

# OCENA KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MAŁYCH MIAST DO 10 000 MIESZKAŃCÓW W AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ

Milena Stettner

Politechnika Wroclawska, Wydział Architektury, ul. Bolesława Prusa 53/55, 50-317 Wrocław  
E-mail: milena.stettner@pwr.edu.pl

## EVALUATION OF MUNICIPAL HOUSING RESOURCES OF SMALL TOWNS UP TO 10 000 INHABITANTS IN THE WROCLAW AGGLOMERATION

### Abstract

The main purpose of the study is evaluation of municipal housing in small towns up to 10 000 inhabitants in the Wrocław agglomeration, based on a detailed inventory of the area. The research involved the use of mixed methods research – a survey in a quantitative approach (questionnaire and creation of a database of municipal real estate), carried out in parallel with the research in a qualitative approach (assessment of the municipal property in the center of a small town). Survey database and municipal property – developed in collaboration with local governments municipalities: Oborniki Śląskie, Kąty Wrocławskie i Siechnice. This is the introduction to the target research on municipal property. Area of the plot, technical condition of the building, entry into the register of monuments, way of using and developing the plot is the main elements of the assessment of municipal housing construction. Literature studies on the impact of metropolis on the development of a small town is an additional reference in the formulation of conclusions. The conclusions are the directions of the housing policy of towns located up to 25 km from Wrocław and an attempt to define the metropolis's impact on small towns.

### Streszczenie

Głównym celem badania jest ocena komunalnego budownictwa mieszkaniowego w małych miastach do 10 000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej z wykorzystaniem badań terenowych. W badaniu zastosowano mixed methods research – badanie w podejściu ilościowym (ankieta oraz stworzenie bazy danych nieruchomości komunalnych), realizowane równoległe z badaniem w podejściu jakościowym (ocena zasobu nieruchomości komunalnych w centrum małego miasta). Bazę danych nieruchomości komunalnych stworzono przy współpracy z samorządami gmin: Oborniki Śląskie, Kąty Wrocławskie i Siechnice. Jest ona wstępem do badań docelowych dotyczących nieruchomości komunalnych. Powierzchnia działki, stan techniczny budynku, wpis do rejestru zabytków, sposób wykorzystania i zagospodarowania działki to główne elementy oceny komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Studia literatury dotyczące wpływu metropolii na rozwój małego miasta to dodatkowe odniesienie w formułowaniu wniosków. Wnioski dotyczą kierunków poprawy sytuacji mieszkaniowej miasteczek oddalonych do 25 km od Wrocławia oraz próby zdefiniowania oddziaływania metropolii na małe miasta.

Keywords: multi-family housing development; municipal property; housing resource

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne; nieruchomości komunalne; zasób mieszkaniowy

## WPROWADZENIE

Rozwój przestrzenny małych miast w otoczeniu metropolii jest uzależniony od wpływów polityki przestrzennej dużego miasta. W szczególności kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jest odzwierciedleniem tego oddziaływania. Małe miasta często traktowane

są jako tzw. „sypialnie”. Obrane miasteczek z dobrym połączeniem komunikacyjnym stają się atrakcyjne dla osób pracujących w dużym mieście, chcących odpocząć po pracy od zgiełku i tempa życia w metropolii.

W artykule poruszone zostaną uwarunkowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach<sup>1</sup> małych miast do 10 000 mieszkańców, położonych w odległości nie większej niż 25 km od Wrocławia. W artykule przedstawiony zostanie standard komunalnej zabudowy mieszkaniowej, która jest uzależniona od kondycji finansowej i poziomu gospodarczego gminy, a co za tym idzie, od metropolii.

Wstępna delimitacja obszaru badań została przeprowadzona na podstawie analizy danych ilościowych dotyczących zmian demograficznych w miastach, dostępu do sieci infrastruktury technicznej w budynkach wielorodzinnych, porównania ze wskaźnikami w województwie i w kraju, a także analizy dokumentów planistycznych.

Na podstawie danych statystycznych przyjęto następujące kryteria oceny:

- ◇ wzrost liczby ludności ogółem (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt;
- ◇ wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt;
- ◇ wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym (w latach 1995-2014) powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 5% lub spadek jedynie do 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 5% stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt;
- ◇ wzrost lub spadek ludności w wieku poprodukcyjnym nie był punktowany ze względu na zauważalne starzenie się społeczeństwa we wszystkich miastach, zarówno małych, będących przedmiotem badań, jak i dużych;
- ◇ wzrost salda migracji (w latach 1995-2014) powyżej 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 3 pkt, wzrost do 100 osób lub spadek jedynie do 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 100 osób ze stanu liczby ludności z 1995 r. to 1 pkt;
- ◇ wzrost przyrostu naturalnego liczonego na 1000 osób (w latach 2002-2014) powyżej 10

ze stanu z 2002 r. to 3 pkt, wzrost do 10 lub spadek jedynie do 10 ze stanu z 2002 r. to 2 pkt, natomiast spadek powyżej 10 ze stanu z 2002 r. to 1 pkt;

- ◇ współczynnik liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności ogółem w porównaniu ze współczynnikiem w Polsce i województwie dolnośląskim, powyżej współczynnika w Polsce, tj. >0,180 – 3 pkt, pomiędzy współczynnikiem w województwie dolnośląskim i w Polsce, tj. 0,163-0,180 – 2 pkt, natomiast poniżej wartości współczynnika w województwie dolnośląskim, tj. <0,163 – 1 pkt;
- ◇ współczynnik liczby ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do liczby ludności ogółem w porównaniu ze współczynnikiem w Polsce i województwie dolnośląskim, powyżej współczynnika w województwie dolnośląskim, tj. >0,635 – 3 pkt, pomiędzy współczynnikiem w Polsce i w województwie dolnośląskim, tj. 0,630-0,635 – 2 pkt, natomiast poniżej wartości współczynnika w Polsce, tj. <0,630 – 1 pkt;
- ◇ dostępność wodociągów w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, dostępność od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast dostępność w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt;
- ◇ posiadanie łazienki w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt;
- ◇ dostępność centralnego ogrzewania w mieszkaniach przez mieszkańców miasta w powyżej 95% mieszkań to 3 pkt, od 95% do 90% mieszkań to 2 pkt, natomiast w poniżej 90% mieszkań to 1 pkt.

Badanie wstępne zakończono wynikiem 12 małych miast, wybranych spośród wszystkich (54) miasteczek do 10 000 mieszkańców w województwie dolnośląskim. Na potrzeby niniejszego artykułu do badania wzięto – z bazy miasteczek po wstępnej delimitacji (12) – małe miasta w aglomeracji wrocławskiej, tj. Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie i Siechnice.

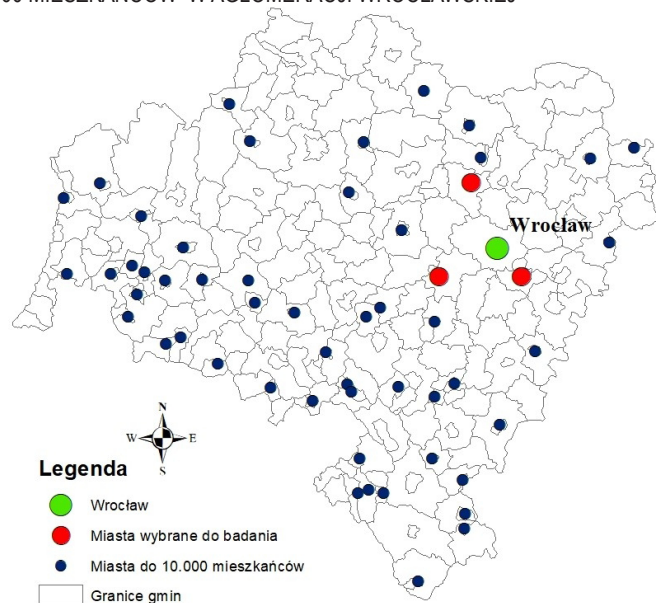
Celem opracowania jest pokazanie standardu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach małych miast, będącej w zasobie gminnym. Baza nieruchomości komunalnych została skom-

<sup>1</sup> Śródmieście (zdefiniowane na potrzeby realizacji badania) – zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa wokół centrum; def. Autorki.

pletowana z pomocą Urzędu Miasta i Gminy: Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie i Siechnice. Badanie wstępne polegało na przeprowadzeniu ankiety wśród mieszkańców. Jednym z najważniejszych pytań było: „Jak Pan(i) ocenia możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie w zakresie:(...)”. Na podstawie podanej grupy potrzeb ankietowani oceniali łatwość jej zaspokojenia. Wynik ankiety ukierunkował dalsze postępowanie badawcze.

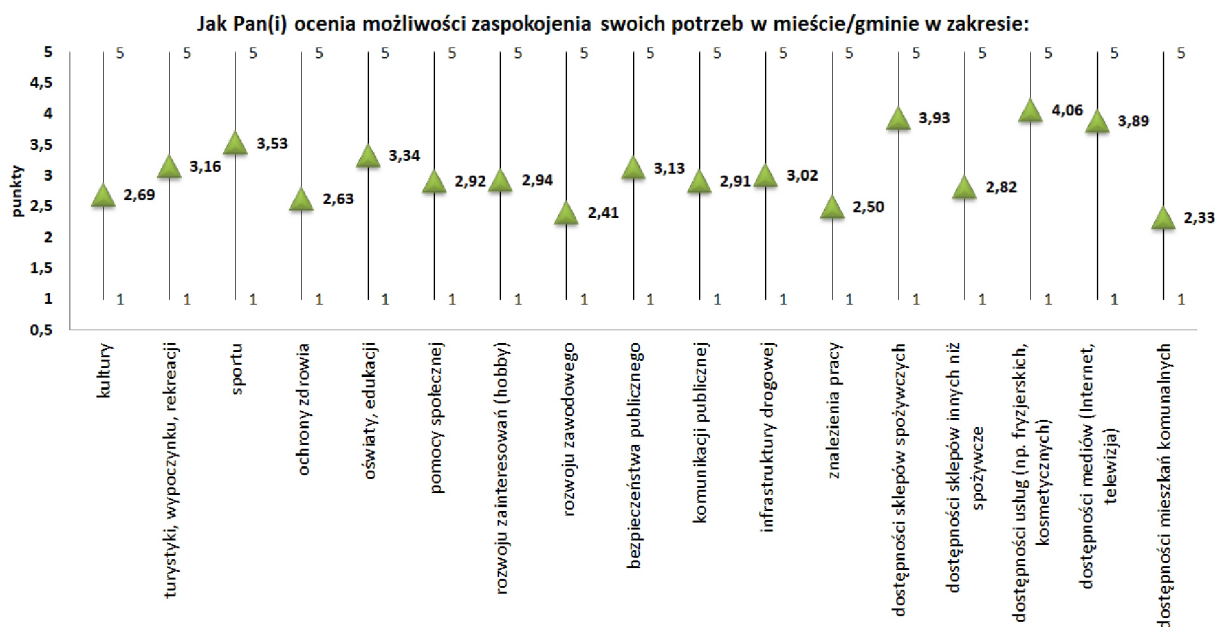
Wśród mieszkańców Kątów Wrocławskich, Siechnic i Oborników Śląskich zebrano łącznie 313 ankiet. Najważniejszym pytaniem była ocena możliwości zaspokajania danej potrzeby. Poznanie zdania mieszkańców miało duże znaczenie w dalszym prowadzeniu badań. Środowisko życia w małym mieście najlepiej oceniają sami mieszkańcy. Badacz nawet najbardziej wnikliwy nie jest w stanie ocenić warunków i jakości życia w mieście bez opinii mieszkańców. Dlatego ankieta była istotnym elementem badań. Kwestionariusz wykazał, że poziom dostępności do mieszkań komunalnych jest najniżej oceniany spośród wymienionych grup potrzeb. Średnia 2,33 w skali 1-5 to najniższa wartość. Najwyższy wynik otrzymała dostępność do usług i mediów, gdzie średnia oscylowała około 4,0.

Główną metodą docelowych badań – dotyczących oceny zabudowy komunalnej w centralnej części małego miasta – była inwentaryzacja urbanistyczna oraz analiza planistyczna działki. Stan techniczny budynku oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania



Ryc. 1. Miasta wybrane do badania; źródło: opracowanie własne  
Fig. 1. Towns selected for the study; source: own elaboration

podwórka został oceniony na podstawie określonego kryterium, tj. stan techniczny: bardzo dobry – wykonany remont budynku, ocieplenie, elewacja, dach, wymienione okna i drzwi; dobry – wymienione okna i drzwi, elewacja i dach stary, ale w dobrym stanie; zły – wszystko nadające się do wymiany; sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka: bardzo dobry – podwórko duże, zagospodarowane, dostęp do zieleni, parkingu, komórki lokatorskiej; dobry – po-



Ryc. 2. Odpowiedź na pytanie: „Jak Pan(i) ocenia możliwości zaspokojenia swoich potrzeb w mieście/gminie w zakresie:(...)”; źródło: opracowanie własne

Fig. 2. The answer to the question: „How do you assess the possibilities of satisfying your needs in the town/municipality in terms of (...)”; source: own elaboration

dwórko niewielkie, ale zagospodarowane lub duże, ale wymagające zagospodarowania, tzn. np. jedynie trawnik i parking; zły – podwórko przeznaczone jedynie pod nielegalny parking.

## 1. ZNACZENIE ODDZIAŁYWANIA METROPOLII NA JAKOŚĆ ŻYCIA W MAŁYCH MIASTACH

### 1.1. Wpływ obszaru metropolitalnego na rozwój przestrzenny małych miast

Obszar metropolitalny to silne powiązania ekonomiczno-gospodarcze, społeczne i przestrzenne pomiędzy metropolią i małymi ośrodkami w jej otoczeniu. Pojęcie bieguna wzrostu łączy się z ukierunkowanymi efektami zewnętrznymi, mającymi istotny wpływ negatywny i pozytywny na decyzje podejmowane przez jednostki samorządów terytorialnych miasteczek. Korzyści płynące z wpasowania się w sieć gospodarki całego obszaru może mieć dwojakie skutki [W. M. Gaczek 2010, s. 6]. Globalizacja zjawisk społecznych, gospodarczych oraz przestrzennych prowadzi do koncentracji wokół miasta pełniącego funkcję nadrzędną. Obszar metropolitalny jest wielkomiejskim terenem codziennego oddziaływania pomiędzy miejscem pracy i zamieszkania [A. Wójtowicz-Wróbel 2008, s. 162]. Odnosząc powyższą tezę do polityki mieszkaniowej, łatwiej można zrozumieć efekt tzw. „sypialni” w badanych miasteczkach. Nagromadzenie połączy przeznaczonych jedynie na funkcję mieszkaniową modyfikuje interpretację miasta w oczach Wrocławian, jak i samych mieszkańców, przedmiotowych Siechnic, Kątów Wrocławskich, czy Oborników Śląskich. Tożsamość miasta, która jest tak ważnym elementem w małej społeczności, może zostać zachwiana. Badania, przedstawione w artykule: *Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności*, dotyczące istotności budowania tożsamości z miejscem w polepszeniu odczucia jakości „własnej” przestrzeni, pokazują jak ważnym aspektem w aktywizacji/zainteresowaniu miastem wśród lokalnej społeczności jest odpowiednia kwalifikacja przestrzeni, funkcji oraz samodzielność miasteczka [M. Stettner 2016, s. 266-275]. W obszarze metropolitalnym trudno o samodzielność gospodarczą danej jednostki, ponieważ wszystkie ośrodki, zarówno centralny, jak i mniejsze znajdujące się w jego otoczeniu, stale ze sobą oddziałują. Definicja z raportu EURO-REG z 2008 r.: „Obszar metropolitalny nie jest w pełni jednorodny i jest złożony z mozaiki przestrzeni pełniących różne funkcje, ale jednocześnie charakteryzuje się silną wewnętrzną integracją” [M. Smętkowski i in. 2008, s. 54] potwierdza wyniki badań prowadzonych w niniejszym projekcie, ukazujące zależność najmniejszych jednostek od Wrocławia.

**Tab. 1.** Wykaz inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 r.  
**Tab. 1.** List of cubature investments created after 1989.

| Miasto<br>Źródło informacji  | Inwestycje kubaturowe powstałe po 1989r.  |
|--|---|
| <b>Kąty Wrocławskie</b><br>Informacje:<br>www.katywroclawskie.pl,<br>mieszkańcy Kątów Wrocławskich,<br>własne obserwacje | <ol style="list-style-type: none"> <li>Zakłady produkcyjne, hale magazynowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- farmaceutyczne „Torf Corporation”,</li> <li>- „Fargo”,</li> <li>- „CeDo”,</li> <li>- „utz”,</li> <li>- „EROWA”,</li> <li>- „Hantech”,</li> <li>- „Tornos”,</li> <li>- „Okamoto”,</li> <li>- „Schneider”.</li> </ul> </li> <li>Osiedla mieszkaniowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Okrzei,</li> <li>- ul. Legionów,</li> <li>- ul. Skargi,</li> <li>- ul. Drzymały,</li> <li>- ul. Nowowiejska,</li> <li>- ul. Platanowa,</li> <li>- wiedeńskie, ul. Brzozowa.</li> </ul> </li> <li>Gimnazjum,</li> <li>Hala sportowo-widowiskowa,</li> <li>Poradnia lekarska,</li> <li>Dyskont „Biedronka”,</li> <li>Stacja benzynowa.</li> </ol>  |
| <b>Oborniki Śląskie</b><br>Informacje:<br>www.oborniki-slaskie.pl,<br>własne obserwacje                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Zakłady produkcyjne,</li> <li>Zakłady usługowe,</li> <li>Dyskont „Biedronka”,</li> <li>Supermarket „Intermarche”,</li> <li>Osiedle mieszkaniowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Grunwaldzka,</li> </ul> </li> </ol>  |
| <b>Siechnice</b><br>Informacje:<br>www.siechnice.pl,<br>mieszkańcy Siechnic,<br>własne obserwacje                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>Gminne Centrum Kultury</li> <li>Hala sportowa przy Gimnazjum</li> <li>Budynek administracji samorządowej – siedziba Urzędu Miejskiego, Urzędu Poczтового i Posterunku Policji,</li> <li>Dyskont „Biedronka”,</li> <li>Supermarket „Dino”,</li> <li>Osiedla mieszkaniowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Jarzębinowej, Chabrowej, Modrzewiowej,</li> <li>- ul. Ciepłownicza,</li> <li>- Novalia, ul. Kościelna</li> <li>- Rubinowe, ul. Jarzębinowa,</li> <li>- nowa kamienica, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,</li> <li>- kamienice ratuszowe, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego</li> </ul> </li> <li>Willa Mieszcząńska,</li> <li>Centrum logistyczne: <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Phoenix”,</li> <li>- Thyssen Polymer Polska,</li> <li>- Parker Hannifin.</li> </ul> </li> </ol> |

Źródło: www.katywroclawskie.pl, www.oborniki-slaskie.pl, www.siechnice.pl, opracowanie własne.  
Source: www.katywroclawskie.pl, www.oborniki-slaskie.pl, www.siechnice.pl, own elaboration.

Miasteczka należące do obszaru metropolitalnego wspierają funkcjonalnie i poszerzają teren dużego miasta. Jednak między sobą, w pewnym stopniu, konkurują przestrzennie bezpośrednio i pośrednio. Jako miasteczka położone blisko siedzib dużych firm, każde z nich stara się pod względem gospodarczym wyciągnąć dla siebie jak najwięcej i „zaprosić” inwestora do korzystania z terenów niezurbanizowanych, tańszych niż w dużym mieście, a niekiedy z lepszym dostępem do transeuropejskiej sieci transportowej. Lokalizacja inwestycji dużego przedsiębiorcy to ogromna ekonomiczno-gospodarcza szansa dla takiego ośrodka [P. Śleszyński 2009, s. 3]. Wyniki badań zaprezentowane w artykule *Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 r. na urbanistyczną strukturę miasta* pokazują, że zarówno w Siechnicach, jak i w Kątach Wrocławskich największą liczbę spośród nowo powstałych po 1989 r. obiektów kubaturowych stanowią właśnie zespoły budynków produkcyjno-magazynowych, jako zaplecza produkcyjne głównych siedzib dużych zagranicznych inwestorów [M. Stettner 2015, s. 11-24]. Wykaz inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 r., sporządzony w 2015 r., przedstawia tabela obok.

Bezpośrednia forma konkurencyjności miasteczek to przedstawiona powyżej rywalizacja o lokalizację dochodowych inwestycji, natomiast pośrednia ukazuje się niezależnie od działań samorządów terytorialnych. Jest ona związana ze sprzyjającymi uwarunkowaniami, tj. położeniem miasteczka: Kąty Wrocławskie i Siechnice za sprawą bliskości do autostrady A4 – korzyść dla ośrodków produkcyjno-magazynowych; Oborniki Śląskie – komfort mieszkania z dostępem do dużej ilości terenów rekreacyjnych („zielone płuca” Wrocławia) [P. Śleszyński 2009, s. 3].

## 1.2. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów w obszarze metropolitalnym

Polityka przestrzenna małych miast położonych wokół aglomeracji jest silnie związana z polityką całego obszaru metropolitalnego. Swoją konkurencyjność na tle kraju zapewnia poprzez zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy, przemyślaną urbanizację i gospodarkę gruntami. Głównym celem powinno być: „*opanowanie skutków metropolizacji i osiągnięcie zdolności kontrolowania i sterowania procesami metropolizacji*” [M. Nowak 2010, s. 75]. Pomimo braku dokumentów usprawniających proces polityki przestrzennej, a zarazem mieszkaniowej dla całego obszaru metropolitalnego, małe miasta powinny dbać o optymalny rozwój przestrzenny, tworząc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w oparciu o analizy dokumentów aglomeracji, jako uzupełnienie

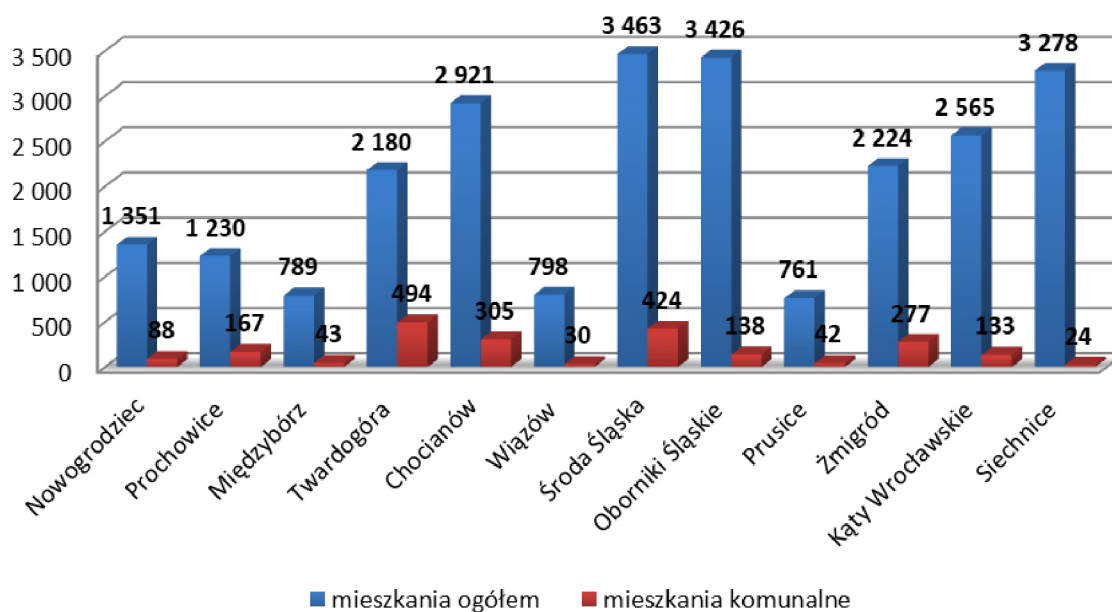
polityki silnego, głównego ośrodka, od którego wpływów i tak nie uda się uchronić. Dynamiczny rozwój obszaru metropolitalnego można poskromić i wykorzystać, ale tylko przy racjonalnym prowadzeniu polityki przestrzennej, co dla całego obszaru metropolitalnego, który zazwyczaj składa się z kilkunastu gmin, bez wspólnego dokumentu planistycznego – jak np. Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 – jest praktycznie niemożliwe. Konsekwencją przypadkowego rozdysponowywania terenów pod różne funkcje jest ogólnie panujący bezład i chaos przestrzenny. Struktura użytkowania gruntów z wcześniej przeprowadzoną szczegółową analizą uwarunkowań przestrzennych mogłaby ukształtować miasteczka w optymalny sposób, nie tracąc przy tym ich funkcji dominującej i samodzielności działania w gospodarce obszaru metropolitalnego [M. Borowska-Stefańska, J. Ulańska 2010, s. 14-15].

Zauważalne ciągle migracje na terenie obszaru metropolitalnego, z naciskiem na napływ ludności do miast wokół aglomeracji, to kolejna z przyczyn dynamicznego wzrostu w dziedzinie mieszkalnictwa. Badania przeprowadzone przez Annę Winiarczyk-Rażniak i Piotra Raźniaka w 2012 r. dotyczące *Migracji wewnętrznych ludności w polskich obszarach metropolitalnych u progu XXI wieku* pokazują stały dodatni wskaźnik migracji, a co za tym idzie, wzrost liczby ludności w miastach [A. Winiarczyk-Rażniak, P. Raźniak 2012, s. 45-48]. W przypadku Kątów Wrocławskich, Oborników Śląskich i Siechnic w większości są to osoby w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, zwiększające kapitał ludzki regionu. Potencjał ludzki, jaki niesie za sobą bliskość do dużego ośrodka, należy połączyć z racjonalną i konsekwentną polityką przestrzenną, opartą na analizach i tworzeniu dokumentów planistycznych, żeby nie zatracić szansy na dalszy samodzielny rozwój miasteczek. Funkcja samej „sypialni” w dalszej perspektywie to brak potencjału miasta dla młodych ludzi. Mieszkańcy są obecnie bardziej wymagający i szukają w „swojej” przestrzeni dodatkowych atutów, które można wykorzystać, spędzając czas wolny we własnym mieście, nawet małym, bez konieczności ciągłych dojazdów do aglomeracji.

## 2. STAN MATERIALNY KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MAŁYCH MIASTACH

### 2.1. Ocena i charakterystyka mieszkań komunalnych małych miast w aglomeracji wrocławskiej

Mieszkaniowy zasób gminy to – w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lo-



Ryc. 3. Zasób mieszkaniowy w gminach uwzględnionych w badaniach; źródło: GUS, opracowanie własne  
 Fig. 3. Housing stock in municipalities; source: GUS, own elaboration

katorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – „lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy (...)” [Ustawa o ochronie praw lokatorów...]. Zarządzanie mieniem gminnym leży w kompetencjach wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Obowiązkiem każdej jednostki samorządu terytorialnego jest zapewnienie zasobu mieszkaniowego, optymalnego w stosunku do potrzeb najuboższych mieszkańców, nie mogących pozwolić sobie na samodzielny zakup mieszkania.

Potrzeby mieszkaniowe miasteczek w aglomeracji dużego miasta – porównując te ze zbliżoną liczbą ludności – różnią się od wymogów miast znacznie oddalonych od metropolii. Są one ilościowo mniejsze, ze względu na lepsze warunki ekonomiczno-gospodarcze, a przez to wyższy status materialny mieszkańców. Tezę potwierdzają przeprowadzone badania dotyczące zasobów mieszkaniowych w małych miastach do 10 000 mieszkańców na przykładzie województwa dolnośląskiego. Porównując Twardogórę oddaloną od Wrocławia o ponad 50 km – posiadającą ok. 6000 mieszkańców – z Kątami Wrocławskimi i Siechnicami, czy Chocianów oddalony ponad 110 km od Wrocławia i ponad 40 km od Legnicy – posiadający ok. 8000 mieszkańców – z Obornikami Śląskimi, łatwo można zauważyć, że zasób mieszkań jest 3-krotnie mniejszy w Obornikach Śląskich, 4-krotnie mniejszy w Kątach Wrocławskich i nawet 20-krotnie mniejszy w Siech-

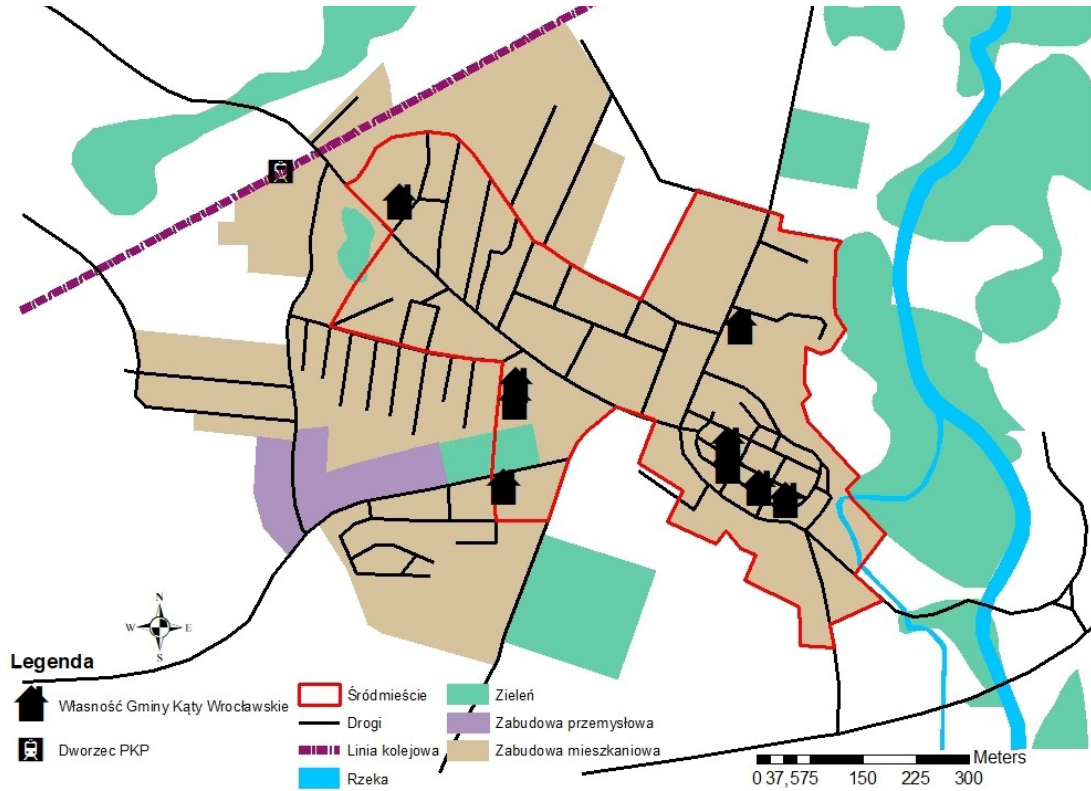
nicach. Zasób gminny spada niemal proporcjonalnie w stosunku do malejącej odległości od Wrocławia, a liczba mieszkań własności osób prywatnych w takim samym stosunku rośnie.

Pomimo statystycznie lepszej kondycji finansowej mieszkańców, przytoczone na początku wyniki badania ankietowego pokazują potrzebę – w opinii mieszkańców – posiadania bazy mieszkań komunalnych w mieście. „Gmina powinna posiadać własny zasób a jego wielkość powinna być dostosowana do sytuacji mieszkaniowej i materialnej ludności. Posiadanie własnego zasobu umożliwia:

1. zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,
2. zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
3. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach” [E. Kucharska-Stasiak i in. 2011, s. 39].

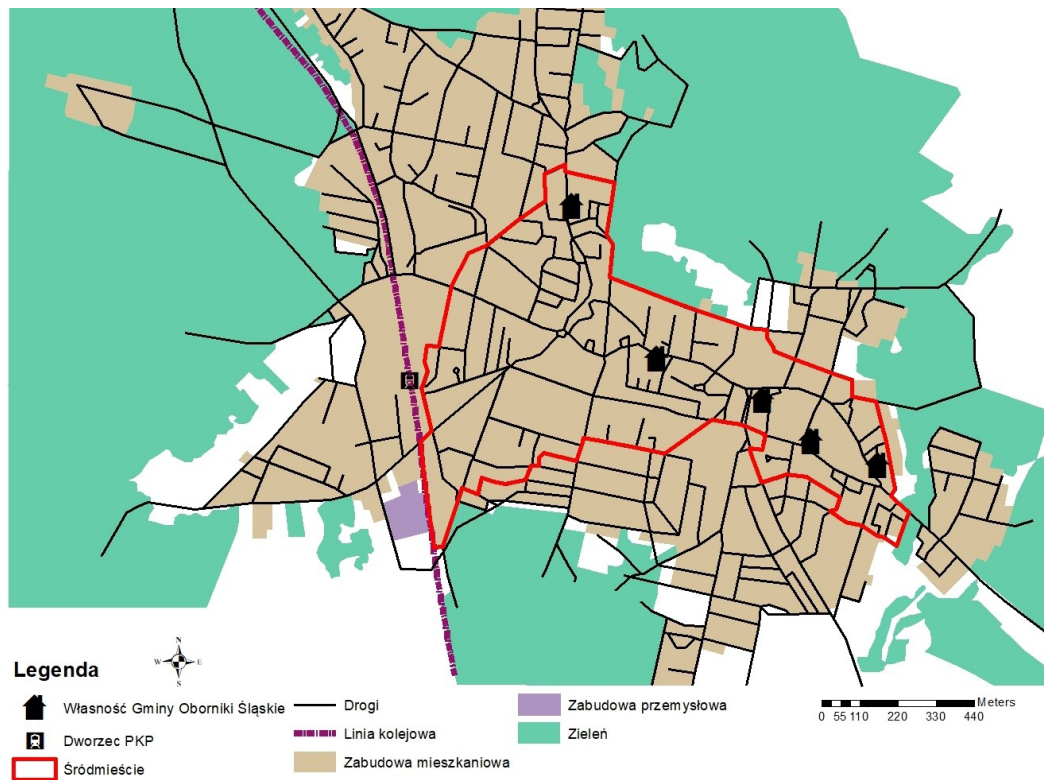
Gmina w swoich celach powinna wyważyć korzyść posiadania mienia komunalnego w stosunku do zobowiązań, jakie niesie za sobą utrzymanie owych mieszkań w dobrej kondycji i w należyтым, dostosowanym do dzisiejszych realiów stanie technicznym budynku oraz sposobie wykorzystania i zagospodarowania działki.

Na rycinach poniżej przedstawiono rozkład budynków mieszkaniowych wielorodzinnych w 100% własności danej gminy na tle urbanistycznej struktury miasteczka. Są to pojedyncze obiekty rozrzucone po całym obszarze śródmieścia, bez możliwości stwo-



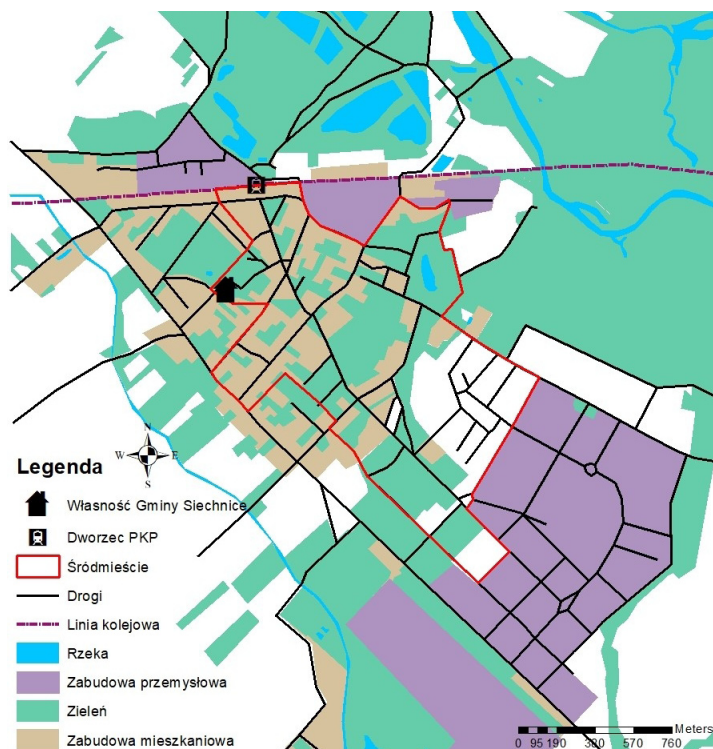
**Ryc. 4.** Rozmieszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych w strukturze urbanistycznej Kątów Wrocławskich; źródło: opracowanie własne

**Fig. 4.** Distribution of municipal housing resources in the urban structure of Kąty Wrocławskie; source: own elaboration



**Ryc. 5.** Rozmieszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych w strukturze urbanistycznej Oborników Śląskich; źródło: opracowanie własne

**Fig. 5.** Distribution of municipal housing resources in the urban structure of Oborniki Śląskie; source: own elaboration



**Ryc. 6.** Rozmieszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych w strukturze urbanistycznej Siechnic; źródło: opracowanie własne

**Fig. 6.** Distribution of municipal housing resources in the urban structure of Siechnice; source: own elaboration

zenia wspólnej przestrzeni, optymalnie zaprojektowanych, zazwyczaj niewielkich działek. Powierzchnia działki rzędu kilkuset metrów kwadratowych to nie lada wyzwanie do umiejętnego podziału funkcji i zagospodarowania podwórka z myślą o każdym z mieszkańców. Skupisko budynków komunalnych, a przez to suma powierzchni działek, umożliwiłoby maksymalne wykorzystanie przestrzeni podwórka, wpływając na komfort mieszkańców.

## 2.2. Stan komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w śródmieściach Kątów Wrocławskich, Oborników Śląskich i Siechnic

Każde z zaprezentowanych miasteczek ma inną strukturę urbanistyczną i historię kształtowania zabudowy. Kąty Wrocławskie są typowym małym miastem z centralnie niegdyś położonym Rynkiem Starego Miasta oraz nową częścią urbanistyczną, powstałą przez oddziaływanie Wrocławia i autostrady A4, będącej nieprzekraczalną, południową granicą miasta. Oborniki Śląskie, otoczone zielenią, jako „płuca Wrocławia”, ukształtowały swoją zabudowę wzdłuż 2 głównych ulic, przebiegających przez miasteczko, tj. ul. Marii Skłodowskiej-Curie i ul. Stefana Wyszyńskiego. Natomiast Siechnice, które stosunkowo niedawno otrzymały prawa miejskie oraz status siedziby gminy, to w większo-



**Ryc. 7.** Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we własności gminy Kąty Wrocławskie, przy ul. Nowowiejskiej 9a-b; fot. autorka

**Fig. 7.** Multi-family housing buildings in the ownership of the Municipality of Kąty Wrocławskie, at the street Nowowiejska 9a-b; photo by the author





**Ryc. 8.** Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we własności gminy Kąty Wrocławskie, przy ul. 1 Maja 47; fot. autorka

**Fig. 8.** Multi-family housing buildings in the ownership of the Municipality of Kąty Wrocławskie, at the street 1 Maja 47; photo by the author

**Tab. 2.** Wykaz i ocena nieruchomości komunalnych w Kątach Wrocławskich

**Tab. 2.** List and evaluation of municipal property in Kąty Wrocławskie

| adres                | powierzchnia działki i liczba lokali w budynku | stan techniczny | sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka |
|----------------------|--|-----------------|--|
| ul. 1 Maja 47        | 1700 m <sup>2</sup> ; 23 lok.                  | dobry           | dobry  |
| ul. 1 Maja 84        | 700 m <sup>2</sup> ; 2 lok.                    | zły             | zły  |
| ul. Chabrowa 16      | 2000 m <sup>2</sup> ; 5 lok.                   | zły             | dobry  |
| ul. Kościuszki 10    | 150 m <sup>2</sup> ; 3 lok.                    | bardzo dobry    | dobry  |
| ul. Kościuszki 14    | 100 m <sup>2</sup> ; 3 lok.                    | bardzo dobry    | dobry  |
| ul. Mireckiego 14    | 250 m <sup>2</sup> ; 3 lok.                    | bardzo dobry    | bardzo dobry                                     |
| ul. Nowowiejska 9a-b | 4400 m <sup>2</sup> ; 31 lok.                  | bardzo dobry    | bardzo dobry                                     |
| ul. Świdnicka 2a     | 250 m <sup>2</sup> ; 1 lok.                    | dobry           | zły  |
| ul. Świdnicka 3      | 100 m <sup>2</sup> ; 1 lok.                    | dobry           | zły  |

**Tab. 3.** Wykaz i ocena nieruchomości komunalnych w Obornikach Śląskich

**Tab. 3.** List and evaluation of municipal property in Oborniki Śląskie

| adres                           | powierzchnia działki i ilość lokali w budynku | stan techniczny | sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka |
|---------------------------------|---|-----------------|--|
| ul. Górna 1                     | 300 m <sup>2</sup> ; 3 lok.                   | bardzo dobry    | dobry  |
| ul. Podzamcze 7                 | 3400 m <sup>2</sup> ; 18 lok.                 | bardzo dobry    | bardzo dobry                                     |
| ul. Marii Skłodowskiej-Curie 35 | 1200 m <sup>2</sup> ; 6 lok.                  | dobry           | bardzo dobry                                     |
| ul. Marii Skłodowskiej-Curie 84 | 2400 m <sup>2</sup> ; 8 lok.                  | zły             | bardzo dobry                                     |

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Oborniki Śląskie, opr. własne.  
Source: The Municipal Council of Oborniki Śląskie, own elaboration.

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, opracowanie własne.  
Source: The Municipal Council of Kąty Wrocławskie, own elaboration.



**Ryc. 9.** Budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we własności gminy Oborniki Śląskie, przy ul. Podzamcze 7; fot. autorka

**Fig. 9.** Multi-family housing building in the ownership of the Municipality of Oborniki Śląskie, at the street Podzamcze 7; photo by the author

**Ryc. 10.** Budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we własności gminy Siechnice, przy ul. Wiosennej 13; fot. autorka  
**Fig. 10.** Multi-family housing building in the ownership of the Municipality of Siechnice, at the street Wiosenna 13; photo by the author



**Tab. 4.** Wykaz i ocena nieruchomości komunalnych w Siechnicach**Tab. 4.** List and evaluation of municipal property in Siechnice

| adres           | powierzchnia działki i ilość lokali w budynku | stan techniczny | sposób zagospodarowania i wykorzystania podwórka |
|-----------------|---|-----------------|--|
| ul. Wiosenna 13 | 3150 m <sup>2</sup> ; 24 lok.                 | bardzo dobry    | bardzo dobry                                     |

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Siechnice, opr. własne  
Source: The Municipal Council of Siechnice, own elaboration

ści nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna „developerska” i produkcyjno-magazynowa. Ze względu na różną strukturę miasta prezentują też odmienną politykę mieszkaniową i inny standard zabudowy.

Miasto Kąty Wrocławskie w wyznaczonym śródmieściu posiada 10 budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które łącznie dają 73 mieszkania. Pomiedzy zwartą zabudową komunalną w centrum Kątów Wrocławskich tworzą się niewielkie, niezagospodarowane podwórka, wykorzystywane jedynie na brakujące miejsca parkingowe. Niski jest stan techniczny starej zabudowy. Dużo lepiej prezentuje się, położone nieco dalej od centrum, modelowe nowe osiedle przy ul. Nowowiejskiej 9a-b, złożone z dwóch budynków komunalnych, które posiada 31 mieszkań gminnych, z dużą działką, miejscami do parkowania, placem zabaw i uporządkowaną zielenią przydomową.

Część obiektów komunalnych w Kątach Wrocławskich to „niskobudżetowa, zbiorowa” zabudowa wielorodzinna, złożona z szeregu pojedynczych, jednokondygnacyjnych jednostek mieszkaniowych, bez wspólnego podwórka, placu zabaw dla dzieci czy parkingu, jedynie z niewielkim ogródkiem przydomowym dla każdego z mieszkańców.

Oborniki Śląskie w wyznaczonym śródmieściu posiadają jedynie 4 budynki komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. łącznie 35 mieszkań. Za sprawą obfitej zieleni w całym miasteczku oraz rozproszonej zabudowy budynki komunalne posiadają duże podwórka z zagospodarowaną zielenią lub dostępem do pobliskiego parku. Stan zabudowy jest zróżnicowany, od starych kamienic, „niskobudżetowych” obiektów, po wystawny pałac z pobliskim parkiem. Trudno szukać tutaj zależności, żaden z obiektów nie jest wpisany do rejestru zabytków, więc ich stan nie jest chroniony prawnie, ale niektóre z nich, w szczególności wcześniej wspomniany Pałac Schaubertów,

prezentuje bardzo dobry stan techniczny i sposób zagospodarowania podwórka.

Siechnice posiadają w mieście tylko 1 budynek komunalny z 24 mieszkaniami. Stan techniczny oraz wielkość podwórka jest bardzo dobra. Budynek przy ul. Wiosennej 13 to odnowiony obiekt z dużym parkingiem, zielenią przy budynku oraz dostępem do ogródków działkowych, położony około 600 m od centrum miasta, blisko Dworca PKP i przystanku komunikacji podmiejskiej, łączącej Siechnice z Wrocławiem.

## PODSUMOWANIE

Standard zabudowy mieszkaniowej w małych miastach do 10 000 mieszkańców, położonych w aglomeracji wrocławskiej, jest uzależniony od całego obszaru metropolitalnego. Uwarunkowania przestrzenne, jakie prezentują miasteczka, ułatwiają tworzenie z nich „sypialni” Wrocławia. W niniejszym artykule, pomimo ciągłego przywoływania mieszkalnictwa prywatnego, najważniejszym aspektem była ocena gminnego zasobu mieszkaniowego. Szczegółowa analiza mienia komunalnego w 3 przedmiotowych miasteczkach pokazała niedobór gminnych mieszkań w opinii mieszkańców, natomiast w ocenie autorki w większości dobry stan techniczny zabudowy i optymalne zagospodarowanie podwórek, jednak zazwyczaj niewystarczających dla wszystkich mieszkańców. Obiekty gminne są rozrzucone po całym śródmieściu miasteczka – w każdym z 3 przypadków – bez możliwości wykształcenia skupisk złożonych z 2 lub 3 budynków. Połączenie podwórek i podział na funkcje mógłby zapobiec wykorzystywaniu ich jedynie pod brakujące miejsca parkingowe. Pomimo niewielkich niedoskonałości, wynikających z uwarunkowań przestrzennych, obiekty są zadbane i w większości wyremontowane przez gminę. Badanie dotyczące warunków i jakości życia mieszkańców zostało przeprowadzone w 12 małych miastach w województwie dolnośląskim. Biorąc pod uwagę doświadczenia w prowadzeniu badań we wszystkich miastach, 3 zaprezentowane w niniejszym artykule zapewniają dobry standard życia mieszkańców.

## LITERATURA

- Borowska-Stefańska M., Ulańska J. (2012),** *Użytkowanie ziemi i polityka przestrzenna w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym*, w: T. Marszał i in., *Spójność terytorialna Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego*, Studia KPZK PAN nr 147, s. 14-15.
- Gaczek W.M. (2010),** *Metropolia jako źródło przewagi konkurencyjnej gospodarki regionu*, „Acta

- Universitatis Lodziensis”, *Folia Oeconomica* 246, Łódź, s. 6.
3. **Kucharska-Stasiak E. i in.**, (2011), *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź. Pożądane kierunki zmian*, Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 39.
  4. **Nowak M.** (2010), *Planistyczne aspekty polityki przestrzennej w gminach przygranicznych szczyńskiego obszaru metropolitalnego*, *Problemy Rozwoju Miast*, Instytut Rozwoju Miast nr 2, s. 75.
  5. **Smętkowski M. i in.**, (2008), *Obszary metropolitalne w Polsce: problemy rozwojowe i delimitacja, Raporty i analizy EUROREG 1/2009*, Warszawa, s. 54.
  6. **Stettner M.** (2015), *Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 r. na urbanistyczną strukturę miasta*, *Problemy Rozwoju Miast*, Instytut Rozwoju Miast nr 2, s. 11-24.
  7. **Stettner M.** (2016), *Teoria a praktyka, czyli budowanie tożsamości miejsca a aktywizacja lokalnej społeczności*, w: Z. Bać (red.), *Habitaty: reaktywacja małych społeczności lokalnych = Habitats: reactivation of small local societies*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, s. 266-275.
  8. **Śleszyński P.** (2009), *Dostępność metropolii jako warunek konkurencyjności polskiej przestrzeni*, *Mazowsze Studia Regionalne* nr 2/2009, Warszawa, s. 3.
  9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.
  10. **Winiarczyk-Rażniak A., Raźniak P.** (2012), *Migracje wewnętrzne ludności w polskich obszarach metropolitalnych u progu XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków, s. 45-48.
  11. **Wójtowicz-Wróbel A.** (2008), *Metropolitalne uwarunkowania rozwoju małych miast i zmian w ich tożsamości – przykład Słomnik i Niepołomic*, *Czasopismo Techniczne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej nr 5, s. 162.

Pracę wykonano w ramach realizacji projektu badawczego „Badanie warunków i jakości życia mieszkańców małego miasta do 10 tys. mieszkańców w województwie dolnośląskim” finansowanego ze środków statutowych Politechniki Wrocławskiej.