

Nowe funkcje gmin podmiejskich na przykładzie gmin: Czernica i Jelcz-Laskowice

The new functions
of suburban
communes: Czernica
and Jelcz-Laskowice

Coraz częstszym kryterium wyboru miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej jest czystość środowiska przyrodniczego, możliwość wypoczynku i rekreacji oraz dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna. Każda działalność gospodarcza czy produkcyjna wymaga przede wszystkim przestrzeni oraz zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Tereny takie coraz częściej można znaleźć na obszarach gmin leżących w pobliżu dużych aglomeracji miejskich. Odległości rzędu 20-30 km od granic miasta nie stanowią tu większej bariery rozwojowej, czego dowodzą przykłady dwóch wybranych gmin podwrocławskich: Czernicy i Jelcza-Laskowice.

Dostępność
komunikacyjna
i warunki przyrodnicze

Transportation availability
and natural conditions

Gminy Czernica i Jelcz-Laskowice położone są na prawym brzegu Odry, w kierunku wschodnim od Wrocławia, wzdłuż drogi wojewódzkiej 455. Dobrze rozwinięta sieć drogowa umożliwia dogodne połączenia z Oławą, Wrocławiem (droga 455) czy z Oleśnicą (poprzez sieć dróg powiatowych). Na omawianym obszarze nie znajdują się główne trasy tranzytowe, w związku z czym

ruch dużych samochodów ciężarowych nie utrudnia dojazdu do Wrocławia. Również sam wjazd do miasta z tego kierunku odbywa się bez przeszkód. Ponadto przez gminy przebiegają dwie zelektryfikowane linie kolejowe, łączące dworce Wrocław Główny i Wrocław Nadodrze z Opolem. Obie linie łączą się we wsi Miłoszyce, a w Czernicy i Jelczu-Laskowicach znajdują się bocznice kolejowe. Dostępność terenu zarówno dla komunikacji indywidualnej jak i zbiorowej można zatem uznać za zadowalającą.

Obie gminy leżą na Nizinie Śląskiej, o wzniesieniu 125-137 m n.p.m. Krajobraz jest mało zróżnicowany morfologicznie. Południowa część obu gmin obejmuje dolinę Odry z licznymi starorzeczami i wykształconym systemem tarasowym. Mało wyraźne granice pomiędzy poszczególnymi jednostkami morfologicznymi zawierają twory antropogeniczne w postaci nasypów budowlanych, grobli, wałów przeciwpowodziowych, licznych skarp związanych z prowadzeniem szlaków komunikacyjnych, a także sztucznie utworzonych zbiorników wodnych w wyrobiskach poeksploatacyjnych¹.

Klimat Krainy Wrocławsko-Opolskiej jest najcieplejszy na terenie Polski. Klimat lokalny ocenia się, na ogół, jako korzystny dla człowieka. Jedynie na terenach o płytkiej wodzie gruntowej (do 1m), obszarach podmokłych oraz w dolinie

Odry występują warunki mniej sprzyjające².

Na obszarach obu gmin występują liczne pomniki przyrody i zinventaryzowane stanowiska roślin i zwierząt chronionych. W gminie Jelcz-Laskowice znajduje się rezerwat przyrody *Łacha Jelcz*.

Kierunki rozwoju gminy Czernica

Czernica commune:
directions of the development

Gmina Czernica (8418 ha) graniczy bezpośrednio z gruntami miasta Wrocławia oraz gminami: Długołęka, Oleśnica, Jelcz-Laskowice, Oława, Św. Katarzyna. Zamieszkuje ją około 8000 mieszkańców, rozmieszczonych w 13 wsiach sołectwach. Obecnie dominuje tu funkcja rolnicza (użytki rolne zajmują około 65% powierzchni o średnio-korzystnych warunkach glebowych) i mieszkaniowo-usługowa, mniejsze znaczenie ma produkcyjna i turystyczna. Teren jest jednak atrakcyjny krajobrazowo: grunty pod lasami zajmują 1672 ha (lesistość ok. 20%)³.

W gminie Czernica zostały wyznaczone tereny pod różne formy zainwestowania, w tym około 1000 ha zajmują przyszłe tereny mieszkaniowe. Przewiduje się różne formy zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinne, jak również rezydencjonalne w rejonie Krzykowa, Dobrzykowic i

Chrzastawy. Do szczególnie atrakcyjnych miejsc należą wsie Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, położone w pobliżu lasu, w których odrolniono znaczne powierzchnie użytków rolnych przeznaczając je pod budownictwo letniskowe⁴.

Układ przestrzenny sieci osiedleńczej jest równoleżnikowy i przebiega wzdłuż dwóch głównych ciągów komunikacyjnych:

- północnego – z Wrocławia przez wsie Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Chrzastawa Mała, do Chrzastawy Wielkiej.
- południowego – z Wrocławia w kierunku Jelcza-Laskowic i dalej do Oławy (droga krajowa 455) – przez wsie Kamieniec Wrocław-

ski, Gajków, Jeszkowice, Czernica, Ratowice.

Rozwój miejscowości leżących wzdłuż drogi krajowej jest bardzo intensywny, co można obserwować bezpośrednio za granicą administracyjną miasta w Kamieńcu Wrocławskim, przez Gajków aż do Czernicy. Na duży ruch budowlany w Kamieńcu Wrocławskim wpływa bezpośrednio sąsiedztwo Wrocławia i dostępność do komunikacji miejskiej. Przerwy zabudowy są szybko uzupełniane. W niedalekiej przyszłości będzie to jedna niska, zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa, a także rzemieślniczo-produkcyjna⁵.

Powstawanie nowych budynków w pobliżu ciągu północnego



Droga Nadolice Wlk. – Chrzastawa: północne pasmo rozwoju sieci osadniczej na obszarze gminy Czernica.

Nadolice Wlk. – Chrzastawa road: the northern corridor of spatial development within the Czernica commune area.

dotyczy głównie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Mieści się ona raczej na wolnych działkach leżących między istniejącymi budynkami we wsiach Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie.

Wraz z rozwojem osadnictwa, zmienia się główna funkcja miejscowości, przechodząc z rolniczej na mieszkaniowo-rolniczą lub mieszkaniową (np. Krzyków, Gajków). Funkcja rolnicza staje się też uzupełniającą w stosunku do produkcyjno-usługowej (np. Nadolice Wielkie, Nadolice Małe, Ratowice).

Teren wzdłuż drogi powiatowej Nadolice Wielkie – Chrząstawa Mała przeznaczono na cele budownictwa jednorodzinne. Na niektórych działkach rozpoczął się już proces inwestycyjny. Wiąże się z tym stopniowy napływ ludności z zewnątrz, na co mają duży wpływ czynniki takie, jak:

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia i dogodne połączenia komunikacyjne,
- dostępność i relatywnie niska cena terenów pod inwestycje.

Kierunki rozwoju gminy Jelcz-Laskowice

Jelcz-Laskowice commune:
directions of the development

Gmina Jelcz-Laskowice (16810 ha) leży w odległości 25 km od centrum Wrocławia. Graniczy z gminami: Czernica, Oleśnica, Bierutów, Namysłów, Lubsza, Oława. Z około 22 500 mieszkańców, miasto Jelcz-Laskowice zamieszkuje 15256 osób, pozostałe zaś żyją w 15 wsiach sołectkich. Warunki glebowe do prowadzenia produkcji rolnej są niezbyt korzystne. Przeważają gleby średnie lub słabe. Lesistość wynosi 31% (5480 ha)⁶. Do niedawna funkcją dominującą dla gminy była funkcja przemysłowo-rolnicza.

Sieć osadnicza rozwija się wzdłuż ciągów komunikacyjnych, przyjmując – w zależności od rangi wsi – układ liniowy, pasmowy lub promienisty. Wsie takie jak: Brzezinki, Dziuplina, Dębina, Grędzina, Nowy Dwór mają układ komunikacyjny zamknięty (droga utwardzona kończy się na końcu miejscowości). Głównym ośrodkiem usługowym jest miasto Jelcz-Laskowice.

Na obszarze obu omawianych gmin nie ma zakładów przemysłowych negatywnie oddziałujących na zanieczyszczenie wody i powietrza, a samorządy lokalne powiększają istniejącą infrastrukturę techniczną (budowa nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych).



Rezerwat przyrody *Eacha Jelcz*: jeden z turystycznych i krajobrazowych walorów środowiska naturalnego w rejonie Jelcza-Laskowic.

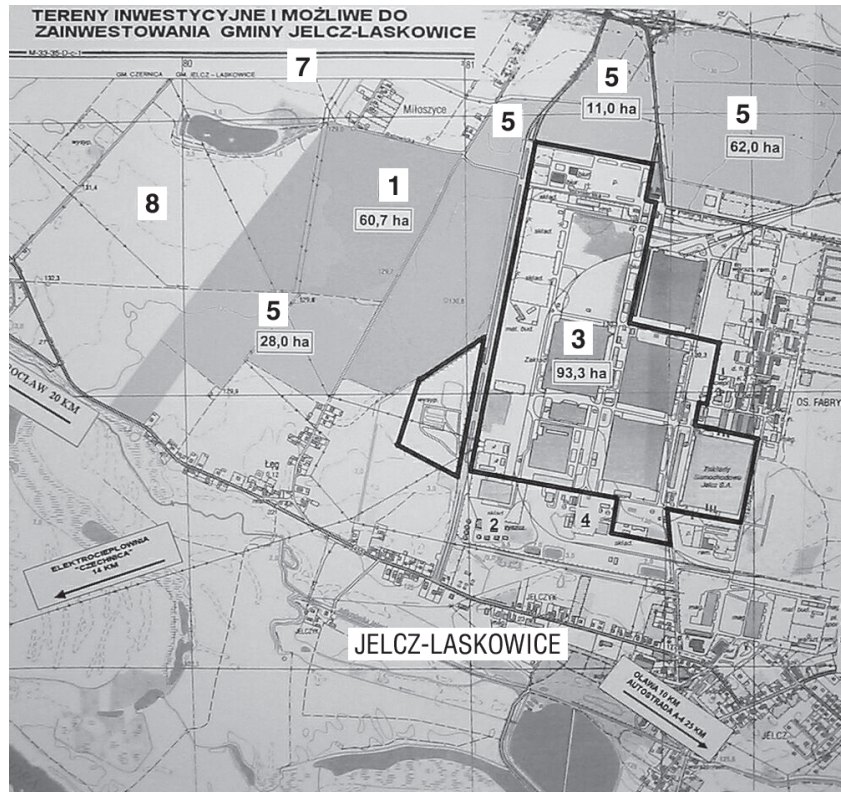
Eacha Jelcz natural reserve: one of the tourist and landscape attractions of the natural environment within the Jelcz-Laskowice commune area.

- 1 - Teren miejskiej strefy przemysłowej
- 2 - Oczyszczalnia ścieków
- 3 - Zakłady Samochodowe Jelcz S.A.
- 4 - Kotłownia
- 5 - Granica możliwego rozszerzenia strefy przemysłowej
- 7 - GZP Miłoszyce
- 8 - Teren gminy Czernica – granica możliwego rozszerzenia strefy przemysłowej

W tych warunkach miasto Jelcz-Laskowice przestaje być pozbawionym perspektyw *niby miastem* betonowych bloków. Coraz częściej natomiast kojarzone jest z możliwością kupna uzbrojonych działek mieszkaniowo-usługowych. Duże zainteresowanie nabywców wyraża się, między innymi, znacznym wzrostem cen 1 m² gruntu⁷.

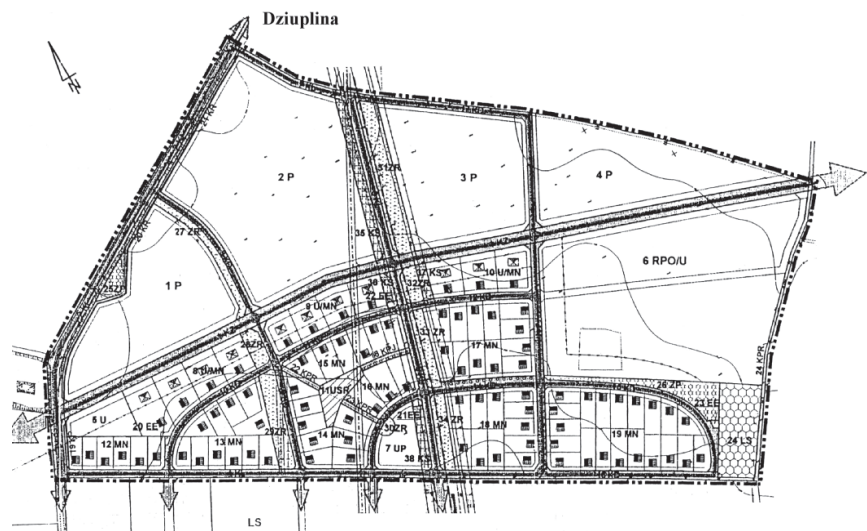
W gminie Jelcz-Laskowice największe powierzchnie użytków rolnych (gleby V i VI klasy bonitacyjnej) wyłączonych z produkcji na cele mieszkaniowe, znajdują się w obrębie wsi Miłoszyce (wzdłuż drogi w kierunku Wrocławia), Dziupliny i Jelcza-Laskowic. Większość działek budowlanych znalazło już nabywców. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy wynika, że mieszkańcy Wrocławia najchętniej nabywają tereny budowlane położone możliwie blisko miast. A zatem – największe powierzchnie wyłączeń na cele mieszkaniowe lub usługowo-mieszkaniowe znajdują się w pobliżu wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Jelcza-Laskowic lub wzdłuż drogi w kierunku Wrocławia. W ciągu dwóch ostatnich lat dla tych terenów wykonano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące ponad 150 ha. Jako przykład podano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miłoszyce-Północ o pow. 54 ha⁸.

Wsie o zamkniętym układzie komunikacyjnym, stają się atrakcyjne jako miejsce budowy drugiego



Gmina Jelcz-Laskowice: tereny inwestycyjne (1) i możliwe do zainwestowania (5) na tle istniejącej zabudowy.

Jelcz-Laskowice commune: the areas of planned (1) and potential (5) industrial investments in the context of present built environment.



Miłoszyce: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkalnego Miłoszyce-Północ (patrz: przyp. 8).

Miłoszyce village: the master plan of a residential area (see: note 8).

Jelcz: ośrodek wypoczynkowy w strefie podmiejskiej Wrocławia.

Jelcz: recreation centre within the suburban Wrocław area.



domu, domu letniskowego, czy rezydencji (np. w obrębie wsi Brzezinki, Grędzina).

W miejscowościach leżących w kierunku wschodnim od Jelcza-Laskowic, czyli w dalszej odległości od Wrocławia (wsie: Kopalina, Biskupice, Miłocice, Minkowice, Wójcice), powierzchnia gruntów wyłączonych z innego użytkowania niż rolnicze, jest znacznie mniejsza niż w obrębie wsi leżących bliżej miasta.

Rozwój gminy nie może jednak bazować wyłącznie na sprzedaży ziemi pod budownictwo, ale przede wszystkim na przeznaczaniu jej na cele usługowe czy przemysłowe. Nowi inwestorzy oznaczają nie tylko zmniejszenie bezrobocia, zwiększenie dochodów przez opłaty i po-

datki lokalne, ale także wpływają na *wizerunek* gminy.

Władze samorządowe Jelcza-Laskowic starają się więc stworzyć system zachęt dla inwestorów zewnętrznych. Celowi temu służy, między innymi: uzbrajanie przyszłych terenów inwestycyjnych (energia elektryczna, gaz ziemny, kanalizacja sanitarna i deszczowa, składowanie odpadów komunalnych i przemysłowych, energia cieplna, łączność telefoniczna), jak również: dostęp do wszystkich operatorów telefonii komórkowej, zwolnienia podatkowe, atrakcyjna cena gruntu. Jako przykład tego typu działań można podać powstanie *Specjalnej Strefy Ekonomicznej* w ramach *Wałbrzyskiej Strefy Ekonomicznej*. Jej powierzchnia wy-

nosi 61 ha. Jest to teren płaski, o spadku nie przekraczającym 1%, nie narażony na zagrożenie powodziowe. Powódź z 1997 roku (zwana także powodzią tysiąclecia) dotarła do rzędnej terenu 124 m n.p.m., podczas gdy tereny przeznaczone na inwestycje znajdują się znacznie wyżej, na wysokości 130 m n.p.m. Teren o powierzchni 93 ha dla rozwoju przemysłu maszynowego mają także *Zakłady Samochodowe Jelcz S.A.* Warunki techniczne są takie same jak w przypadku *Specjalnej Strefy Ekonomicznej*.

Obecnie na terenach przemysłowych w granicach miasta Jelcz-Laskowice prowadzi swą działalność czterech inwestorów: DYKA Sp. z o.o. z kapitałem belgijskim, spółki SAKRET Sp. z o.o. i RONAL Sp. z o.o. z kapitałem niemieckim oraz AUTO-LIV Sp. z o.o. z kapitałem szwedzkim. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy wynika, że nadal trwają zaawansowane rozmowy handlowe z przedstawicielami różnych firm.

Oprócz w/w inwestorów, w mieście Jelcz-Laskowice i we wsi Miłoczyce istnieje kilka prywatnych, wyspecjalizowanych zakładów usługowych kooperujących z fabrykami branży motoryzacyjnej z terenu całej Europy. Zatrudniają one w sumie około 180 wysokiej klasy specjalistów (konstruktorzy, projektanci, robotnicy wysoko wykwalifikowani)⁹.

Wnioski

Conclusion

- Władze samorządowe, chcąc zachęcić potencjalnych inwestorów do osiedlania się na terenie gmin podmiejskich, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczają coraz większe obszary pod budownictwo mieszkalne czy przemysłowe.
- Gminy podmiejskie to jednak nie tylko miejsce zamieszkania, pracy ale także wypoczynku i rekreacji. Lasy i otwarte akweny bardzo często wykorzystywane są do uprawiania turystyki rowerowej lub sportów wodnych. W odpowiedzi na istniejące zapotrzebowanie społeczne rozwija się więc odpowiednia infrastruktura (w mieście Jelcz-Laskowice wybudowano kryty basen, z którego w większości korzystają mieszkańcy wschodnich dzielnic Wrocławia, jak: Wojnow, Strachocin, Biskupin, Sępolno, Zalesie).
- Zmiany społeczno-ekonomiczne zachodzące w ostatnich latach w gospodarce i rolnictwie nie pozostają bez wpływu na funkcje gmin podmiejskich. Świadczą o tym przykłady gmin Czernica i Jelcz-Laskowice, gdzie dotychczasowe główne funkcje: rolnicza i przemysłowo-rolnicza – prze-

kształcają się w funkcję mieszkaniową, produkcyjno-usługową i rekreacyjną.

Wojciech Jabłoński

Zakład Architektury i Planowania Wsi, Wydział Architektury, Instytut Architektury i Urbanistyki Politechniki Wrocławskiej,
Department of Architecture and Rural Planning
Faculty of Architecture
University of Technology, Wrocław

Przypisy

¹ Wg *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica*. (p. kier Andrzeja Jurkowskiego), Wrocław 1999.

² Ibidem.

³ Ibidem

⁴ Ibidem.

⁵ Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Czernica.

⁶ Jabłoński W., *Atrakcyjność terenów budowlanych leżących w zasięgu oddziaływania Wrocławia na przykładzie gmin Czernica i Jelcz-Laskowice*. Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy. Wrocław 2000, s. 172-181.

⁷ Ibidem.

⁸ *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Miłoszyce Północ*. (oprac. Pracownia Projektowa PLAN p. kier. Joanny Mierzejewskiej). Uchwała Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach Nr XXXVII/331/2001 z dnia 27 czerwca 2001 roku.

⁹ Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice.