

Łukasz DAMURSKI\*, Jerzy ŁADYSZ\*, Wawrzyniec ZIPSER\*

## TRENDY ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH NA OBSZARACH PODMIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE POWIATU WROCŁAWSKIEGO

### TRENDS IN PUBLIC AND COMMERCIAL SERVICES DEVELOPMENT IN SUBURBAN AREAS (EXEMPLIFIED BY WROCŁAW DISTRICT)

ABSTRACT: Services in well-established settlement systems usually are developed in line with the concentration mechanisms. However, the rapid suburbanisation disrupts this natural way of regulating supply and demand. In suburban areas we observe usually a shortage and dispersion of services. In this paper we analyse the development of service facilities in the Wrocław district in the years 2006–2013, using the data from the registry of building permits. Studying the dynamics and spatial distribution of the new service developments indicates that the services are most frequently localized near Wrocław borders, by the main roads and in small satellite towns. There is a visible positive relationship between housing development and the development of services, which increasingly follow the residential suburbanisation.

KEY WORDS: public services, commercial services, suburbs, residential suburbanisation, Wrocław

### Rola usług w rozwoju miast

Spśród różnych podsystemów funkcjonalnych miasta usługi są tym, który decyduje o unikalnej specjalizacji danego ośrodka, o jego znaczeniu i pozycji w strukturze osadniczej. To one wpływają na konkurencyjność i atrakcyjność miasta jako miejsca inwestycji, są istotnym składnikiem jakości życia mieszkańców i warunkiem budowania silnych społeczności terytorialnych<sup>1</sup>. Ogromne znaczenie usług w rozwoju miast

---

\* Politechnika Wrocławska, Wydział Architektury, Katedra Urbanistyki i Procesów Osadniczych, e-mail: lukasz.damurski@pwr.edu.pl, jerzy.ladysz@pwr.edu.pl, wawrzyniec.zipser@pwr.edu.pl

<sup>1</sup> Przez silne społeczności terytorialne rozumiemy tu zbiorowości posiadające bliskie więzi osobiste (rodzina, przyjaciele), uczestniczące w szeroko rozumianych wspólnotach (miejsce pracy, szkoła *etc.*), wpływające na procesy podejmowania decyzji oraz rozwijające kluczowe usługi dla swoich członków (por. *Jakość życia na poziomie lokalnym...* 2008).

sprawia, że są one przedmiotem zainteresowania wielu dyscyplin nauki zajmujących się procesami rozwojowymi w ujęciu przestrzennym. Szczególne miejsce zajmuje wśród nich geografia osadnictwa. Dostrzega ona, że podstawową zasadą rozwoju usług na obszarach miejskich jest mechanizm koncentracji. Usługi lokalizowane są w miejscach, które zapewniają im odpowiednią liczbę klientów, klienci zaś dążą do minimalizacji koniecznych przemieszczeń. W efekcie powstaje optymalny zasięg obsługi, w którym sumaryczne zyski najbardziej przewyższają sumaryczny koszt obsługi (Zipser 1983). Tym samym miasta dostarczają określone dobra i usługi, stając się ośrodkami dystrybucji dla otaczających obszarów<sup>2</sup>.

Zgodnie z klasyczną teorią Christallera centralność oferowanych dóbr i usług określa pozycję miasta w hierarchii osadniczej i przyporządkowuje mu rynek określonej wielkości (Parysek 1997). Miejsca centralne niższego rzędu oferują więc dobra podstawowe, zaś centra wyższego rzędu – dobra podstawowe i specjalistyczne (Domański 1993). Zmodyfikowana wersja tej teorii zaproponowana przez Löscha mówi, że ośrodki tej samej wielkości niekoniecznie oferują te same funkcje, a ponadto większe ośrodki nie zawsze posiadają wszystkie funkcje występujące w mniejszych osiedlach (Haggett 1965).

Niestety postępujące rozproszenie zabudowy mieszkaniowej (suburbanizacja), które w Polsce nasiliło się w okresie transformacji systemowej, zaburza naturalne mechanizmy koncentracji usług regulujące popyt i podaż, i powoduje istotne braki w dostępności usług na obszarach podmiejskich. Zmusza to mieszkańców przedmieść do zaspokajania części potrzeb w centrach głównych ośrodków miejskich, co z kolei rodzi konieczność codziennych dojazdów (Koncepcja przestrzennego... 2012). W dodatku dokumenty polityki samorządowej na obszarach podmiejskich są przeważnie permissywne, tj. dopuszczają lokalizowanie usług na większości terenów pod zabudowę, zgodnie z zasadą „przede wszystkim nie przeszkadzać inwestorom”. Może to jednak prowadzić (i coraz częściej prowadzi) do niekontrolowanego rozproszenia funkcji usługowych i ograniczeń w ich dostępności przestrzennej, powodując obniżenie standardów zamieszkiwania, wysokie koszty funkcjonowania oraz ograniczenie kontaktów społecznych (por. Kowalewski et al. 2013).

W tej sytuacji jednym z istotnych zadań, przed którymi stają dziś władze samorządowe na obszarach podmiejskich, jest zapewnienie mieszkańcom odpowiedniej jakości życia poprzez zagwarantowanie dostępu do usług (zarówno publicznych, jak i komercyjnych) na pożądanym poziomie. W prezentowanym artykule podjęto próbę opisania najważniejszych kierunków rozwoju sektora usługowego na przedmieściach Wrocławia, co może stanowić podstawę do refleksji i korekty polityki przestrzennej gmin podmiejskich w zakresie usług.

---

<sup>2</sup> Dla porządku należy dodać, że oprócz mechanizmu koncentracji na rozmieszczenie usług mają wpływ m.in. zachodzące równoległe procesy dekoncentracji, dyfuzji i hierarchizacji, które mają ciężenia grawitacyjne lub odśrodkowe – zwłaszcza w odniesieniu do wielkich miast.

## Dostępność usług jako element kształtowania spójności terytorialnej

Standard wyposażenia w usługi ściśle wiąże się z pojęciem spójności terytorialnej, definiowanej przez Agendę terytorialną Unii Europejskiej jako zbiór zasad harmonijnego, efektywnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego danego terytorium (Agenda terytorialna...2011). Ta koncepcja kształtowania polityki rozwoju, pełniąca aktualnie wiodącą rolę w retoryce Unii Europejskiej, zakłada, że aby ludzie mogli mieszkać tam, gdzie chcą, powinni mieć dostęp do usług (zwłaszcza publicznych). Spójność terytorialna szczególnie naciska na wykorzystanie mocnych stron każdego obszaru, co w sumie ma zapewnić zrównoważony rozwój Unii jako całości, oraz na zarządzanie koncentracją, która ma swoje zarówno pozytywne, jak i negatywne strony (Ładysz 2013, Spójność terytorialna... 2014) (np. postępująca polaryzacja między ośrodkami centralnymi a strefami podmiejskimi).

Jeśli usługę rozumiemy jako proces dostarczania określonych dóbr materialnych bądź niematerialnych (por. Kachniarz 2012), to musimy również dostrzec pewną dynamikę tego procesu. Zakres usług oferowanych na danym terytorium jest zmienny w czasie i zależy od następujących czynników:

- uwarunkowania ogólnoeconomiczne (wielkość dochodu narodowego, wydajność w działach produkcyjnych, równowaga rynkowa, obrona przez władze strategia rozwoju społeczno-gospodarczego),
- uwarunkowania popytowe (potrzeby i ich struktura – zmieniające się potrzeby wpływają na wzrost znaczenia usług w gospodarce, poziom zamożności konsumentów, ceny usług),
- uwarunkowania podażowe (dotyczą wytwarzania usług: możliwość finansowania niektórych usług społecznych z budżetu państwa, dostępność usług i dostępność kadr mogących je świadczyć, warunki świadczenia usług, rozwój usług świadczonych zdalnie za pośrednictwem Internetu),
- czynniki socjologiczne i demograficzne (styl życia, czas wolny od pracy, sytuacja demograficzna społeczeństwa) (Współczesna ekonomika... 2005).

Jeśli czynniki te odniesiemy do miast i ich obszarów funkcjonalnych, to natychmiast dostrzeżemy, że warunki rozwoju usług w ostatnich latach szybko się zmieniają w każdej z wymienionych sfer. Procesy metropolizacji, suburbanizacja, rewitalizacja obszarów śródmiejskich w połączeniu ze zmianami w stylu życia i rozwojem technologii prowadzą do istotnych zmian w rozmieszczeniu usług, ich strukturze ilościowej i jakościowej, w zakresie oferty i wreszcie w sposobie i formie dostarczania określonych dóbr. Wszystko to w istotny sposób determinuje możliwości kształtowania spójności terytorialnej w miastach i na obszarach podmiejskich. Zwłaszcza te ostatnie, dotknięte od zawsze niedoborem usług i uzależnione od dużych ośrodków centralnych, doświadczają negatywnych skutków urban sprawl i wymagają szczególnej uwagi, wszak to właśnie tam rozwój ludnościowy, restrukturyzacja gospodarki lokalnej i przekształcenia

w przestrzeni zachodzą najszybciej. Przyjrzyjmy się więc nieco bliżej sytuacji polskich przedmieść, aby lepiej zrozumieć terytorialny kontekst rozwoju sektora usługowego.

## Usługi w badaniach nad obszarami podmiejskimi w Polsce

Jednym z charakterystycznych i stosunkowo trwałych zjawisk w rozwoju miast w ostatnich dziesięcioleciach jest decentralizacja. Jak zauważają H.T. Andersen, L. Møller-Jensen i S. Engelstoft (2011), od połowy XX w. powierzchnia miast europejskich wzrosła o ok. 78%, podczas gdy liczba ludności jedynie o 33%. Można więc powiedzieć, że urbanizacja w krajach wysoko rozwiniętych polega na zagospodarowywaniu dużych obszarów zabudową o stosunkowo niskiej intensywności, podporządkowaną komunikacji samochodowej.

Poprzedniczką decentralizacji była suburbanizacja, czyli „rozlewanie się” miast wraz ze wszystkimi tego negatywnymi konsekwencjami: monofunkcyjnością dużych obszarów mieszkaniowych, niską intensywnością zabudowy, słabym powiązaniem z centrum miasta, ogólnym niedoborem infrastruktury i usług, negatywnym wpływem na środowisko i krajobraz (Leboreiro Amaro 2014). Jednak decentralizacja funkcji miejskich, które są coraz bardziej elastyczne pod względem lokalizacji, różni się znacząco od zwykłej suburbanizacji. Opiera się ona bowiem na „urbanizacji przedmieść” (urbanisation of the suburbs), której towarzyszy odpływ określonych typów działalności z centrów miast i przesunięcie ich na przedmieścia (dezurbanizacja). Wydaje się, że dopóki dana działalność będzie mogła być przeniesiona w miejsce o niższych kosztach utrzymania, dopóty będzie postępował proces decentralizacji (Hall 2002). To właśnie dlatego przemysł przenosi się z krajów wysoko rozwiniętych do krajów rozwijających się, a usługi ulegają rozproszeniu w skali lokalnej, przenosząc się na przedmieścia.

Prowadzone w ostatnich latach w Polsce badania dynamiki zmian oraz stopnia zaawansowania i zróżnicowania procesów urbanizacyjnych w obszarach metropolitalnych (Pawlak, Pisarek 2013) oraz zjawisk zaludnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej (Kurek, Wójtowicz, Gałka 2013, Maciejuk 2012) potwierdzają, że strefy podmiejskie dużych miast charakteryzują się swoistymi przemianami demograficznymi i przestrzennymi, odróżniającymi je od miast i od obszarów wiejskich. Co więcej, w wyniku metropolizacji kształtuje się nowy typ relacji między dużymi, prężnie rozwijającymi się ośrodkami miejskimi a otaczającym je regionem: podczas gdy duże miasta mogą się rozwijać niezależnie od silnych związków z bezpośrednim zapleczem, funkcjonowanie przedmieść bez współdziałania z ośrodkiem centralnym jest niemożliwe (Chądzyńska 2014).

Badaniom nad rozwojem obszarów podmiejskich towarzyszą poszukiwania pól integracji i dezintegracji i potencjału do tworzenia spójnych obszarów funkcjonalnych (Szmytkowska 2014) oraz możliwości koordynacji polityki przestrzennej (por. Mikuła 2012). W tym kontekście coraz większego znaczenia nabiera świadome kształtowanie systemu usług na przedmieściach, wszak spójność terytorialna zależy m.in. od dostępności usług. W literaturze przedmiotu brakuje jednak badań w tym zakresie, dlatego prezentowany artykuł stawia sobie za cel przynajmniej częściowe wypełnienie tej luki

poprzez opisanie najważniejszych trendów w rozwoju sektora usługowego na terenie powiatu wrocławskiego. Zasadnicza teza pracy oparta jest na przypuszczeniu, że rozwój zabudowy usługowej jest nieproporcjonalny do przyrostu zabudowy mieszkaniowej oraz że lokalizacja nowych obiektów usługowych jest przypadkowa i nie odpowiada rozmieszczeniu nowych mieszkańców.

## Materiały i metody

Przedmiotem niniejszego artykułu są trendy rozwoju usług na obszarach podmiejskich. Najprostsza, słownikowa definicja trendu mówi, iż jest to „istniejący w danym momencie kierunek rozwoju w jakiejś dziedzinie” (Słownik... 2014). Aby zatem właściwie ocenić trend, trzeba dysponować wiedzą na temat kierunków rozwoju. Te zaś można rozpatrywać dwojako, w ujęciu:

- retrospektywnym (jako przebieg obserwowanych zjawisk w przeszłości),
- perspektywnym (jako bieżące przesłanki wpływające na dalszy rozwój zjawiska w przyszłości).

Na potrzeby tej publikacji zakres analiz zawężono do ujęcia retrospektywnego, które opisuje najważniejsze tendencje w rozwoju usług w ostatnich latach. Badaniami objęto obszar powiatu wrocławskiego, który sąsiaduje bezpośrednio z miastem Wrocław, otaczając je od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowej. Taki zasięg przestrzenny dobrze odpowiada badaniom nad obszarami podmiejskimi i choć obejmuje jedynie fragment strefy podmiejskiej Wrocławia, niewątpliwie stanowi dobrą podstawę do wyciągania wniosków na temat dominujących trendów w rozwoju usług w procesie suburbanizacji w Polsce.

Jako podstawowy materiał badawczy wykorzystano pozwolenia na budowę wydane we wszystkich 9 gminach powiatu wrocławskiego w latach 2006–2013, udostępnione przez Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego we Wrocławiu w postaci tabelarycznych wyciągów z rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę. Zestawienia te obejmowały trzy informacje: numer wpisu, rodzaj i adres zamierzenia budowlanego, numer i datę decyzji o pozwoleniu na budowę, a tym samym stanowiły dobrą podstawę do przeprowadzenia badań metodą analizy treści dokumentów.

Podczas badania starano się uwzględnić możliwie szeroki zakres obiektów usługowych w podziale na usługi komercyjne i publiczne. Dodatkowym podziałem, jaki pojawił się w trakcie badań, było rozbicie na obiekty nowe (co można interpretować jako poszerzenie oferty usługowej) i remontowane (co można interpretować jako podniesienie standardu świadczonych usług). W rejestrach dla wszystkich gmin powiatu wrocławskiego w całym badanym okresie poszukiwano następujących fraz (sekwencji liter odpowiadających różnym funkcjom usługowym):

- dla usług komercyjnych: „usług”, „hand”, „skle”, „gastro”,
- dla usług publicznych: „szko”, „oświa”, „zdro”, „kult”, „sport”, „turys”, „gabin”, „leka”, „przych”, „cment”, „kości”, „bois”.

Wynikiem badania jest następujący zbiór typów pozwoleń na budowę:

1) w zakresie usług komercyjnych:

– na budowę budynku usługowego, handlowego, gastronomicznego lub mieszkalno-usługowego itp.,

– na przebudowę bądź zmianę przeznaczenia budynku mieszkalnego lub gospodarczego na cele usługowe, handlowe lub gastronomiczne;

2) w zakresie usług publicznych:

– na budowę szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia, obiektów sportowych, ośrodków kultury, cmentarzy, kościołów, obiektów usług turystycznych itp.

Łącznie przeanalizowano ponad 526 zapisów dotyczących obiektów usługowych, odrzucając przy tym obiekty przemysłowo-usługowe, handlowo-magazynowe, centra logistyczno-usługowe etc., które uznać należy za usługi wyspecjalizowane wyższego rzędu, a więc wykraczające poza zakres interesujących nas danych.

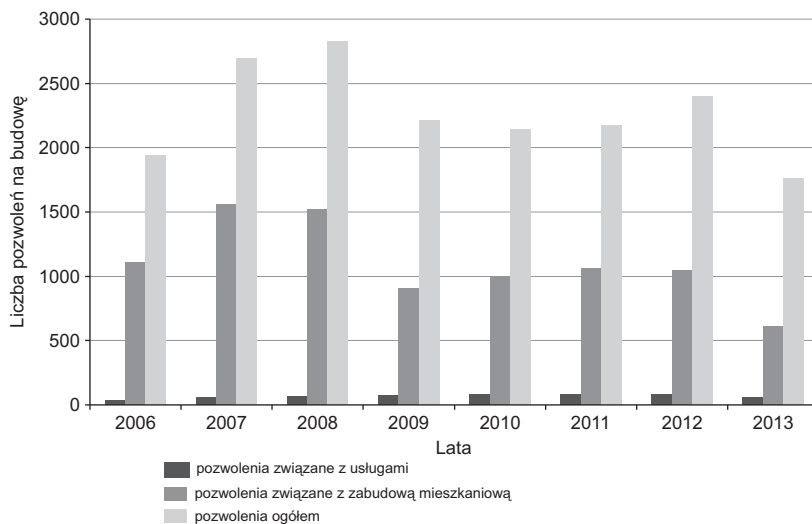
Następnie zbadano dynamikę, strukturę i rozkład przestrzenny wszystkich pozwoleń dotyczących usług na terenie powiatu, przyjmując jako podstawową jednostkę agregacji danych obręb ewidencyjny (geodezyjny), czyli jednostkę powierzchniową podziału kraju wyodrębnioną dla celów katastralnych, w razie potrzeby grupując je według gmin. Dzięki temu możliwa była szczegółowa i wszechstronna analiza trendów rozwoju usług w założonym okresie lat 2006–2013.

Dodatkowo, na potrzeby wyznaczenia korelacji między rozwojem zabudowy mieszkaniowej a liczbą obiektów usługowych, na podstawie danych udostępnionych przez Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu oszacowano przyrost liczby budynków mieszkaniowych w latach 2006 i 2013 w poszczególnych gminach.

## **Dynamika i struktura pozwoleń na budowę w powiecie wrocławskim w latach 2006–2013**

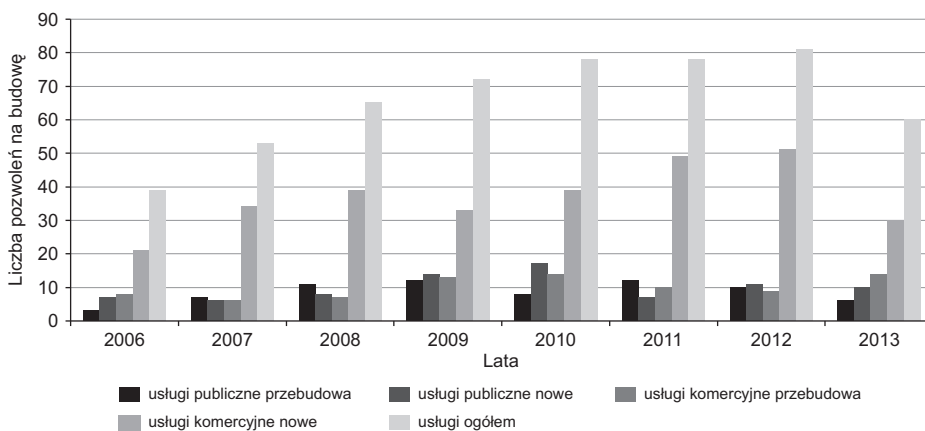
W latach 2006–2013 w powiecie wrocławskim wydano łącznie 18 144 decyzji o pozwoleniu na budowę. Największa liczba pozwoleń przypada na lata 2007–2008, a więc okres tzw. boomu inwestycyjnego. Po okresie spadku w latach 2009–2010 nastąpił lekki wzrost w roku 2012, który jednak nie utrzymał się w roku 2013 (rysunek 1).

Jeśli chodzi o pozwolenia związane z zabudową usługową (zarówno nową, jak i remontowaną), to widoczny jest stały wzrost ich liczby, z 78 decyzji w 2006 r. do 162 w 2012 r. W zestawieniu ogólnym liczebnie dominują usługi komercyjne, na budowę lub przebudowę których wydano 365 pozwoleń wobec 161 decyzji dla usług publicznych. Na tym tle wyróżnia się rok 2010, kiedy to wydano najwięcej pozwoleń na budowę nowych obiektów usług publicznych (co w dużej mierze związane było z realizacją programu rządowego „Moje boisko Orlik 2012”) oraz rok 2012, w którym powstało najwięcej usług komercyjnych (rysunek 2). Można więc dostrzec, że sektor usługowy rozwija się dynamicznie i ten trend jest dość stabilny, co ma istotne znaczenie z punktu widzenia gospodarki przestrzennej.



Rys. 1. Pozwolenia na budowę związane z zabudową usługową i z zabudową mieszkaniową wydane w powiecie wrocławskim w latach 2006–2013

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych dostarczonych przez Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu.



Rys. 2. Pozwolenia na budowę związane z zabudową usługową wydane w powiecie wrocławskim w latach 2006–2013, w podziale na obiekty nowe i przebudowywane oraz na usługi publiczne i komercyjne

Źródło: Jak w rys. 1.

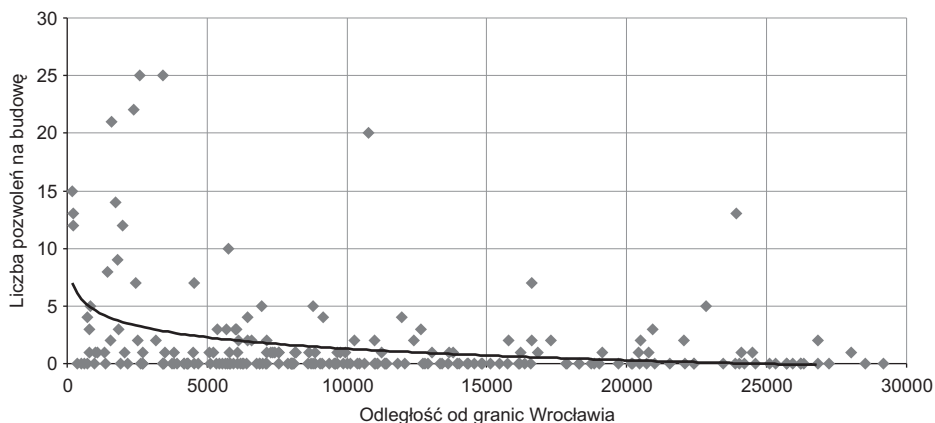
## Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę w powiecie wrocławskim w latach 2006–2013

Rozmieszczenie przestrzenne decyzji o warunkach zabudowy dotyczących obiektów usługowych na terenie powiatu wrocławskiego wykazuje dość klarowne tendencje.



Przed wszystkim liczba pozwoleń wydanych w latach 2006–2013 jest ściśle związana z wielkością gminy – najczęściej decyzji odnotowano w gminach o największej liczbie mieszkańców (Długołęka, Kobierzyce, Siechnice, Kąty Wrocławskie). Najwięcej nowych usług publicznych powstało w gminie Siechnice, a najwięcej usług komercyjnych – w gminie Długołęka. Rysuje się również naturalna tendencja do lokalizowania obiektów usługowych w obszarach o wysokiej dostępności do dróg wyższych klas (krajowych i wojewódzkich). Ten ostatni trend może wpływać niekorzystnie na poziom wyposażenia w usługi terenów mieszkaniowych zlokalizowanych poza zasięgiem ważniejszych dróg.

W związku z charakterystycznym położeniem powiatu wrocławskiego – w polu niezwykle silnego oddziaływania osadniczego i gospodarczego Wrocławia – istotne wydaje się zestawienie liczby wydawanych pozwoleń z odległością od granic miasta. Odległość tę obliczono jako dystans w linii prostej mierzony od centralnego punktu (centroidy) obszaru zabudowanego w danym obrębie do najbliższego wlotu do Wrocławia (miejsca skrzyżowania granicy miasta z drogą). W ten sposób zobrazowano zależność tych dwóch zmiennych w rozbiciu na usługi komercyjne i publiczne oraz łącznie (rysunek 3).

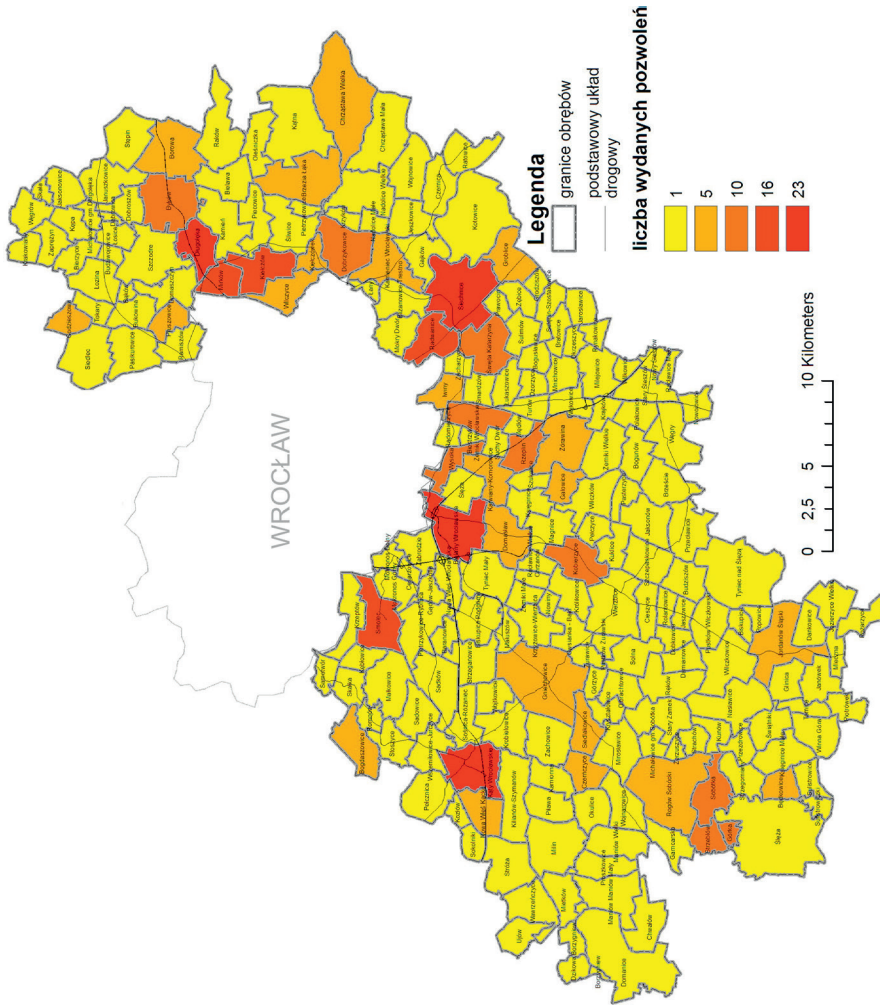


Rys. 3. Zależność między odległością obrębów powiatu wrocławskiego od granic Wrocławia a liczbą pozwoleń na budowę nowych obiektów usług publicznych i komercyjnych wydanych w latach 2006–2013.

Źródło: Jak w rys. 1.

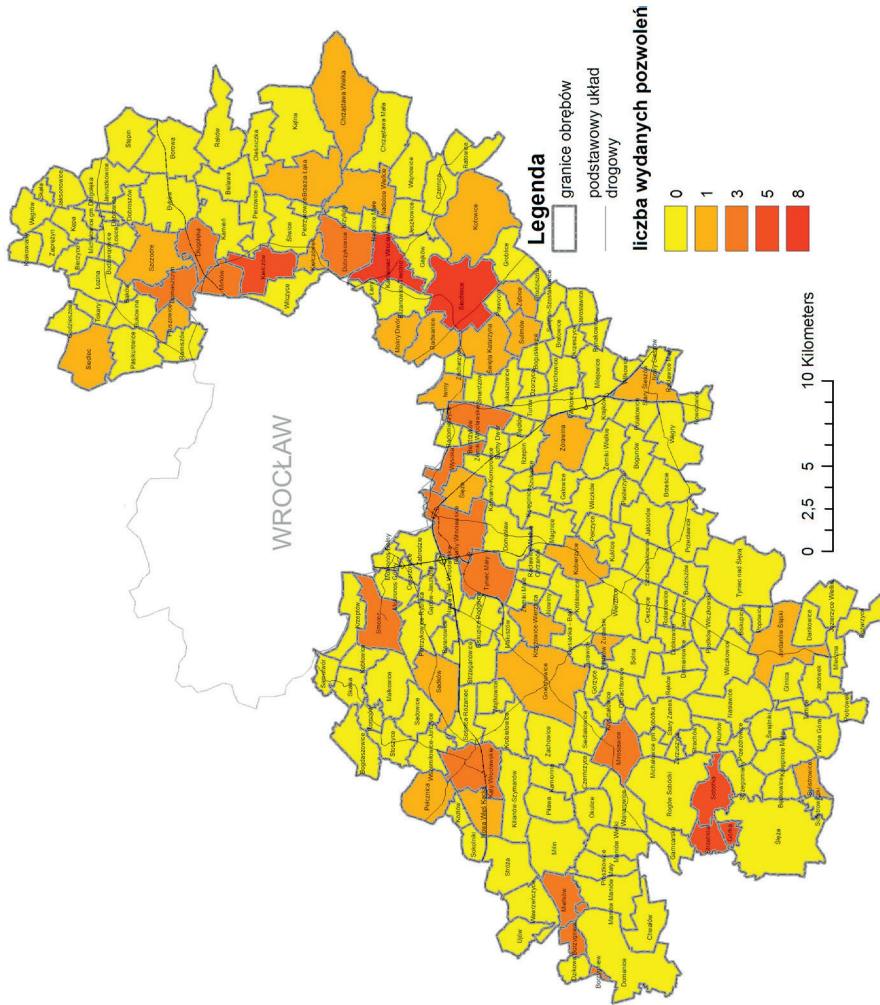
Wykresy i kartogramy (rysunki 4 i 5) dowodzą silnego związku między odległością od granic Wrocławia a liczbą wydanych pozwoleń na budowę dotyczących obiektów usługowych: zasadniczo im dalej od miasta, tym mniejsza aktywność budowlana w zakresie usług. Dodatkowa, obserwowalna zwłaszcza w odległości większej niż 5 km zasada mówi, że większa liczba pozwoleń występuje w miastach (Kąty Wrocławskie, Sobótka) niż na wsi.





Rys. 4. Liczba pozwoleń na budowę nowych obiektów usług komercyjnych wydanych w obrębach powiatu wrocławskiego w latach 2006–2013

Źródło: Jak w rys. 1.



Rys. 5. Liczba pozwoleń na budowę nowych obiektów usług publicznych wydanych w obrębach powiatu wrocławskiego w latach 2006–2013

Źródło: Jak w rys. 1.

## Relacje między zabudową mieszkaniową i zabudową usługową

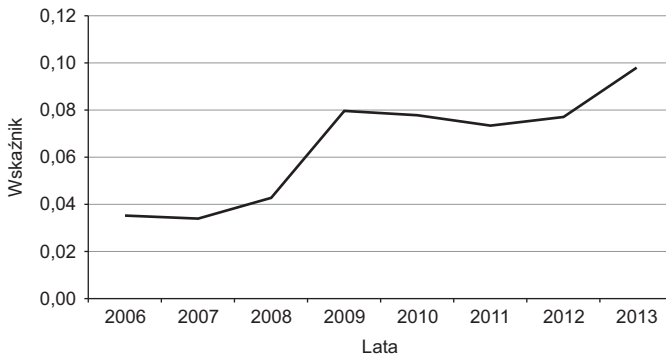
Proporcje między zabudową usługową a zabudową mieszkaniową mogą wskazywać na stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców, świadcząc pośrednio o jakości życia na danym obszarze. Zgodnie z tym założeniem zmianom liczby ludności powinny towarzyszyć korekty w ofercie usługowej (wzrost lub spadek liczby obiektów w zależności od sytuacji demograficznej).

Na potrzeby tego artykułu w pierwszej kolejności obliczono liczbę pozwoleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej, szacując ją na podstawie częstości występowania frazy „mieszk” w spisach pozwoleń na budowę. Metoda ta obciążona jest sporym błędem, ponieważ uwzględnia nie tylko nowe obiekty o funkcji mieszkalnej (i to bez wskazania liczby mieszkań), ale również wszelkie formy zabudowy o funkcjach mieszanych (np. mieszkaniowo-usługowe) oraz przebudowy i adaptacje (w tym zmianę sposobu użytkowania z mieszkaniowego na inny). Mając świadomość niedoskonałości tego rodzaju danych, z ostrożnością przyjmujemy je jako podstawę do dalszych obliczeń.

Następnie na podstawie danych udostępnionych przez Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu oszacowano liczbę budynków mieszkaniowych w latach 2006 i 2013 w poszczególnych gminach. Analiza ta wykazała, że największa liczba budynków mieszkaniowych występuje obecnie w gminie Długołęka (7641), najmniejsza zaś w gminie Jordanów Śląski (687). W badanym okresie wydano łącznie 8820 pozwoleń na budowę związanych z zabudową mieszkaniową, a największy przyrost budynków mieszkaniowych (nowych lub przebudowanych) nastąpił w gminie Czernica (wzrost o 76,5% względem roku 2006), najmniejszy zaś w gminie Mietków (wzrost o 8,4%).

Jak wspomniano, zmianom tym powinien towarzyszyć adekwatny rozwój zabudowy usługowej, dlatego kolejne analizy poświęcono właśnie relacjom między tymi dwoma funkcjami. I tak, stosunek liczby pozwoleń na budowę dotyczących zabudowy usługowej do liczby pozwoleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej w latach 2006–2013 wyniósł średnio 0,06. Zasadniczo w całym badanym okresie wyraźnie zaznacza się tendencja wzrostowa (rysunek 6), co należy interpretować jako zjawisko korzystne.

Aby jeszcze precyzyjniej określić wskaźnik obsługi nowych mieszkańców przez sektor usługowy, obliczono iloraz liczby nowych obiektów usługowych (oraz obiektów wyremontowanych lub przebudowanych) i liczby nowych mieszkańców w latach 2006–2012. Dla obrębów, w których liczba mieszkańców się nie zmieniła (różnica między rokiem 2012 i 2006 wyniosła 0, co uniemożliwia wykonanie dzielenia), przyjęto wartość „0”, co zresztą odpowiada rzeczywistości, ponieważ w większości tych akurat obrębów nie wydano żadnych pozwoleń na budowę związanych z usługami. Jeśli chodzi o obręby, w których liczba mieszkańców spadła (różnica między rokiem 2012 i 2006 jest liczbą ujemną), wskaźnik przyjmuje wartości ujemne. Oznacza to, że pomimo spadku liczby ludności wydano co najmniej jedno pozwolenie na budowę związane z usługami. Tego rodzaju przypadki zasługują na szczególną uwagę, bowiem wzrost wskaźnika wyposażenia w usługi dla obrębów wyludniających się może się wiązać z różnymi sytuacjami: 1) rozrastający się sektor usługowy powoduje odpływ ludności zniechęconej



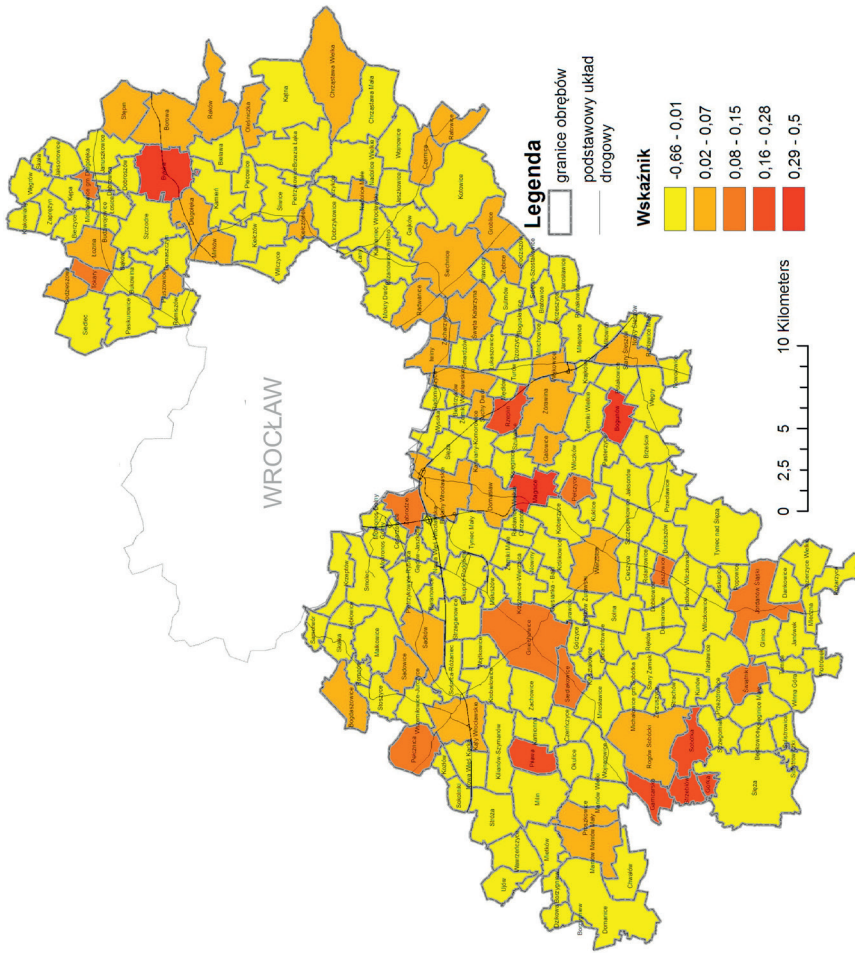
Rys. 6. Stosunek liczby pozwoleń na budowę dotyczących zabudowy usługowej do liczby pozwoleń na budowę dotyczących zabudowy mieszkaniowej w powiecie wrocławskim wydanych w latach 2006–2013

Źródło: Jak w rys. 1.

nadmierną uciążliwością obiektów usługowych, 2) wzrost ilości usług i poszerzenie ich oferty ma służyć przyciągnięciu nowych mieszkańców do rejonów depopulacyjnych, 3) nieracjonalna gospodarka przestrzenna stymuluje rozwój usług mimo spadającego zapotrzebowania, 4) zmiany stylu życia mieszkańców powodują, że mimo spadku liczby ludności wzrasta zapotrzebowanie na usługi. Interpretacja tego zjawiska wymagałaby jednak dodatkowych, pogłębionych badań.

Wskaźnik doposażenia nowych mieszkańców w usługi komercyjne przyjmuje wartości od -0,66 do 0,50. Wartości dodatnie wystąpiły w 71 obrębach, co wskazuje na ogólny trend nadążania frakcji usług komercyjnych za rozwojem mieszkalnictwa. Niewielka liczba obrębów, które wykazały wartości ujemne (7 obrębów), nie wymaga komentarza. W przypadku usług publicznych wskaźnik mieści się w przedziale od -0,33 do 0,26. Wartości dodatnie wykazało 51 obrębów, a ujemne 10 obrębów. Wydaje się więc, że frakcja publiczna nieco gorzej odpowiada na zapotrzebowanie związane ze wzrastającą liczbą mieszkańców.

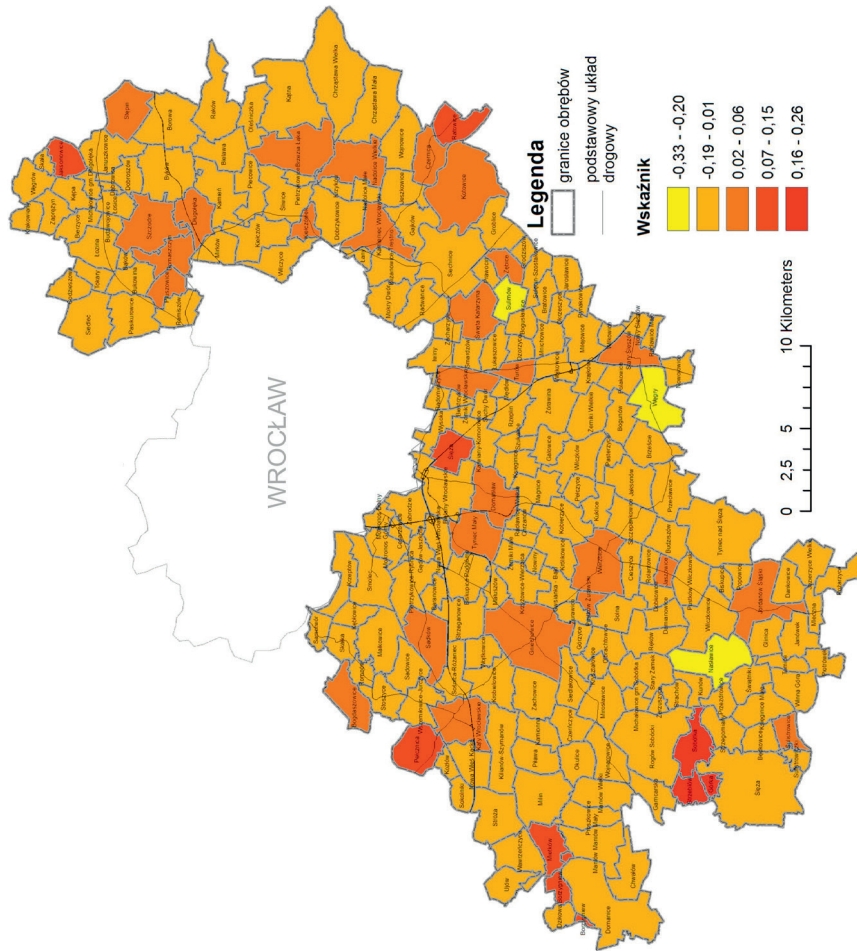
Rozkład przestrzenny przedstawiony na kartogramach (rysunki 7 i 8) wskazuje na równomierne rozmieszczenie wskaźnika zaspokojenia potrzeb nowych mieszkańców w powiecie wrocławskim w zakresie usług zarówno komercyjnych, jak i publicznych. Odległość od granic Wrocławia nie stanowi w tym przypadku czynnika różnicującego stopień wyposażenia w usługi. Natomiast położenie względem ważniejszych dróg pozostaje ważną determinantą „nadążania” sektora usługowego za sektorem mieszkaniowym – najwyższe wskaźniki wykazują obręby zlokalizowane przy głównych drogach. Jest to zjawisko korzystne, ponieważ zabudowa mieszkaniowa również najdynamiczniej rozwija się właśnie w zasięgu najszybszych tras. Równocześnie uwidacznia się wyższy poziom zaspokojenia potrzeb nowych mieszkańców w miejscowościach będących siedzibami gmin oraz w ich okolicach: Sobótka (a także Strzeblów, Górka), Mietków (oraz Borzygniew), Kąty Wrocławskie (wraz z Pełcznicą), Długołęka (oraz Szczodre, Domaszczyn), Czernica (wraz z Ratowicami).



Rys. 7. Pozwolenia na budowę nowych i przebudowę istniejących obiektów usług komercyjnych w przeliczeniu na nowych mieszkańców w obrębach powiatu wrocławskiego w latach 2006–2012

Źródło: Jak w rys. 1.





Rys. 8. Pozwolenia na budowę nowych i przebudowę istniejących obiektów usług komercyjnych w przeliczeniu na nowych mieszkańców w obrębach powiatu wrocławskiego w latach 2006–2012

Źródło: Jak w rys. 1.

## Podsumowanie i wnioski

Dostępność przestrzenna usług jest jednym z istotnych elementów spójności terytorialnej, rozumianej jako harmonijny, efektywny i zrównoważony rozwój przestrzenny danego terytorium. W dużych miastach kształtowanie i optymalizacja systemu usług nie przedstawiają większych trudności z uwagi na koncentrację wszelkich aktywności i wysoką intensywność zabudowy. Jednak na obszarach podmiejskich zapewnienie odpowiedniej dostępności do usług stale rosnącej liczbie mieszkańców stanowi istotne wyzwanie dla polityki przestrzennej.

W artykule podjęto próbę określenia trendów rozwoju obiektów usługowych na terenie powiatu wrocławskiego w latach 2006–2013. Przeprowadzone badania pozwoliły wskazać najważniejsze tendencje w tej dziedzinie:

- Sektor usługowy na terenie powiatu wrocławskiego (zarówno we frakcji komercyjnej, jak i publicznej) nieustannie rozwija swoje zaplecze lokalowe zarówno poprzez budowę nowych obiektów, jak i rozbudowę istniejących, przy czym największa liczba pozwoleń na budowę związanych z usługami została wydana w latach 2010–2012.

- Rozwój usług wykazuje większą dynamikę w obrębach zlokalizowanych blisko granic Wrocławia, przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w małych miastach satelitarnych, co odpowiada rozmieszczeniu największych koncentracji osadnictwa.

- Widoczny jest pozytywny związek między rozwojem mieszkalnictwa a rozwojem usług – zarówno frakcja usług publicznych, jak i komercyjnych coraz lepiej dotrzymują kroku procesom suburbanizacji mieszkaniowej, choć niekoniecznie świadczy to o wzroście poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Opisane tu obserwacje wymagają jeszcze weryfikacji i uzupełnienia w drodze dalszych badań, w tym zwłaszcza analiz porównawczych rozwoju usług na obszarach podmiejskich innych dużych miast w Polsce. Stanowią one jednak dobry punkt wyjścia do krytycznej analizy założeń polityki przestrzennej gmin powiatu wrocławskiego, mogą również stać się elementem oceny i monitoringu spójności terytorialnej na obszarach podmiejskich. Przede wszystkim jednak uwidaczniają stopniowe „dopasowywanie” oferty usługowej do rosnącej liczby mieszkańców na terenach podmiejskich, co świadczy o pogłębiającym się procesie decentralizacji funkcji miejskich w otoczeniu Wrocławia.

## Bibliografia

- Agenda terytorialna Unii Europejskiej 2020. W kierunku sprzyjającej społecznemu włączeniu, inteligentnej i zrównoważonej Europy zróżnicowanych regionów, przyjęta na nieformalnym spotkaniu ministrów ds. planowania przestrzennego i rozwoju terytorialnego 19 maja 2011 r. w Gödöllő na Węgrzech, s. 2.
- Andersen H.T., Møller-Jensen L., Engelstoft S., 2011, *The end of urbanization? Towards a new urban concept or rethinking urbanization*, „European Planning Studies” vol. 19, No. 4.
- Babbie E., 2004, *Badania społeczne w praktyce*, przeł. Witold Betkiewicz i in., Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.



- Chądzyńska E., 2014, *Powiązania funkcjonalne dużego miasta i aglomeracji z otoczeniem regionalnym w kontekście dostępności przestrzennej (przykład Szczecina)*, „Studia Miejskie” nr 14.
- Domański R., 1993, *Gospodarka przestrzenna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Haggett P., 1965, *Locational analysis in human geography*, Butler and Tanner, London.
- Hall P., 2002, *Cities of tomorrow. An intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*, Victoria, Malden.
- Jakość życia na poziomie lokalnym – ujęcie wskaźnikowe*, 2008, red. T. Borys, P. Rogala, Program Narodów Zjednoczonych ds. Rozwoju, Warszawa.
- Kachniarz M., 2012, *Efektywność usług publicznych – teoria i praktyka*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Wrocław.
- Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego. Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa 2012.
- Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2013, Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, Warszawa.
- Kurek S., Wójtowicz M., Gałka J., 2013, *Przestrzenne zróżnicowanie zmian zaludnienia w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym w okresie 1988–2011*, „Studia Miejskie” nr 12.
- Leboreiro Amaro A., 2014, *State of the art of strategic physical planning*, [w:] *Strategies for the post-speculative cities*, eds. J. Arana, T. Franchini Alonso, Association of European Schools of Planning, Wrocław.
- Ładysz J., 2013, *Territorial cohesion: new paradigm of regional development in the European Union*, [w:] *Regions and their socio-economic growth*, ed. C. Mądry, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Maciejuk M., 2012, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego jako przejaw suburbanizacji na Dolnym Śląsku*, „Studia Miejskie” nr 8.
- Mikuła Ł., 2012, *Metropolitalny wymiar polityki przestrzennej na przykładzie aglomeracji poznańskiej*, „Studia Miejskie” nr 8.
- Pawlak H., Pisarek A., 2013, *Zróżnicowanie poziomu zaawansowania procesów urbanizacji wokół istniejących i potencjalnych metropolii w Polsce*, „Studia Miejskie” nr 9.
- Parysek J.J., 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- Słownik języka polskiego PWN* online, <http://sjp.pwn.pl/> (dostęp 28 listopada 2014).
- Spójność terytorialna, Portal informacyjny Komisji Europejskiej „Polityka regionalna – Inforegion”, [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/what/cohesion/index\\_pl.cfm](http://ec.europa.eu/regional_policy/what/cohesion/index_pl.cfm) (dostęp 14 listopada 2014).
- Szmytkowska M., 2014, *Potencjał trójmiejskiej przestrzeni metropolitalnej – pola integracji i dezintegracji*, „Studia Miejskie” nr 13.
- Współczesna ekonomika usług*, 2005, red. S. Flejterski, A. Panasiuk, J. Perenc, G. Rosa, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Zipser T., 1983, *Zasady planowania przestrzennego*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

## TRENDY ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH NA OBSZARACH PODMIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE POWIATU WROCŁAWSKIEGO

STRESZCZENIE: W ustabilizowanych systemach osadniczych usługi najczęściej rozwijają się w oparciu o mechanizm koncentracji, jednak postępująca gwałtownie suburbanizacja zaburza ten naturalny sposób regulacji popytu i podaży usług. Na obszarach podmiejskich zwykle występuje niedobór usług oraz ich znaczne rozproszenie. W artykule przedstawiono wyniki analiz rozmieszczenia obiektów usługowych na terenie powiatu wrocławskiego w latach 2006–2013 w oparciu m.in. o dane z rejestru pozwoleń na budowę. Badanie dynamiki i rozmieszczenia przestrzennego nowej zabudowy usługowej wskazuje, że usługi najczęściej lokalizowane są w sąsiedztwie z Wrocławiem, przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w małych miastach satelitarnych. Widoczny jest pozytywny związek między rozwojem mieszkalnictwa a rozwojem usług, które podążają za procesami suburbanizacji mieszkaniowej.

---

SŁOWA KLUCZOWE: usługi publiczne, usługi komercyjne, przedmieścia, suburbanizacja mieszkaniowa, Wrocław

Źródła finansowania badań: Artykuł prezentuje wybrane wyniki badań przeprowadzonych na potrzeby projektu „Opracowanie wytycznych dla lokalizacji węzłów usługowych na obszarze powiatu wrocławskiego” zrealizowanego w latach 2014–2015 na zlecenie Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu w ramach Studium spójności funkcjonalnej we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym, częściowo finansowanego przez Unię Europejską w ramach PO Pomoc Techniczna 2007–2013.