatury we Wrocławiu, w których notowano przyrost dodatni: Psie Pole (1,7) i Fabryczna (1,0). Saldo ruchu międzydzielnicowego było dodatnie, choć wyższe notowano w dzielnicach Fabryczna i Psie Pole; na Starym Mieście i w Śródmieściu było ono zdecydowanie ujemne [*Rocznik Statystyczny Wrocławia*, 2016].

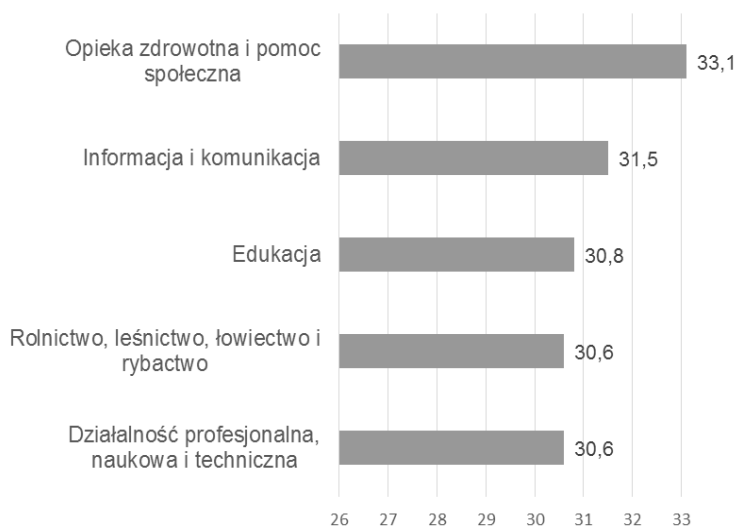
Udział analizowanego obszaru w ogólnej liczbie zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON we Wrocławiu wynosił około 28%. Był on nieco wyższy w wypadku spółek handlowych (prawie 29%) oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (28,5%), natomiast zdecydowanie niższy w odniesieniu do fundacji (około 22%), a także organizacji i stowarzyszeń społecznych (ponad 24%) [www 2].

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. w południowej części Wrocławia było zarejestrowanych 1149 spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego (26,8% w mieście). W latach 2010-2016 odnotowano 284 nowo zarejestrowane podmioty, co dawało udział ponad 28% w ogólnej liczbie nowo rejestrowanych podmiotów tego typu w mieście. W tym samym okresie wyrejestrowano 86 spółek, czyli nowo rejestrowanych spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego było ponad 3 razy więcej niż wyrejestrowanych [www 2].

Na rysunku 2 przedstawiono sekcje Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 (PKD 2007), w których udział południowej części Wrocławia w skali miasta, mierzony liczbą zarejestrowanych podmiotów, był wyższy niż 30%.

Przedstawione na rys. 2 sekcje to: Opieka zdrowotna i pomoc społeczna, Informacja i komunikacja, Edukacja, Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna. Najniższy udział, niewiele ponad 18%, miała sekcja Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne. Przy tym ważne są także wartości absolutne: podmiotów z sekcji A (Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) według stanu na koniec 2016 r. było zarejestrowanych mniej niż 110, natomiast z sekcji M (Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – ponad 5,4 tys., liczba podmiotów zarejestrowanych w pozostałych wiodących w tej części Wrocławia sekcjach mieściła się w granicach od około 1200 (Edukacja) do około 2400

podmiotów (Ochrona zdrowia i opieka społeczna, Informacja i komunikacja) [www 2].



**Rys. 2.** Sekcje PKD 2007 dominujące pod względem liczby podmiotów na tle całego miasta według stanu na 31 grudnia 2016 r. (w %)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych: [www 2].

Okolo 30% nowo rejestrowanych podmiotów we Wrocławiu miało swoje lokalizacje w obszarze Wrocław-Krzyki. W 2016 r. zarejestrowano tam 3175 podmiotów. Podmiotów nowo rejestrowanych w południowej części w relacji do całego Wrocławia najszybciej przybywało w kategorii Pozostała działalność (obejmującej przede wszystkim usługi). W badanym okresie 2010-2016 udział nowo rejestrowanych podmiotów reprezentujących tzw. pozostałą działalność oscylował w granicach 29-32% dla Wrocławia, z tendencją rosnącą. Stosunkowo wysoki udział w liczbie nowo rejestrowanych przedsiębiorstw, wynoszący ponad 30% w skali miasta (średnia z lat 2010-2016), odnotowano w następujących działach PKD 2007 – malejąco, począwszy od 35,9% [www 2]:

- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- Opieka zdrowotna,
- Działalność prawnicza, rachunkowo-księgowo i doradztwo podatkowe,
- Edukacja,
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, np. projektowanie specjalistyczne, tłumaczenia, fotografia,



- Reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
- Działalność firm centralnych, doradztwo związane z zarządzaniem,
- Działalność wydawnicza,
- Produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych,
- Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki,
- Działalność usługowa w zakresie informacji, w tym działalność portali internetowych, zarządzanie stronami internetowymi.

Są to działy uznawane za nowoczesne, proinnowacyjne i wiedzochłonne. W kilku z nich, zwłaszcza w sekcjach M i Q, zaczęła się kształtować jak na razie słaba specjalizacja Wrocławia-Krzyki, co przedstawiono w tabeli 2.

**Tabela 2.** Nowo zarejestrowane podmioty z wybranych sekcji i działów, suma z lat 2010-2016

Sekcja/ dział	Liczba podmiotów w obszarze Wrocław-Krzyki	Udział sekcji/ działu w liczbie podmiotów nowo rejestrowanych w obszarze Wrocław-Krzyki ogółem (w %)	Udział sekcji/ działu w liczbie podmiotów nowo rejestrowanych we Wrocławiu ogółem (w %)
Sekcja J. Informacja i komunikacja	1794	8,9	8,7
Dział 62. Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki	1276	6,4	6,1
Sekcja M. Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	3274	16,3	15,6
Dział 69. Działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe	863	4,3	3,9
Dział 70. Działalność firm centralnych ( <i>head offices</i> ); doradztwo związane z zarządzaniem	807	4,0	3,8
Dział 73. Reklama, badanie rynku i opinii publicznej	459	2,3	2,2
Dział 74. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	534	2,7	2,5
Sekcja P. Edukacja	1010	5	4,7
Sekcja Q. Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	1332	6,6	5,8
Dział 86. Opieka zdrowotna	1216	6	5,2
Razem wybrane sekcje	7410	37	34,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [www 2].

W latach 2010-2016 zarejestrowano ponad 20 tys. nowych podmiotów, a wyrejestrowano około 12,7 tys., czyli na jeden wyrejestrowany podmiot przypadało w południowej części Wrocławia 1,6 nowo rejestrowanych podmiotów, w całym Wrocławiu 1,4 [www 2].

W polityce przestrzennej Wrocławia na kolejnych 30 lat kładzie się nacisk na zwiększanie zwartości struktury miejskiej, co w zamierzeniu powinno się przyczynić do obniżenia kosztów funkcjonowania miasta (nie tylko ekonomicznych, ale także społecznych i ekologicznych) oraz wzrostu jego atrakcyjności lokalizacyjnej. Kierunek ten ma zastosowanie także w południowej części Wrocławia, która jako całość jest zaliczana do obszarów charakteryzujących się stosunkowo zwartą zabudową (w porównaniu do reszty dzielnic urbanistycznych Wrocławia<sup>4</sup>), jednak cechuje się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym pod tym względem. W dalszej części artykułu podano przykłady działań planowanych na kolejne lata w odniesieniu do południowej części Wrocławia, zbieżnych z koncepcją miasta zwartego.

#### **4. Planowane kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego południowej części Wrocławia zgodne z założeniami koncepcji miasta zwartego**

Obszar, który jest chaotyczny, niespójny, a dynamicznie się rozwija, może zyskać na znaczeniu dzięki wdrażaniu założeń koncepcji miasta zwartego. Południową część Wrocławia cechuje obecnie (stan na koniec 2017 r.): niedorozwój infrastruktury transportowej i technicznej, słabe zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe, a z drugiej strony – stosunkowo wysokie ceny za metr kwadratowy mieszkań, lokali i domów, przede wszystkim tych oddanych do użytkowania po 2005 r. Podstawowe mocne strony tego obszaru to: wyposażenie w infrastrukturę społeczną (szkoły, przedszkola, żłobki, placówki edukacyjne, gabinety lekarskie itp.), funkcjonujące połączenia komunikacyjne, położenie geograficzne, istniejący potencjał rekreacyjno-wypoczynkowy, zieleń oraz place zabaw, parki, skwery itp.; w tej części miasta znajduje się 8 z 27 zlokalizowanych we Wrocławiu parków, w tym najstarszy, założony w średniowieczu, Park Brochowski.

Pomimo nieładu przestrzennego obszar jest atrakcyjny lokalizacyjnie, zwłaszcza jego południowa część (jednostki urbanistyczne: Partynice-Ołtaszyn-*Wojszyce*, Klecina, Jagodno, Oporów). Można przypuszczać, że wdrażanie założeń koncepcji miasta zwartego w latach kolejnych przyczyni się do dalszego podniesienia jego atrakcyjności lub zapobiegnie ewentualnemu spadkowi tej atrakcyjności.

---

<sup>4</sup> Wyjątek stanowi dzielnica urbanistyczna Centrum, która zdecydowanie wyróżnia się pod względem wysokiego stopnia zwartości struktury miejskiej.

Założenia koncepcji będą wdrażane przede wszystkim na terenach uznanych za szczególnie rozwojowe, tzw. obszary rozwoju (o dużym potencjale inwestycyjnym, a jednocześnie wymagające znaczących zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego). W całym mieście wyodrębniono 22 takie obszary, z czego aż 7 w południowej części Wrocławia. Ich lokalizację w tej części miasta oraz planowane kierunki działań, nawiązujące do koncepcji miasta zwarteo, przedstawiono w tabeli 3.

**Tabela 3.** Charakterystyka obszarów rozwoju w dzielnicy urbanistycznej Południe

Jednostka urbanistyczna – udział zwartej struktury w jednostce urbanistycznej (w %)	Obszar rozwoju	Planowane kierunki zagospodarowania przestrzennego
1	2	3
Grabiszyniek, 62	Południowa część, rejon ulicy Raclawickiej	Wykreowanie ośrodka usług lokalnych, wykształcenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej na podstawie historycznego układu urbanistycznego, rozwój połączeń kolejowych oraz pieszych i rowerowych, modernizacja i uatrakcyjnienie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
Gaj, 98	Południowa część	Niemal w pełni ukształtowana zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna, rozwój przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszych i rowerowych, rozwój infrastruktury kolejowej
Brochów, 57	Północna i centralna część	Integracja z innymi jednostkami (Księżę, Jagodno) utrudniona poprzez przebiegające liczne linie kolejowe – rozwój powiązań drogowych oraz połączeń pieszo-rowerowych, uzupełnianie zabudowy oraz tworzenie przestrzeni publicznych, modernizacja terenów zielonych, wykreowanie ośrodka usługowego, handlowego i integracyjnego
Jagodno, 38	Na wschód od ulicy Buforowej	Utworzenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzenie przestrzeni publicznych, w tym zieleni publicznej i terenów rekreacyjnych, a także centrum usługowego i centrum integracji, szlaków komunikacyjnych, połączeń z sąsiadującymi jednostkami, rozwój transportu kolejowego
Partynice-Ołtaszyn- -Wojszyce, 78	Tak	Wytworzenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzenie przestrzeni publicznych i terenów zielonych, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych terenów, rozwój centrum usług lokalnych
Krzyki Zachód, 98	Południowo-zachodnia część	Utrzymanie i uzupełnianie zwartej struktury zabudowy, zapobieganie konfliktom przestrzennym na stykach zabudowy jedno- i wielorodzinnej, aktywizacja terenów zielonych przy rzece Ślęży oraz wzdłuż ulic, utworzenie lokalnego centrum usług, rozwój transportu publicznego (ze szczególnym uwzględnieniem transportu szynowego) oraz rozbudowa, modernizacja i tworzenie tras rowerowych i pieszych, rozwój transportu zbiorowego oraz połączeń pieszych i rowerowych, w tym niezależnych od ruchu samochodowego

cd. tabeli 3

1	2	3
Klecina, 66	Centralna część	Zwiększanie zwartości zabudowy przy jednoczesnym utrzymaniu dotychczasowego charakteru jednostki, aktywizacja terenów zielonych, rozwijanie lokalnego centrum usługowego oraz centrum integracji lokalnej. Rozwój transportu publicznego z naciskiem na rozwój transportu szynowego. Tworzenie połączeń pieszych i rowerowych z terenami zielonymi, m.in. nad rzeką Ślężą, oraz z innymi osiedlami

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [Uchwała nr L/1177/18; *Karty jednostek urbanistycznych*, 2017].

Jak wynika z analizy tabeli 3, planowane kierunki rozwoju przestrzennego obejmują w szczególności:

1. Zwiększanie zwartości zabudowy.
2. Zapobieganie konfliktom przestrzennym na stykach zabudowy jedno- i wielorodzinnej.
3. Poprawę i tworzenie nowych połączeń komunikacyjnych, w tym pieszych i rowerowych niezależnych od ruchu samochodowego.
4. Rozwój transportu publicznego przede wszystkim z wykorzystaniem transportu szynowego.
5. Rozwój przestrzeni publicznych, w tym zagospodarowanie i dostosowanie do potrzeb rekreacyjno-sportowych terenów zielonych.
6. Dążenie do wykreowania lokalnych centrów usług i lokalnych centrów integracji.

## Podsumowanie

Atrakcyjność lokalizacyjna południowej części Wrocławia w badanym okresie (2010-2016) nie była bezpośrednio powiązana z zagospodarowaniem przestrzennym tej części miasta. Dysproporcje w zagospodarowaniu przestrzennym czy braki w zakresie infrastruktury technicznej nie zniechęcały inwestorów. Atrakcyjność była determinowana przede wszystkim przez położenie geograficzne, połączenia komunikacyjne oraz już istniejącą koncentrację ludności i podmiotów gospodarczych (zwłaszcza podmiotów z zakresu działalności usługowej) na tym obszarze. Poprawa zagospodarowania przestrzennego, nawiązująca do koncepcji miasta zwartej, powinna się przyczynić do wzrostu lub utrzymania atrakcyjności lokalizacyjnej. Wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym większą wagę przywiązuje się do jakości życia we wszystkich jego aspektach oraz przestrzegania ładu przestrzennego, dlatego działania w tej dziedzinie planowa-

ne w *Studium* mogą być warunkiem koniecznym utrzymania atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej obszaru w perspektywie kolejnych 30 lat.

Koncepcja miasta zwartego uwzględnia oczekiwania mieszkańców, które zostały wyrażone m.in. w ankiecie przygotowanej w ramach prac nad *Strategią Rozwoju Miasta Wrocław 2030*. Oczekiwania te dotyczą w pierwszej kolejności: poprawy jakości środowiska, wzmocnienia zieleni oraz rozwoju aktywnych przestrzeni publicznych [szerzej: Pluta, 2016]. Jest ona także zgodna z priorytetami władz określonymi w ww. strategii: transport i mobilność, lokalizacja aktywności gospodarczej i kulturowej, kompletność inwestycji. Skoordinowanie kierunków rozwoju zapisanych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* i *Strategii Rozwoju Miasta Wrocław 2030* dotyczy m.in. takich aspektów, jak:

- transport i mobilność,
- jakość środowiska, w tym powietrza,
- rozmieszczenie i dywersyfikacja funkcji społeczno-gospodarczych,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych,
- spójność i zwartość zabudowy,
- monitorowanie przebiegu procesów inwestycyjnych (kompletność, czas zakończenia).

Reasumując, z punktu widzenia przedmiotu artykułu szczególne ważne elementy koncepcji miasta zwartego dotyczą: tworzenia nowych połączeń komunikacyjnych, w tym alternatywnych dla transportu samochodowego (tramwajowych, rowerowych, pieszych), wewnątrz obszaru oraz w relacjach z otoczeniem, wspierania rozwoju na niezagospodarowanych terenach akceptowanych społecznie przestrzeni publicznych, jak również stymulowania tworzenia lokalnych centrów integracji i lokalnych centrów usług. Obok pozytywnego wpływu na atrakcyjność lokalizacyjną badanego obszaru ich wdrażanie powinno zapobiegać „rozlewaniu się” miasta.

## Literatura

- Billert A. (2012), *Kultura a rozwój społeczny i przestrzenny miast. Doświadczenia niemieckie* [w:] S. Szultka, P. Zbieranek (red.), *Kultura, polityka, rozwój: o kulturze jako „dźwigni” rozwoju społecznego polskich metropolii i regionów*, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk, s. 20-28.
- Boelens L., Ovink H., Palsdottir H.L., Wierenga E., eds. (2011), *Compact City Extended: Outline for Future Policy Research and Design*, 010 Publishers, Rotterdam.

- Borsa M. (2014), *Metabolizm miasta*, artykuł powstał na podstawie referatu wygłoszonego podczas konferencji: *Miasto idealne – miasto zrównoważone. Planowanie przestrzenne terenów zurbanizowanych i jego wpływ na ograniczenie skutków zmian klimatu*, Warszawa, 24 października 2014 r.
- Dantzig G.B., Saaty T.L. (1973), *Compact City: A Plan for a Livable Urban Environment*, W.H. Freeman, San Francisco, CA.
- Gzell S. (2010), *Reurbanizacja: uwarunkowania*, „Urbanistyka. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe”, Urbanista, ISBN 978-83-89649-28-7.
- Heffner K. (2016), *Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce* [w:] T. Marszał (red.), *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 75-110.
- Jacobs J. (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York.
- Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich* (2007), [http://www.sarp.org.pl/pliki/karta\\_lipska\\_pl.pdf](http://www.sarp.org.pl/pliki/karta_lipska_pl.pdf) (dostęp: 20.06.2017).
- Karty jednostek urbanistycznych* (2017), Biuro Rozwoju Wrocławia, <http://geoportal.wroclaw.pl/studium/> (dostęp: 14.04.2017).
- Krajowa Polityka Miejska 2023* (2015), Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.
- Miasta przyszłości. Wyzwania, wizje i perspektywy* (2011), Komisja Europejska, Dyrekcja Generalna ds. Polityki Regionalnej, Unia Europejska.
- Pluta J. (2016), *Mieszkańcy na temat bieżącej oceny potencjału Wrocławia i strategii rozwojowych miasta. Prezentacja wyników badań nad założeniami Strategii Wrocław 2030*, Uniwersytet Wrocławski, <http://www.wroclaw.pl/strategia-rozwoju-wroclawia-2030/strategia-wroclaw-2030-wyniki-badan-mieszkancow> (dostęp: 25.11.2016).
- Polit A. (2010), *Idea miasta zwartej a rzeczywistość*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, zesz. 14, s. 85-91.
- Rocznik Statystyczny Wrocławia 2016* (2016), Urząd Statystyczny, Wrocław.
- Saaty T.L. (2013), *Compact City: The Next Urban Evolution in Response to Climate Change*, RWS Publications, Pittsburgh, PA.
- Solarek K. (2011), *Współczesne koncepcje rozwoju miasta*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki PAN”, zesz. 4(56), s. 51-71.
- Stangel M. (2013), *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Uchwała nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Uchwała nr XX/419/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21 stycznia 2016 zmieniająca uchwałę nr XX/110/91 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie podziału Wrocławia na osiedla.

Weber M. (1958, I wyd. 1921), *The City*, Free Press, New York.

Węclawowicz-Bilska E. (2012), *Miasto przyszłości – tendencje, koncepcje, realizacje*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, zesz. 1, t. 2, s. 323-342.

[www 1] <http://geoportal.wroclaw.pl/zasoby/#dane> (dostęp: 28.08.2017).

[www 2] Dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu, <https://bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 28.08.2017).

[www 3] *Mapa kart jednostek*, Biuro Rozwoju Wrocławia, <https://zaplanuj.wroclaw.pl/nowe-studium> (dostęp: 1.09.2017).

#### **LOCATION ATTRACTIVENESS OF THE SOUTHERN PART OF WROCLAW AND ITS RELATIONS WITH SPATIAL DEVELOPMENT IN THE LIGHT OF THE ASSUMPTIONS OF THE COMPACT CITY CONCEPT**

**Summary:** In this paper the author assessed the relations between the location attractiveness of the southern part of Wrocław and the spatial development of this area. The study (2010-2016) was conducted with a special focus on the possibility of using a compact city concept, whose implementation could contribute to the increase of the attractiveness of this area. The subject of the study is the southern part of Wrocław, according to the delimitation described in the paper. The author used a descriptive method, an inference based on the case studies and simple statistical methods.

**Keywords:** compact city, business location, investment and housing attractiveness, spatial order.