

KINGA KUCZYŃSKA, MATEUSZ DUSZYK

URBAN SPRAWL – MOCNE I SŁABE STRONY ROZWOJU STREFY PODMIEJSKIEJ

Zarys treści: Autorzy pracy podjęli tematykę *urban sprawl*, na przykładzie analizy przemian zachodzących w strefie podmiejskiej Krakowa. W opracowaniu wyróżniono podstawowe rodzaje zabudowy mieszkaniowej, związanej z tym zjawiskiem. Przeanalizowano 348 jednostek zlokalizowanych w 22 gminach powiatów krakowskiego i wielickiego, ze szczególnym uwzględnieniem zróżnicowania cenowego działek budowlanych położonych w tych terenach. Chcąc przybliżyć problem stale rosnącego popytu na tereny budowlane, posłużono się przykładami rozwoju przestrzennego gmin Mogilany i Liszki, które są obecnie jednymi z najintensywniej rozwijających się jednostek strefy podmiejskiej Krakowa. Przedstawione wyniki badań pozwoliły na określenie mocnych i słabych stron rozwoju analizowanego zjawiska.

Słowa kluczowe: *urban sprawl* (rozprzestrzenianie się miast), strefa podmiejska, Kraków

Od połowy lat 50. XX w. powierzchnia miast europejskich zwiększyła się średnio o 78%, podczas gdy liczba ich stałych mieszkańców wzrosła o zaledwie 33%. Gęsto zaludnione dzielnice zwartych miast zaczęły być zastępowane przez wolnostojące jednorodzinne zabudowania rezydencjonalne, coraz częściej wkraczające na obszary rolne. Główną konsekwencją tego trendu jest dużo mniejsza spójność miast europejskich (*Urban sprawl in Europe... 2006*).

Problem żywiłowego, niekontrolowanego rozprzestrzeniania się miast (*urban sprawl*) – obserwowany w krajach Europy Zachodniej i Stanach Zjednoczonych od przełomu XIX i XX w. – przybiera intensywną formę również w wielu polskich aglomeracjach, stając się procesem powszechnym (Dylewski 2006). Silna presja inwestorów na tereny podmiejskie połączona z lukami prawnymi w zakresie planowania przestrzennego, interesami własnymi poszczególnych gmin oraz brakiem spójności prowadzonych polityk lokalnych, prowadzi do chaosu i niekontrolowanego „rozlewania się” miast centralnych. Przyczyn społeczno-ekonomicznych tego procesu należy upatrywać niewątpliwie w chęci

poprawy warunków zamieszkania mieszkańców dużych miast – posiadania własnego domu, otoczonego zielenią i położonego z dala od uciążliwości dużego miasta, ale na tyle blisko, aby móc korzystać z jego potencjału. Nie mniej istotnymi czynnikami są z pewnością nierentowność produkcji rolnej, rozdrobnienie własności i chęć zarobku przez społeczność wiejską. Niezwykle istotnymi elementami wpływającymi na stopień i skalę niekontrolowanego rozprzestrzeniania się terenów zurbanizowanych na obszarze danej gminy są uwarunkowania przyrodnicze (zarówno istotne walory, jak i bariery środowiskowe), stopień rozwoju układu drogowego, podaż i ceny gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie, udogodnienia administracyjne dla inwestorów itp. (Kożan, Balcerk 2006). Zachęcanie potencjalnych mieszkańców przez władze lokalne do osiedlania się na obszarze danej gminy, przy równoczesnym braku dobrze opracowanych dokumentów planistycznych oraz mądrze określonej polityki rozwoju jednostki, może jedynie prowadzić do nasilania się niekorzystnego oblicza *urban sprawl*. Intensywne, niekontrolowane rozrastanie się przestrzeni zurbanizowanych stanowi zagrożenie dla ładu przestrzennego, rozumianego jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.03.80.717 z późn. zm.).

Badając zalety i wady zjawiska niekontrolowanego rozprzestrzeniania się Krakowa, skupiono uwagę na powiatach krakowskim i wielickim. Przeanalizowano 348 sołectw i miast zlokalizowanych w 22 gminach (15 wiejskich i 7 miejsko-wiejskich). Zbadane zostało zróżnicowanie cenowe działek budowlanych położonych na analizowanym obszarze, a na przykładach gmin Mogilany i Liszki ukazano zmiany zarówno w zagospodarowaniu przestrzennym, jak i liczbie ludności poszczególnych miejscowości. Dla przeprowadzenia badań posłużono się danymi wybranych agencji nieruchomości dotyczącymi cen działek budowlanych oraz materiałami udostępnionymi przez Urzędy Gmin Mogilany i Liszki: ewidencją ludności z LAT 2004–2007, rejestrem wydanych pozwoleń na budowę w latach 2004–2007 oraz dostępną dokumentacją planistyczną. Dla praktycznego przedstawienia walorów i trudności związanych ze zjawiskiem niekontrolowanego rozrostu miasta centralnego, w 2008 r. przeprowadzona została inwentaryzacja terenu w 2 wybranych fragmentach miejscowości Mogilany oraz Kryspinów, Liszki I Piekary zlokalizowanych na obszarze ww. gmin i porównano ją do stanu sprzed 11 lat. Całość poparta została dokumentacją fotograficzną wykonaną w 2008 r.

Analizując zjawisko niekontrolowanego rozprzestrzeniania się Krakowa na tereny wiejskie, wyróżniono 3 podstawowe rodzaje zabudowy mieszkaniowej, związanej z tym zjawiskiem.

Pierwszy z nich to zabudowa „osiedlowa” (fot. 1, 2), skupiająca zespoły kilku, kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu podobnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, bliźniaczych bądź – znacznie rzadziej – stanowiących zabudowę szeregową.

Zespoły te otoczone są zazwyczaj gruntami rolnymi lub nieużytkami. Stanowią widoczną, miejską enklawę w środowisku wiejskim. Ponieważ zespoły „osiedlowe” budowane są zazwyczaj przez developerów chcących uzyskać za nie jak najwyższą cenę,



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 1. Przykład zabudowy o charakterze „osiedlowym” w Marszowcu (gmina Zielonki)

Photo 1. An example of a residential development in Marszowiec (Zielonki community)



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 2. Przykład zabudowy o charakterze „osiedlowym” w Biskupicach (gmina Biskupice)

Photo 2. An example of a residential development in Biskupice (Biskupice community)

do zabudowań poprowadzona zostaje z reguły asfaltowa droga, a budynki zaopatrzone są we wszelkie niezbędne media. Większe zespoły mieszkaniowe są przeważnie ogrodzone. Zdarza się, że są również monitorowane, bądź chronione przez całodobowych dozorców.

Drugim typem zabudowy miejskiej rozprzestrzeniającej się na obszary wiejskie strefy podmiejskiej Krakowa, jest zabudowa rezydencjonalna, położona w obszarze o wysokich walorach przyrodniczych bądź przyrodniczo-krajobrazowych (fot. 3–4).



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 3. Przykład zabudowy rezydencjonalnej, położonej w obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych (otulina OPN; Czajowice, gmina Wielka Wieś)

Photo 3. An example of an affluent residential development in an area of rich environmental and landscape amenities (Ojcowski National Park Buffer Zone, Czajowice village, Wielka Wieś community)



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 4. Przykład zabudowy rezydencjonalnej, położonej w obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych (Konary, gmina Mogilany)

Photo 4. An example of affluent residential development in the area of rich environmental and landscape amenities (Konary village, Mogilany community)

Zabudowa ta cechuje się, w odróżnieniu od zabudowy „osiedlowej”, niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy. Budynki mieszkalne zlokalizowane są z reguły na kilkudziesięciopięciopięciu działkach. Pomimo tego, zabudowa rezydencjonalna, położona na terenach o szczególnej atrakcyjności przyrodniczej, „wcina się” niejako w naturę, powodując degradację walorów przyrodniczo-krajobrazowych danego obszaru. Dodatkowo należy pamiętać, że obiekty zlokalizowane w terenach cennych przyrodniczo są bardzo często oddalone od skupionej zabudowy wiejskiej o kilkaset metrów, co powoduje problemy z doprowadzeniem infrastruktury technicznej i drogowej, a w konsekwencji znacznie zwiększa wydatki gminy jako organu prawnie zobligowanego do poniesienia tych kosztów.

Ostatnią grupą budynków o charakterze zabudowy miejskiej, a spotykaną na obszarach wiejskich, są rozproszone, pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne, pojawiające się na terenach dotychczasowo użytkowanych rolniczo, nie stanowiących cennych zasobów przyrodniczych (fot. 5– 6).



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 5. Przykład zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej w Kryspinowie (gmina Liszki)

Photo 5. An example of a dispersed, single-family residential estate in Kryspinów (Liszki community)



Fot. K. Kuczyńska

Fot. 6. Przykład zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej w Zelkowie (gmina Zabierzów)

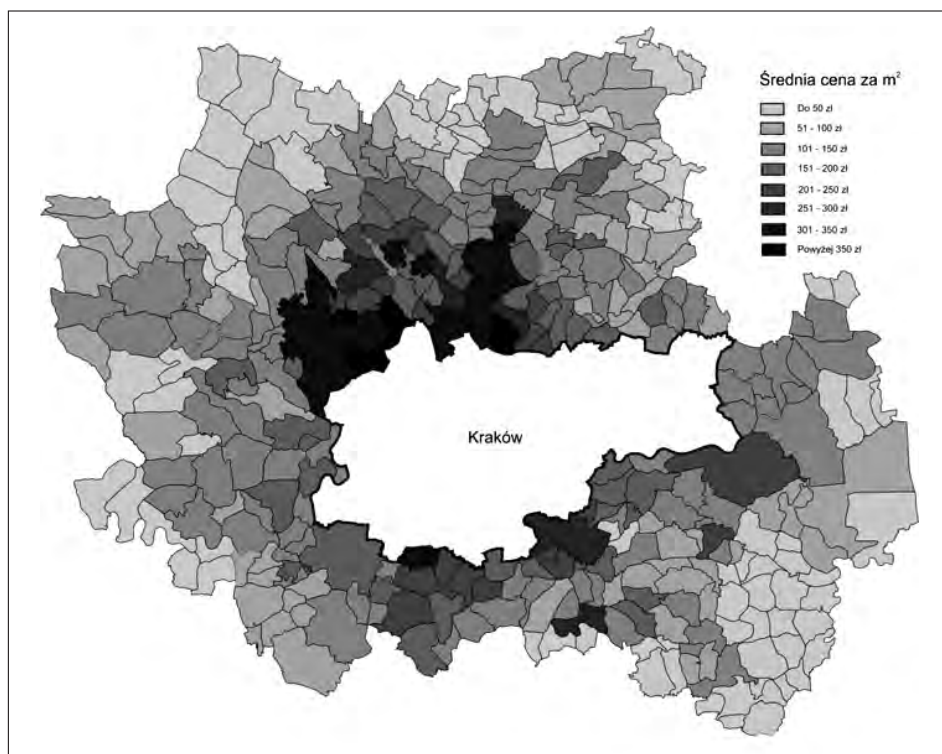
Photo 6. An example of a dispersed, single-family residential estate in Zelków (Zabierzów community)

Zabudowa ta lokalizowana jest przeważnie w oddaleniu od istniejącej zabudowy, jednak na relatywnie niewielkich, w stosunku do zabudowy rezydencjonalnej, kilkunastopięciopięciu działkach. Wskaźnik intensywności zabudowy jest więc tym samym odpowiednio wyższy. Ponieważ zabudowa ta nie jest położona w cennych przyrodniczo terenach, nie oddziałuje w tak istotny sposób na środowisko, jak wyżej omawiana zabudowa rezydencjonalna. Wspólnym problemem obu tych grup zabudowy jest natomiast wysoki koszt doprowadzenia mediów i infrastruktury drogowej.

Omówione powyżej rodzaje są podstawowymi grupami zabudowy mieszkaniowej, charakterystycznej dla zjawiska *urban sprawl*, występującymi na obszarze analizowanych powiatów. Przedstawienie ich służyć ma zobrazowaniu różnorodności, stopnia rozwoju i skali tego zjawiska.

W celu określenia kierunków oraz układu rozprzestrzeniania się Krakowa na tereny otaczające miasto przeprowadzona została analiza 672 ofert działek budowlanych zlokalizowanych w badanym obszarze powiatów krakowskiego i wielickiego, opublikowanych przez 9 agencji nieruchomości w okresie od listopada 2007 r. do lutego 2008 r.

Z przeprowadzonego badania wynika, że miasto głównie „rozlewa się” w kierunkach północnym i północno-zachodnim oraz południowym (ryc. 1). Wysokie ceny działek budowlanych nawiązywały również do ciągów komunikacyjnych odchodzących od Krakowa. Interesującym zjawiskiem było to, że wyższymi średnimi cenami charakteryzowały się miejscowości położone nie w przebiegu wspomnianych tras drogowych, ale w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Wyniki te wskazują, że w obszarach podmiejskich Krakowa ważnym kryterium atrakcyjności inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jest, oprócz dostępności komunikacyjnej miasta, także atrakcyjność krajobrazowa terenów wiejskich



Ryc. 1. Przestrzenne zróżnicowanie średnich cen działek budowlanych w wybranych powiatach strefy podmiejskiej Krakowa w okresie od listopada 2007 r. do lutego 2008 r. wg sołectw

Fig. 1. Spatial disparities in average prices of developmentally-slated land in selected counties of Cracow's suburban zone between November 2007 and February 2008 (by villages)

Źródło: opracowanie własne na podstawie ofert sprzedaży wybranych agencji nieruchomości.

jako kryterium poprawy warunków zamieszkania. Przeprowadzona analiza wskazuje, że struktura przestrzenna aglomeracji krakowskiej w badanym obszarze w zakresie rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej ma charakter układu koncentrycznego z elementami układu gwiaździstego i rozproszonego (Nowakowski 2006). Korzystnymi cechami tego układu w ujęciu ogólnym są przede wszystkim relatywnie niskie koszty wyposażania tych terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz istnienie atrakcyjnych obszarów przyrodniczych w stosunkowo łatwej dostępności od centrum.

Chcąc przeanalizować problem stale rosnącego popytu na tereny budowlane na konkretnym przykładzie, posłużono się m.in. gminą Mogilany, jedną z obecnie najintensywniej rozwijających się jednostek strefy podmiejskiej Krakowa. Gmina Mogilany położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa, po jego południowej stronie. Sąsiaduje z gminami Skawina, Myślenice i Świątniki Górne. Położenie gminy wzdłuż drogi krajowej nr 7, tzw. „Zakopianki”, sprawia, że pozostaje ona pod intensywnym wpływem procesów urbanizacyjnych. Północna i środkowa część gminy stanowi już dziś strefę o silnie zaznaczonych wpływach miejskich. W południowej części gminy, posiadającej jeszcze charakter wiejski, proces rozprzestrzeniania się miasta zaczyna dopiero zaczyna się zaznaczać.

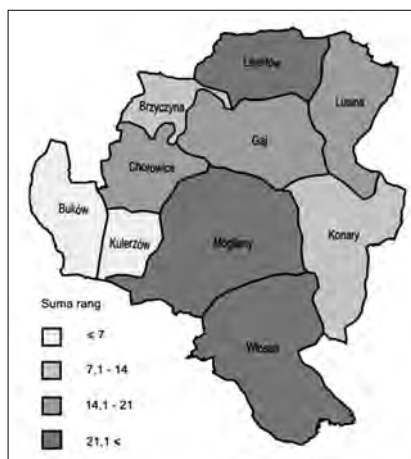
Obecnie cała gmina Mogilany pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z których największy, pokrywający około 88,7% powierzchni gminy, uchwalony został w 2006 r. (Uchwała Rady Gminy Mogilany nr V/38/2007 z dn. 01.03.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany; tekst jednolity: Dz.U. Woj. Małop. z dn. 11.06.2007, nr 427, poz. 2843). Analizując powierzchnię terenów przewidzianych do zainwestowania we wszystkich obecnie obowiązujących planach miejscowych (około 1330 ha) w stosunku do terenów już zainwestowanych (około 402 ha), łatwo zauważyć ponad trzykrotny wzrost powierzchni przeznaczonej pod zainwestowanie. W latach 2004–2006 w gminie Mogilany wydane zostały 364 pozwolenia na budowę. Ponad 98% z nich dotyczyło budynków mieszkalnych, w tym około 2% stanowiły pozwolenia wydane na większe inwestycje mieszkaniowe (np. zespół „Parkowe Wzgórze”). W 2006 r. obserwujemy blisko dwuipółkrotny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę, w stosunku do roku 2005. Ma to związek z uchwalonymi w 2005 i w połowie 2006 r. planami miejscowymi, pozwalającymi na szybsze wydawanie pozwoleń na budowę, bez konieczności sporządzania decyzji WZ. Największy wzrost liczby wydanych pozwoleń (o ponad 400%) zanotowano we Włosani, położonej na południu gminy, a więc stosunkowo daleko w stosunku do miasta centralnego. Świadczy to o wyczerpywaniu się atrakcyjnych zasobów mieszkaniowych w bezpośrednio sąsiadującej z Krakowem części gminy, gdzie presja inwestycyjna doprowadziła do zbyt dużego, jak na warunki wiejskie, zagęszczenia mieszkaniowego. Zabudowa rezydencjonalna, charakteryzująca się m.in. niską intensywnością zabudowy, lokalizowana jest więc coraz dalej w stosunku do miasta centralnego, wkraczając na tereny wiejskie o wysokich wartościach przyrodniczo-krajo-
brazowych. W ślad za rozwojem przestrzennym gminy idzie jej wzrost ludnościowy. Rozwój liczby stałych mieszkańców gminy w ciągu ostatnich lat przedstawiał stałą tendencję wzrostową (w 2007 r. liczba mieszkańców wynosiła 11 241 osób, podczas gdy w 1999 r. – 9 807. Blisko 1/4 mieszkańców gminy zamieszkuje miejscowość Mogilany, gdzie mieści się centrum administracyjne gminy. Libertów jest drugą co do liczby mieszkańców wsią gminy (17,7% mieszkańców gminy). Biorąc pod uwagę gęstość zaludnienia, najwyższym

wskaźnikiem cechuje się Libertów (5,18 os/ha), przy średniej dla gminy wynoszącej 2,52 os/ha. Wiązać to należy z bezpośrednim sąsiedztwem Krakowa, łatwą dostępnością komunikacyjną oraz wysokimi walorami krajobrazowymi. Mogilany – centrum administracyjne gminy – są trzecie pod względem gęstości zaludnienia wśród miejscowości gminy Mogilany. Obserwując stale nasilające się na obszarze gminy Mogilany procesy suburbanizacji, można przypuszczać, że gmina – tak jak i cały powiat krakowski – nadal będzie przejawiała tendencje do rozwoju demograficzno-społecznego.

Przedstawiona poniżej klasyfikacja wskazała, że korzystne dla rozwoju osadnictwa w gminie Mogilany były tereny o wysokich walorach krajobrazowych i dobrej dostępności komunikacyjnej, natomiast barierami były bliskość terenów przemysłowych Skawiny oraz brak wolnych terenów o niskiej intensywności zabudowy w północnych sołectwach gminy, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa (ryc. 2).

W 2006 r., władze gminy, reagując na nasilającą się presję właścicieli gruntów na przeznaczanie kolejnych terenów pod zabudowę, przystąpiły do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany. Po ogłoszeniu w prasie informacji o przystąpieniu do zmiany Studium, do Urzędu Gminy wpłynęło 851 wniosków, dotyczących 1167 działek. Blisko 90% złożonych wniosków dotyczyło przekwalifikowania działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obecnie trwa procedura zmiany ww. Studium. We wstępnym projekcie przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania w Studium w stosunku do obowiązujących planów miejscowych wynosi ponad 400 ha, a więc drugie tyle, ile zajmują tereny gminy dotychczas zainwestowane. Rodzi się więc pytanie: czy tak wielkie rezerwy mieszkaniowe uatrakcyjnią obszar gminy, wpływając na jej bogacenie się i rozwój, czy wręcz przeciwnie – w sposób widoczny wpłyną na dotychczasowe walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy i staną się narastającym – wobec konieczności rozbudowy sieci dróg, doprowadzenia infrastruktury technicznej, budowy nowych obiektów infrastruktury społecznej itp. – problemem? Dla zobrazowania skali zjawiska posłużono się wybranym fragmentem wsi Mogilany (ryc. 3).

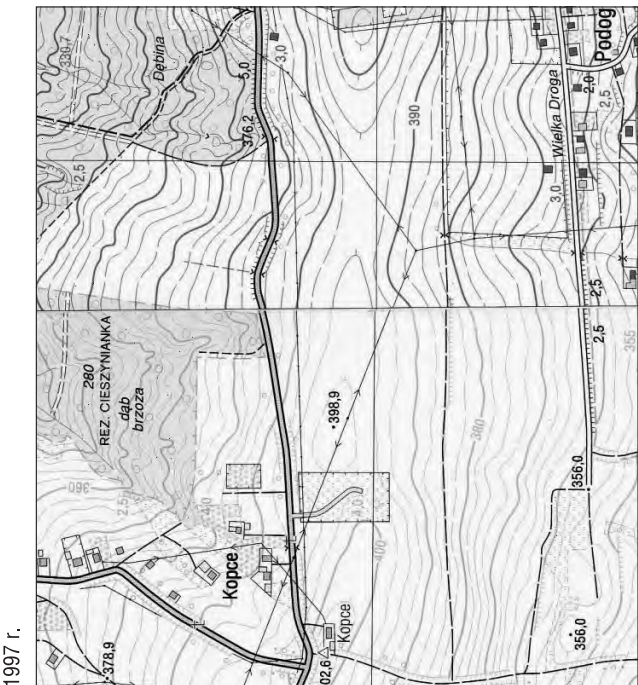
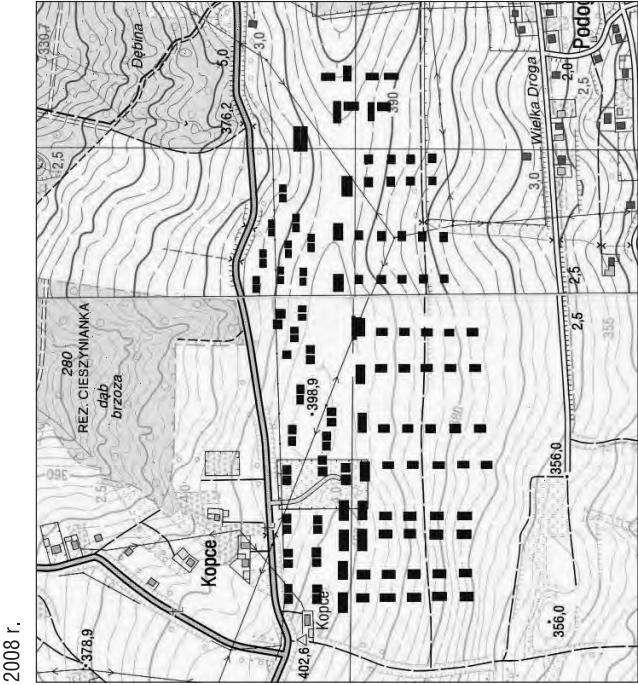
W celu porównania występowania zjawiska *urban sprawl* na obszarach różnych jednostek terytorialnych strefy podmiejskiej Krakowa przeanalizowana została również gmina



Ryc. 2. Klasyfikacja dynamiki procesów urbanizacyjnych w sołectwach gminy Mogilany w latach 2004–2007 wg wskaźnika syntetycznego (procedura punktowa)

Ryc. 2. Classification of urbanization dynamics in the villages of Mogilany community between 2004 and 2007 (by synthesized point index)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Mogilanach (liczba ludności wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006, 2007; budynki mieszkalne wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006, 2007, liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006).



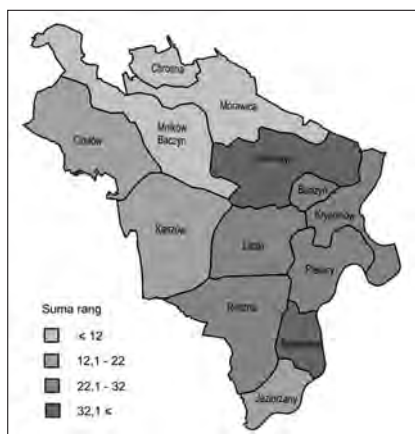
Ryc. 3. Przemiany struktury przestrzennej w wybranym obszarze sołectwa Mogilany (gmina Mogilany) w latach 1997–2008
Fig. 3. The changes in the spatial structure of the selected area of Mogilany village (Mogilany community) between 1997 and 2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej z 1997 r.

Liszki zlokalizowana na zachód od Krakowa. Gmina Liszki znajduje się w sąsiedztwie portu lotniczego Kraków Balice. Dodatkowo przez wschodnią i północną część gminy przebiegają odcinki autostrady A4, a przez środek gminy, ze wschodu na zachód, biegnie droga wojewódzka nr 780 Kraków–Oświęcim. O atrakcyjności gminy świadczy jednak nie tylko dobra dostępność komunikacyjna, ale przede wszystkim bogate zasoby krajobrazowo-przyrodnicze. Wschodnia i południowo-wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego, natomiast jej północno-zachodnia część w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie gminy występują 2 rezerваты przyrody: Zimny Dół i Dolina Mnikowska, które dodatkowo podnoszą atrakcyjność przyrodniczą gminy. Południowo-wschodnią granicę gminy wyznacza Wisła.

Analizując zebrane materiały planistyczne, można by stwierdzić, że w porównaniu do gminy Mogilany, Liszki charakteryzują się zdecydowanie mniejszą dynamiką rozwoju. Jest to nieco mylące stwierdzenie w odniesieniu do faktu, że 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywające około 98% powierzchni gminy uchwalone zostały w 2007 r.: Uchwała Nr XI/80/07 Rady Gminy Liszki z dnia 02.08.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla: Baczyn, Mników, Morawica, Cholerzyn, Budzyń, Kryspinów, Liszki (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 02.10.2007, nr 699 poz. 4610), Uchwała Rady Gminy Liszki nr XI/81/07 z dn. 02.08.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Liszki w części wsi Liszki, Kryspinów, Piekary (Dz.Urz. Woj. Małop. z dn. 03.10.2007, nr 703 poz. 4621) oraz Uchwała Nr XII/87/07 Rady Gminy Liszki z dnia 13.09.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectw: Chrosna, Czułów, Kaszów, Rączna, Jeziorzany, Ściejowice i Piekary (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 08.11.2007, nr 777 poz. 5114). Nagły wzrost wydawanych pozwoleń na budowę mógł być notowany więc dopiero od drugiej połowy 2007 r. Aby móc jednak odnieść sytuację do omawianej wcześniej gminy Mogilany, posłużono się materiałami z tych samych lat, co w przypadku wcześniej omawianej gminy. W latach 2004–2006 w gminie Liszki wydanych zostało 247 pozwoleń na budowę (o ponad 30% mniej niż w gminie Mogilany). Należy przy tym pamiętać, że gmina Liszki jest zdecydowanie większa od gminy Mogilany, co dodatkowo zwiększa dysproporcję. W przeciwieństwie do gminy Mogilany, w gminie Liszki w każdym z analizowanych lat obserwowana była zbliżona ilość wydawanych decyzji. Wynika to ze wspomnianego wcześniej faktu uchwalenia 3 dużych planów dopiero w 2007 r. Można więc przypuszczać, że pod koniec 2007 r. i w 2008 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę zdecydowanie wzrosła, tak jak miało to miejsce w gminie Mogilany w 2006 r., tuż po uchwaleniu największego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizując sytuację demograficzną gminy Liszki, warto zaznaczyć, że choć na omawianym obszarze notowany jest stały przyrost liczby ludności, to nie jest on aż tak dynamiczny, jak w gminie Mogilany (w 2007 r. liczba mieszkańców gminy Liszki wynosiła 15 378 osób, podczas gdy w roku 1999–14 564 osób). Największy przyrost liczby stałych mieszkańców odnotowano we wsi Rączna.

Wyniki analizy dynamiki procesów urbanizacyjnych w gminie Liszki ukazały, że wyższą atrakcyjność dla zabudowy mieszkaniowej prezentowały nie miejscowości położone wzdłuż trasy wojewódzkiej nr 780, ale w jej sąsiedztwie i reprezentujące wysokie



Ryc. 4. Klasyfikacja dynamiki procesów urbanizacyjnych w gminie Liszki w latach 2004–2007 wg sołectw wg wskaźnika syntetycznego (procedura punktowa)

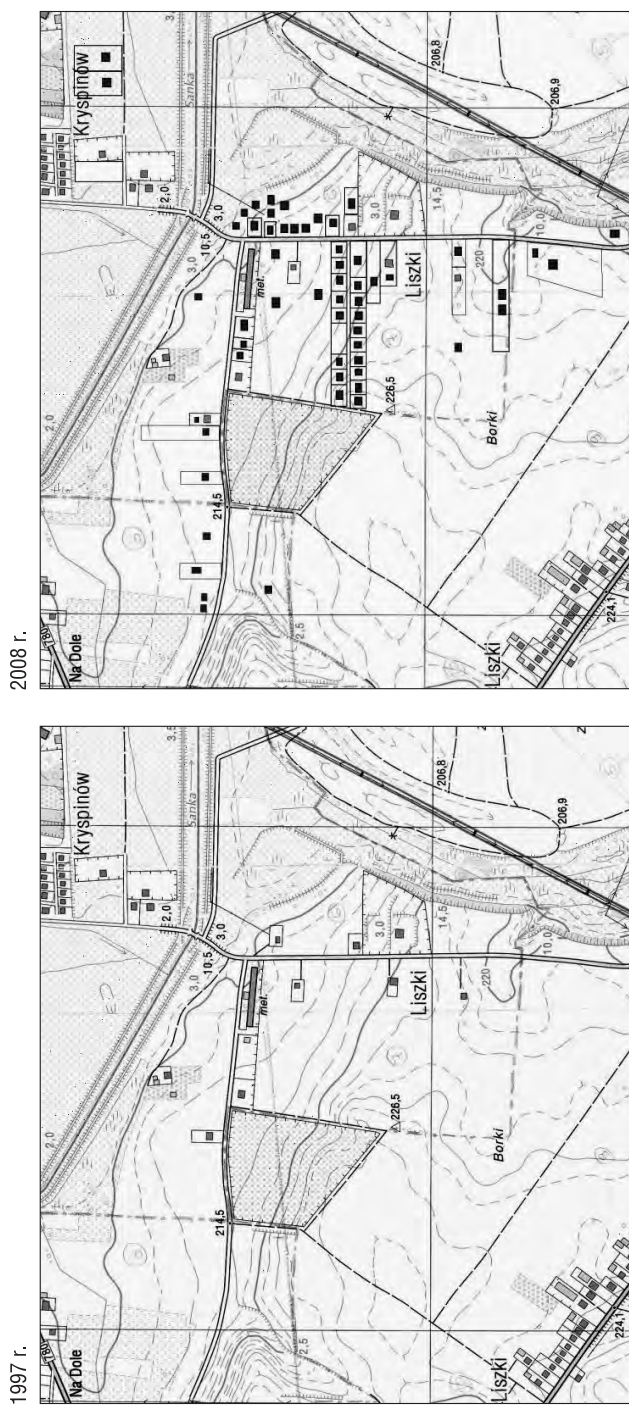
Fig. 4. Classification of urbanization dynamics in the villages of Liszki community between 2004 and 2007 (by synthesized point index)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Liszkach (liczba ludności wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006, 2007; budynki mieszkalne wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006, 2007, liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wg sołectw w latach 2004, 2005, 2006, 2007).

walory przyrodniczo-krajobrazowe (ryc. 4). Drugą klasę atrakcyjności uzyskały sołectwa położone na ww. drodze wojewódzkiej.

Obserwując nasilającą się presję inwestorów na tereny wiejskie leżące w strefie podmiejskiej Krakowa, można przypuszczać, że gmina będzie przejawiała coraz wyraźniejsze tendencje do rozwoju, zarówno przestrzennego, jak i demograficzno-społecznego. W 2007 r., władze gminy przystąpiły do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Liszki. Po ogłoszeniu w prasie informacji o przystąpieniu do zmiany Studium, do Urzędu Gminy wpłynęło 1158 wniosków, dotyczących 1952 działek, a więc zdecydowanie więcej niż miało to miejsce w przypadku gminy Mogilany. Wskazuje to na problem, jakim jest stale rosnąca presja społeczna kładąca nacisk na przekwalifikowanie tak znacznej ilości i powierzchni gruntów z rolnych na budowlane. Obecnie procedura zmiany ww. Studium jest w fazie początkowej, nie jest więc możliwe na tym etapie określenie, jak znaczny będzie przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania w Studium w stosunku do obowiązujących planów miejscowych. Dla ukazania zachodzących zmian w zainwestowaniu oraz charakterze przestrzeni gminy Liszki posłużono się wybranym fragmentem wsi Kryspinów, Liszki i Piekary (ryc. 5).

Przedstawione wyniki badań nad zjawiskiem *urban sprawl* w powiatach podmiejskich krakowskim i wielickim pozwoliły na określenie mocnych i słabych stron tego procesu w tym obszarze. Do grupy niekorzystnych cech przedstawionego zjawiska zaliczyć trzeba przede wszystkim niedostosowanie tempa tworzenia i jakości dokumentów planistycznych, mających gwarantować harmonijny i celowy ład przestrzenny w podkrakowskich gminach z dynamiką rozprzestrzeniania się niekontrolowanej zabudowy mieszkaniowej. Kompetencja gmin w zakresie prowadzenia własnej polityki przestrzennej powoduje brak koordynacji działań planistycznych z jednostkami sąsiednimi, a planowanie lokalne poddane jest silnej presji właścicieli nieruchomości dążących często wspólnie z władzami gmin do maksymalizacji korzyści przede wszystkim ekonomicznych. Działania te prowadzą między innymi do zbyt dużego jak na warunki wiejskie zagęszczenia mieszkaniowego, fragmentaryzacji systemów przyrodniczych i zanikania terenów otwartych. Potwierdziły to prezentowane studia przypadków dla gmin Liszki i Mogilany. Na podstawie przedstawionych w pracy rodzajów zabudowy związanej z *urban sprawl* za



Ryc. 5. Przemiany struktury przestrzennej zabudowy mieszkaniowej w wybranym obszarze sołectw Kryspinów, Liszki, Piekary (gmina Liszki) w latach 1997–2008
Fig. 5. The changes in the spatial structure of the selected areas of Kryspinów, Liszki, and Piekary (Liszki community) between 1997 and 2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej z 1997 r.

niekorzystne elementy uznać należy naruszanie walorów krajoznawczych obszarów o wysokich walorach przyrodniczych przez zabudowę rezydencjonalną, np. w obszarze otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oraz zajmowanie dużych powierzchni ograniczających przyszłe działania planistyczne. Zabudowa jednorodzinna w terenach dotychczas użytkowanych rolniczo poprzez znaczne oddalenie od istniejącej zabudowy powoduje znaczne podniesienie kosztów budowy sieci infrastrukturalnych do tych budynków. Zabudowa „osiedlowa” w terenach wiejskich, poprzez charakter zaplanowania architektonicznego i profil społeczny pochodzenia mieszkańców powoduje tworzenie się zamkniętych enklaw miejskiego stylu życia w terenach tradycyjnie wiejskich.

Do grupy korzystnych cech związanych z *urban sprawl* w analizowanym jednostkach terytorialnych strefy podmiejskiej Krakowa zaliczone zostały przede wszystkim przemiany struktury społecznej podmiejskich jednostek osadniczych, a w szczególności procesy przejmowania przez ten obszar tzw. „miejskiego stylu życia”. W wymiarze ekonomicznym rozprzestrzenianie się miasta powoduje wzrost dochodów gmin podmiejskich z tytułu udziału w podatku PIT, wzrost zamożności rdzennych mieszkańców, którzy pozbywają się nieruchomości, uatrakcyjnienie lokalnego rynku pracy spowodowane zwiększonym zapotrzebowaniem na usługi. Powstawanie nowej zabudowy mieszkaniowej wymusza na władzach gmin rozbudowę i poprawę standardów infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, co poprawia atrakcyjność inwestycyjną i estetykę tych terenów. W wymiarze funkcjonowania samorządu terytorialnego stymuluje władzę lokalną do ciągłego i efektywnego planowania rozwoju gminy oraz pobudza podmiotowość lokalną jej mieszkańców, którzy głównie w celach ekonomicznych partycypują w życiu społecznym.

Literatura

- Dylewski R., 2006, *Problemy rozprzestrzeniania się miast w świetle doświadczeń krajów Unii Europejskiej i Stanów Zjednoczonych*, [w:] S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Studia nad zrównoważonym rozwojem*, PAN – Komitet „Człowiek i Środowisko”, KUL Jana Pawła II – Katedra Ochrony Środowiska, Białystok–Lublin–Warszawa, 2, 27–38.
- Kożan A., Balcerk K., 2006, *Próba sformułowania metod badania zjawiska urban sprawl na przykładzie aglomeracji wrocławskiej*, [w:] S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Studia nad zrównoważonym rozwojem*, PAN – Komitet „Człowiek i Środowisko”, KUL Jana Pawła II – Katedra Ochrony Środowiska, Białystok–Lublin–Warszawa, 2, 243–258.
- Nowakowski M., 2006, *Rozprzestrzenianie i rozpraszanie zabudowy warszawskiej metropolii*, [w:] S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast, Studia nad zrównoważonym rozwojem*, PAN – Komitet „Człowiek i Środowisko”, KUL Jana Pawła II – Katedra Ochrony Środowiska, Białystok–Lublin–Warszawa, 2, 151–172.
- Uchwały Rady Gminy Liszki dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte w latach 2001–2007.
- Uchwały Rady Gminy Mogilany dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte w latach 2001–2007.

Urban sprawl In Europe. The ignored challenge, 2006, European Environment Agency Report, European Commission – Joint Research Centre, Copenhagen, No 10/2006.

Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 03.80.717 z późn. zm.).

Kinga Kuczyńska, Mateusz Duszyk

Urban Sprawl – advantages and disadvantages of the suburban zone development

Summary

The analysis of urban sprawl phenomenon demonstrated how uncontrolled suburban development can change the rural zone into diversified area that very often looks like one great mess. However in this article authors presented two points of view – the residents' (or potential residents') and the outsiders' (institutions being particular about the space). Advantages and disadvantages of urban "spilling" were presented in the spatial, functional, economic and social aspects which are strongly connected to each other.

