

## OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH A ROZWÓJ PRZESTRZENNY STREFY PODMIEJSKIEJ – PRZYKŁAD GMINY DŁUGOŁĘKA

Michał Mandziuk<sup>1</sup>, Jan Kazak<sup>2</sup>, Szymon Szewrański<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 25, 50-375 Wrocław, e-mail: mandziuk.michal@gmail.com

<sup>2</sup> Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 25, 50-375 Wrocław, e-mail: jan.kazak@up.wroc.pl

<sup>3</sup> Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 25, 50-375 Wrocław, e-mail: szymon.szewranski@up.wroc.pl

### STRESZCZENIE

Rozwój przestrzenny dużych polskich miast odbywa się często na terenach poza jego granicami, na terenach wiejskich w tzw. strefie podmiejskiej. Istnieją determinanty, które przyciągają nową zabudowę na tereny wiejskie, a na wiele z nich mamy realny wpływ kształtując politykę przestrzenną. Pojawia się natomiast pytanie czy dążąc do rozwoju przestrzennego władze lokalne odpowiednio chronią swoje zasoby przyrodnicze. W niniejszym artykule przeanalizowano tę sytuację na przykładzie podwrocławskiej gminy Długołęka. Analizy dowodzą, że gmina skupiła się na wykorzystaniu czynników rozwojowych do rozwoju ilościowego zabudowy, niedostatecznie zabezpieczając przy tym występujące obszary chronione i zasoby glebowe.

**Słowa kluczowe:** rozwój przestrzenny, suburbanizacja, zasoby przyrodnicze.

### PROTECTION OF NATURAL RESOURCES AND SPATIAL DEVELOPMENT OF THE SUBURBAN AREA – INSTANCE OF DŁUGOŁĘKA MUNICIPALITY

#### ABSTRACT

The spatial development of large Polish cities is often in areas outside its borders, in rural areas in the so-called. suburban area. There are determinants that attract new development to rural areas, and many of them we have real influence shaping the spatial policy. Meanwhile there is the question of whether a view to the development of spatial local authorities adequately protect its natural resources. In this article we analyzed this situation for example of Długołęka municipality near Wrocław. Analyses show that the municipality has focused on the use of development factors for the expansion of quantitative extension, inadequately protecting at the present protected areas and soil resources.

**Keywords:** spatial development, urbanization, natural resources.

## WSTĘP

Rozwój przestrzenny wynikający z działalności człowieka jest problematyką złożoną, stąd też do badania zjawisk i procesów przestrzennych wykorzystuje się osiągnięcia wielu nauk: architektury, demografii, socjologii, statystyki i wielu innych. Dzięki badaniom i obserwacjom prowadzonym od wielu lat wyróżniono fazy urbanizacji, które możemy opisywać i badać, oraz przewidywać następstwa i skutki zachowań społeczeństwa. Tak też powstał popularny model procesów rozwoju przestrzennego Leo van den Berga znany również jako teoria cyklu życia miejskiego. Wyróżnia on cztery fazy: urbanizacji, suburbanizacji, dezurbanizacji i reurbanizacji [van Dijk i in. 2013]. Jak dowodzą badania tak krajowe [Gutry-Korycka i in. 2005; Kozłowski 2006; Więclaw-Michniewska 2006; Beim 2009] jak i lokalne w strefie podmiejskiej Wrocławia [Bagiński 2000; Zathay 2005; Gonda-Soroczyńska 2009; Hełdak 2010; Kajdanek 2011] obecnie mamy do czynienia z silnym procesem suburbanizacji. Polega on na migracji ludzi z centrum miasta do osiedli położonych w granicach lub za granicami miasta – w strefach podmiejskich. Fazę suburbanizacji charakteryzuje intensywny rozwój przemysłu, szczególnie w nowych gałęziach gospodarki [Szymańska 2007]. W aglomeracji miejskiej następuje wzrost liczby ludności, w szczególności jednak w strefach zewnętrznych. Bogatsza ludność opuszcza zatłoczone centrum miasta. Będąca w dobrej sytuacji finansowej rodzina może kupić dom jednorodzinny pod miastem i wykorzystać samochód jako główne źródło transportu. To właśnie zmiana warunków życia wraz ze wzrostem liczby mieszkańców rzutuje na coraz bardziej zauważalną antropopresję w strefach podmiejskich. Procesy suburbanizacyjne to bardzo złożone zjawisko. Z tego względu należy je przedstawić z wielu perspektyw oraz uwzględniając jego ewolucję na przestrzeni lat.

Do celowego kształtowania rozwoju przedmieść należy poznać czynniki wpływu (determinanty) oraz ich skutki. Jednym z bardziej syntetycznych ujęć tej problematyki jest koncepcja Zuziaka [2005], przedstawiająca czynniki w siedmiu grupach: 1) technologicznej, 2) kulturowej, 3) demograficznej, 4) ekonomicznej, 5) ekologicznej, 6) polityczno-przestrzennej oraz 7) systemowo-strukturalnej). Do czynników motorycznych (determinant), zgodnie z przywołanymi wcześniej grupami, należą między innymi: 1) rozwój motoryzacji i dominacja samochodu jako podstawowego środka transportu; 2) nowoczesny i promowany styl życia we własnym „domu z ogródkiem”; 3) napływ ludności zamożniejszej związany z realizacją celów rodzicielskich; 4) pozornie niższe koszty życia we własnym domu pod miastem; 5) chęć mieszkańców miast do spokojnego życia i odpoczynku po pracy na wsi; 6) decyzje administracyjne dotyczące procesu inwestycyjnego są sprawniejsze w strefie podmiejskiej, a polityka przestrzenna gmin wiejskich zmierza świadomie w kierunku odejścia od typowo rolniczego charakteru; 7) zmiany w strukturze ekonomicznej w wyniku zmian technologicznych – podlegają one na przejściu od industrialnych do postindustrialnych trybów integracji ekonomicznej. Do przykładowych skutków procesów suburbanizacji zgodnie z podziałem należą: 1) przeznaczenie dużych powierzchni terenów pod

drogi, węzły rozjazdowe i obsługę komunikacji przy zanikaniu transportu pieszego i rowerowego, źle rozplanowana zabudowa nie sprzyja obsłudze komunikacją zbiorową; 2) suburbanizacja burzy kulturowy koncept miasta europejskiego, a przewaga indywidualizmu nad solidaryzmem burzy poczuciu tożsamości i przynależności; 3) w strefie podmiejskiej następuje osłabienie tkanki społecznej, a ta z kolei, wywołuje presję na pozostałych mieszkańców, aby poddać się trendowi migracji ku suburbiom; 4) erozja bazy podatkowej w mieście centralnym, rozwój gospodarki postindustrialnej jako jedna z przyczyn degradacji śródmieść, wzrost kosztów społecznych transportu i infrastruktury; 5) pogarszające się warunki środowiskowe w strefie śródmiejskiej; suburbanizacja, a zwłaszcza urban sprawl staje się podstawowym czynnikiem degradacji środowiska na skalę ponadlokalną (nie tylko w strefie podmiejskiej); 6) doktryna liberalna sprzyja dekoncentracji, polaryzacja tkanki społecznej i rozpad tradycyjnych więzi społecznych, słabość instrumentów planowania przestrzennego sprzyja chaosowi przestrzennemu w suburbiach; 7) przewaga sił dekoncentracji, tworzenie się struktur policentrycznych i nowych powiązań sieciowych, suburbanizacja jako nowa koncepcja przestrzeni egzystencjalnej regionu miejskiego i jego „architektoniki”. Mechanizmy wspomnianych determinant oraz skutków badanych zmian przestrzennych potwierdzają także inne badania [Duany i in. 2005; Przewoźniak 2005; Arbury 2006; Breugemann 2006; Alabi 2009; Majer 2010; Angel i in. 2011].

Na podstawie zidentyfikowanych czynników i dostępnych technik oraz narzędzi możliwe jest zbadanie dynamiki procesów suburbanizacyjnych [Śleszyński 2012]. Ocena wybranych skutków tych procesów a także zapisów polityki przestrzennej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) może pomóc w ewaluacji prowadzonej polityki rozwojowej.

## CEL, DANE, METODY I OBSZAR BADAŃ

W niniejszej pracy postanowiono przeanalizować zmiany przestrzenne zachodzące w podwrocławskiej gminie Długołęka – największej z ośmiu gmin powiatu wrocławskiego. Obszar ten wybrano nieprzypadkowo. Ze względu na wybudowanie nowej drogi krajowej S8 (Wrocław-Warszawa) na terenie gminy pojawiają się nowe determinanty wpływające na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów.

Głównym celem pracy jest odpowiedzenie na pytanie jak kształtowana jest polityka przestrzenna gminy w nowych realiach inwestycyjnych. W tym celu zbadane zostały dotychczasowe skutki prowadzonej polityki oraz porównane istniejące (SUiKZP) oraz nowe koncepcje rozwojowe (projekt SUiKZP – planowana aktualizacja dokumentu do czerwca 2014 roku). Ze względu na odniesienia w dalszej części pracy do konkretnych miejscowości z terenu gminy poniżej zamieszczono podział administracyjny gminy na obręby geodezyjne (rys.1).

W badaniach dokonano analizy uwarunkowań ekofizjograficznych gminy, zmian w infrastrukturze drogowej, oceny jakościowej wyłączeń gruntów z produkcji rol-



**Rys. 1.** Podział administracyjny gminy Długoleka  
**Fig. 1.** Administration division of Długoleka municipality

nej, analizy zmian demograficznych oraz dynamiki inwestycji lokalizowanych na obszarze gminy.

## WYNIKI BADAŃ I DISKUSJA

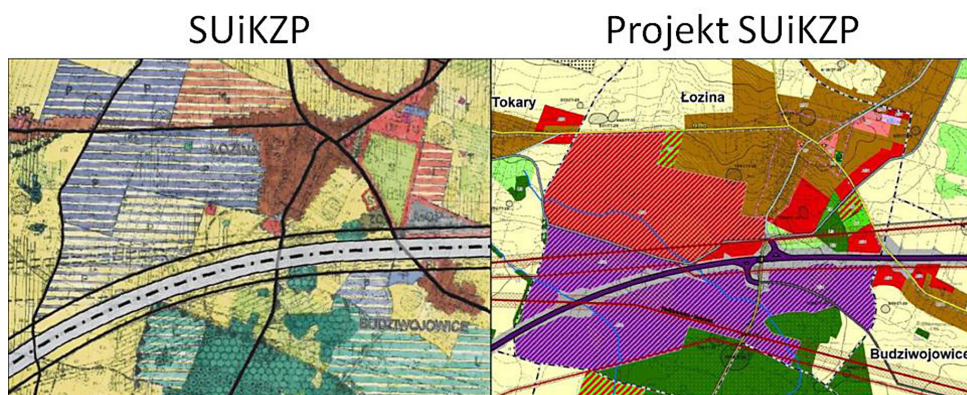
Na obszarze gminy Długoleka gleby charakteryzują się dużym zróżnicowaniem, tak pod względem typologicznym, jak i gatunkowym. Przeważają gleby pseudobielicowe. Jedynie na wyniesieniach w północnej części gminy występują gleby brunatne. Czarne ziemie i gleby murszowe występują na małych obszarach, najczęściej w obniżeniach terenowych. Teren gminy należy do obszarów o wysokiej koncentracji użytków rolnych. W stosunku do całej powierzchni gminy, stanowią one ponad 70% powierzchni, a grunty orne zajmują ponad 82% powierzchni użytków rolnych. Nieco ponad 51% gruntów ornych gminy (12 329 ha) stanowią gleby dobre (klasa I – 6 ha, klasa II – 896 ha, klasa IIIa – 3771 ha, klasa IIIb – 1652 ha), około 30% gruntów ornych stanowią gleby średniej jakości (klasa IVa – 1966 ha, klasa IVb – 1693 ha),

a pozostałe 19% stanowią gleby słabe, najsłabsze i przeznaczone pod zalesienia. Lasy i grunty leśne zajmują 3 656 ha gminy Długołęka, co stanowi 17,2% jej powierzchni. Udział lasów w zagospodarowaniu powierzchni gminy jest zatem niewielki, znacznie mniejszy od średniego zalesienia obszaru kraju (ponad 28%). Wszystkie lasy występujące na obszarze gminy zaliczone zostały do lasów ochronnych w związku z ich położeniem do 10 km od granicy administracyjnej miasta Wrocławia (liczącego ponad 50 tys. mieszkańców) (Dz. U. 1992 r., Nr 67, poz. 337). Na obszarze gminy Długołęka łąki i pastwiska zajmują 2073 ha, co stanowi 9,8% powierzchni gminy. Łąki są bardzo zróżnicowane pod względem ekologicznym i florystycznym. Są to azonalne (niestrefowe) zbiorowiska roślinne umiarkowanej strefy klimatycznej wykształcone zarówno na glebach mineralnych, jak i na torfach niskich, częściowo także wysokich. Ważnym elementem przyrodniczym jest rzeka Widawa, prawy dopływ Odry. Stanowi ona południową granicę gminy. Pozostałe dwie rzeki Oleśniczka oraz Dobra stanowią prawy dopływ Widawy. Na terenie gminy znajdują się też liczne potoki, m.in. Topór, lewy dopływ Dobrej. Na terenie gminy występują trzy strefy ochronne NATURA 2000. Na południu gminy znajduje się strefa Lasy Grędzińskie (kod obszaru – PLH020078), która częściowo nachodzi na wieś Brzezia Łąka oraz graniczy z miejscowościami: Pietrzykowice, Śliwice oraz Kielczówek. Najistotniejszym walorem przyrodniczym jest rozległy obszar lasów z licznymi przestojami oraz z wydzieleniami ze starodrzewiem. Stwierdzono tu występowanie 6 siedlisk przyrodniczych Natura 2000. Drugą strefą są Stawy Borowej (kod obszaru – PLH020045). Strefa leży na wschód od miejscowości Długołęka, pomiędzy miejscowościami Borowa i Bielawa. Obejmuje 4 duże stawy rybne, o całkowitej powierzchni 15 ha. Powstały w XII–XIII wieku i od tego czasu są użytkowane w tradycyjny sposób. Polega to m.in. na okresowym spuszczeniu wody i odsłanianiu mulistego dna. W centralnej części gminy, na północ od miejscowości Długołęka znajduje się obszar chroniony Kumaki Dobrej (kod obszaru – PLH020078). Zajmuje powierzchnię 1235 ha (5,8% powierzchni gminy). Dolina rzeki Dobrej, należącej do obszaru chronionego jest uregulowana, jednak występują tu liczne obniżenia wypełnione wodą oraz stawy hodowlane, które stanowią doskonałe siedliska płazów.

Gmina Długołęka, choć jest gminą wiejską, przeżywa duże przeobrażenia komunikacyjne. Przez jej środkową część przebiega droga krajowa numer 8 będąca częścią szlaku komunikacyjnego Praga – Wrocław – Warszawa. W październiku 2012 roku oddano do użytku drogę szybkiego ruchu S8 będącą przedłużeniem Autostradowej Obwodnicy Wrocławia (A8) do Oleśnicy. Jej odcinek w gminie Długołęka ma długość 14 km, a w jej ciągu znajduje się węzeł Łozina oraz dwa Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) w Michałowicach. Droga ekspresowa przejęła znaczną część ruchu na trasie Wrocław – Warszawa. Zlokalizowane przy drodze krajowej numer 8 fabryki i inne inwestycje wciąż generują duży ruch samochodowy. W trakcie projektowania oraz budowy jest tak zwana Wschodnia Obwodnica Wrocławia o przebiegu Bielany – Łany – Długołęka będąca drogą wojewódzką. Na terenie gminy Długołęka został także wybudowany łącznik pomiędzy siedzibą gminy, Długołęką, a węzłem A8–S8. Gmina Długołęka jest dobrze skomunikowana z Wrocławiem. Sieć drogowa najbardziej jest



rozwinięta w części centralnej i północnej. Gorsza sytuacja jest w części południowej. Ciągły rozwój układu drogowego, w tym dróg o znaczeniu regionalnym i krajowym powoduje zwiększenie przepustowości drogowej w gminie i skutkuje zwiększeniem ruchu w całej gminie. Po wybudowaniu nowych połączeń drogowych wyraźnie wzrosła dostępność komunikacyjna wielu miejscowości, a co za tym idzie również ich potencjał inwestycyjny. Władze gminy chcąc wykorzystać tą sytuację znacząco zwiększyły ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę co najlepiej obrazuje przykład okolic miejscowości Łozina, gdzie wyznaczono nowe tereny z przeznaczeniem na cele usługowe (kolor czerwony) oraz przemysłowe (kolor fioletowy) (rys. 2). Jak widać inwestycje infrastrukturalne w znaczący sposób zmieniają potencjał rozwojowy nieruchomości.

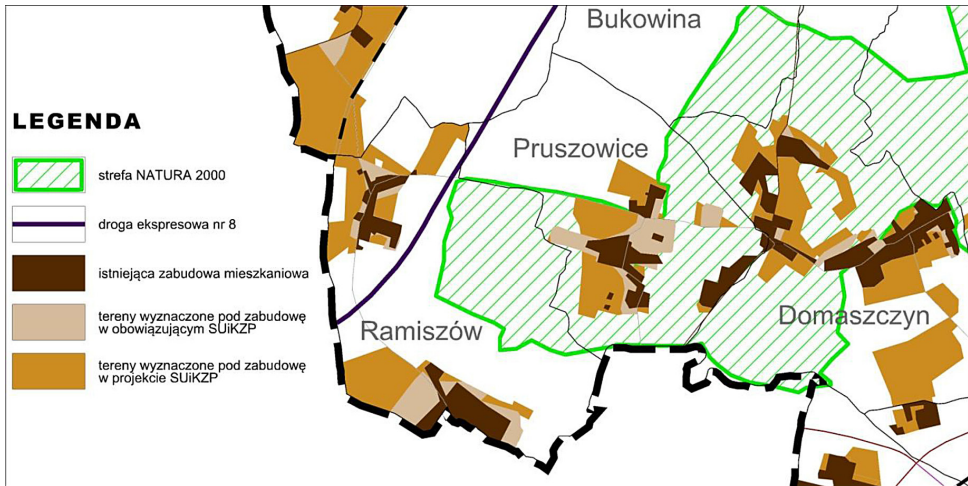


**Rys. 2.** Zmiana przeznaczenia terenu w okolicach miejscowości Łozina  
**Fig. 2.** Changes in land use policy in the surrounding of Łozina village

Intensywne procesy inwestycyjne w gminie wywierają dużą presję na gleby i inne elementy środowiska. Tak też dzieje się w gminie Długołęka. Na terenie gminy dominują gleby wysokich klas bonitacyjnych. Duża część z tych terenów została już odrolniona i zabudowana. Część z nich nie jest jeszcze zabudowana, lecz proces odrolnienia nastąpił w związku z wprowadzeniem na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Duża część z nich została zaprojektowana w miejscu występowania najlepszych gleb (klasy I–III). Korzystając z mapy rolniczej przydatności gleb oraz danych przestrzennych o lokalizacji nowej zabudowy stwierdzono, że 1,35% gruntów przeznaczonych pod zabudowę stanowiły gleby z kompleksu pszenno-bardzo dobrego, 22,43% z kompleksu pszenno-dobrego, 2,36% z kompleksu pszenno-wadliwego, 10,72% z kompleksu żytniego bardzo dobrego, a 14,68% z kompleksu żytniego dobrego. W dużym zatem stopniu rozwój przestrzenny gminy odbywa się kosztem utraty cennych zasobów glebowych.

Na terenie gminy Długołęka w strefach NATURA 2000 występują siedliska gatunków roślin i zwierząt charakterystycznych dla tego regionu Polski oraz zagrożonych wyginięciem. Wyznaczenie stref ochronnych ma na celu ograniczenie negatywnego

wpływu człowieka na poszczególne elementy środowiska oraz zapewnienie spójności naturalnych siedlisk roślin i zwierząt. Pomimo takiej ochrony prawnej w strefie Kumaki Dobrej gmina traktuje tereny wiejskie jako atrakcyjne pod budownictwo mieszkaniowe. W projekcie SUiKZP przeznaczono w tej strefie aż 98,74 ha pod budownictwo mieszkaniowe, w większości jednorodzinne (rys. 3).



Rys. 3. Zmiana polityki przestrzennej na obszarze NATURA 2000 – Kumaki Dobrej  
Fig. 3. Land use policy changes in NATURA 2000 – Kumaki Dobrej

Przyjmując wytyczne SUiKZP dotyczące wielkości wyznaczanych działek pod budownictwo mieszkaniowe należy przyjąć następujące wartości dla danych typów zabudowy:

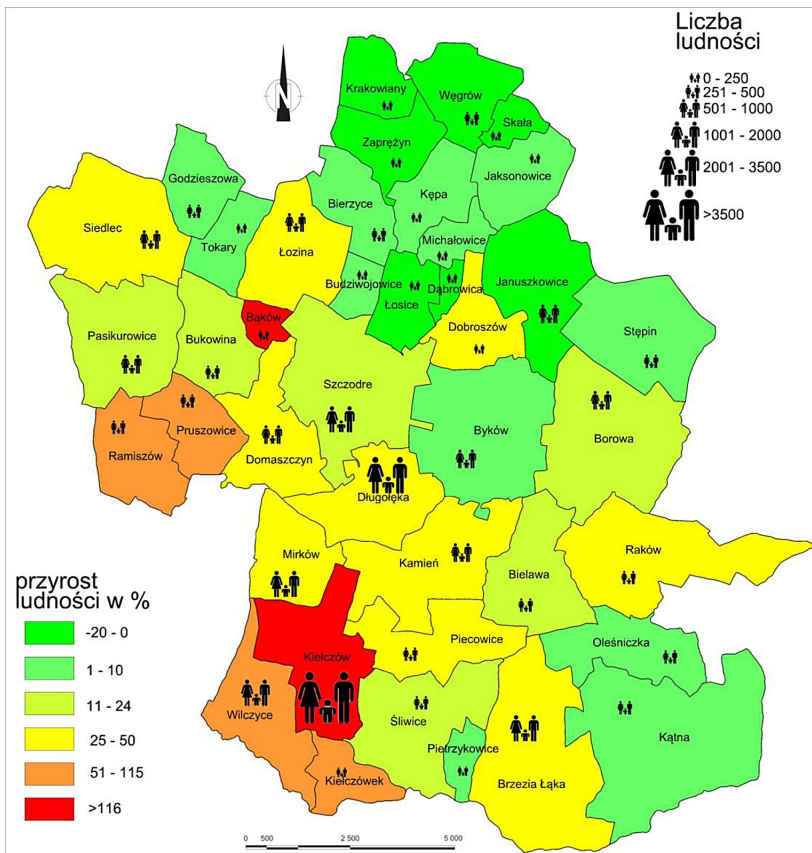
- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – 700 m<sup>2</sup>,
- zabudowa jednorodzinna bliźniacza – 500 m<sup>2</sup>,
- zabudowa jednorodzinna szeregową – 200 m<sup>2</sup>.

Przy założeniu przykładowego rozkładu procentowego udziału poszczególnych typów zabudowy w całości zabudowy jednorodzinnej (wolnostojąca – 50 %, bliźniacza 20%, szeregową 30%) oraz 15 % ogółu terenu pod drogi wewnętrzne, na terenach objętych ochroną prawną NATURA 2000 w miejscowościach Pruszwice, Domaszczyn i Szczodre przybędzie 2193 nowych gospodarstw domowych. Przy uwzględnieniu wskaźnika średniej ilości osób w gospodarstwie podanej przez GUS (2,75 osoby/gospodarstwo) na obszarze NATURA 2000 może przybyć około 6030 mieszkańców. Wątpliwym wydaje się brak negatywnego wpływu tych inwestycji na obszar chroniony cechujący się przede wszystkim występowaniem płazów, które z natury podatne są za zmiany środowiska swojego funkcjonowania. Zmiana użytkowania terenów wpływająca na hydrologię tych terenów, przerywanie powiązań i zaburzanie usług ekosystemowych, hałas, drgania i zanieczyszczenia powietrza związane z budową oraz późniejszym funkcjonowaniem obiektów, w tym także konieczność dojazdu

do nich – wszystkie te czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na stan siedlisk, które otoczone zostały ochroną.

Stworzenie możliwości prawnej na rozwój przestrzenny gminy w ujęciu ilościowym na tych terenach może zostać faktycznie wykorzystane przez społeczeństwo czego dowodzi analiza demograficzna tego terenu. Na przestrzeni 8 lat obręby znajdujące się najbliżej Wrocławia znacząco zwiększyły liczbę mieszkańców, a tendencja ta w dalszym ciągu nie zwalnia. Poniżej zaprezentowano zmianę liczby mieszkańców w ujęciu względnym i bezwzględnym (rys. 4).

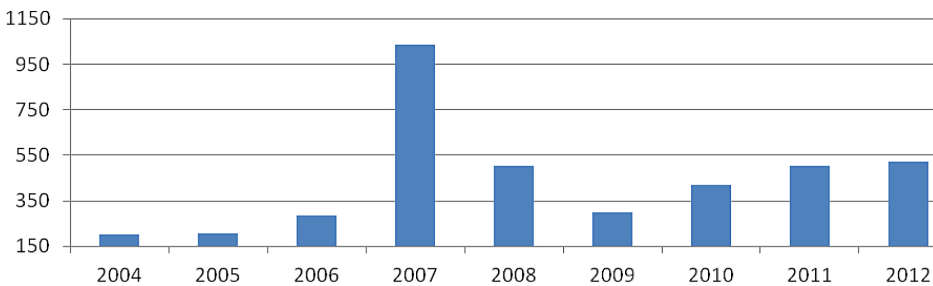
Analiza uwarunkowań demograficznych dowodzi bardzo dynamicznych zmian. Do najludniejszych miejscowości należy Długołęka, Kielczów, Wilczyce, Brzezia Łąka, Szczodre i Mirków. Jednak dużo bardziej charakterystyczna dla procesów suburbanizacyjnych jest względna zmiana liczby ludności. Największy, bo ponad 2,5-krotny przyrost ludności zanotowano w obrębie Bąków. We wsi Kielczów ponad 2-krotny co daje ponad 2100 nowych mieszkańców.



Rys. 4. Zmiany demograficzne w gminie Długołęka  
Fig. 4. Demographical changes in Długołęka municipality



Zmiany demograficzne mogą być czasem tłumaczone nowym stylem życia i większym przyrostem naturalnym. Chcąc jednak dowiedzieć, iż zmiany te wynikają z napływu nowych mieszkańców, skorzystano z rejestru wydanych decyzji pozwoleń na budowę w powiecie wrocławskim (rys. 5). Dzięki temu możliwe jest prześledzenie aktywności inwestycyjnej w każdym z obrębów na przestrzeni lat. Dla pełniejszego obrazu i zrozumienia zjawiska w przypadku pozwoleń na budynki wielolokalowe przyjęto zasadę, iż jeden lokal, na który wydano decyzję liczony jest jako jedno pozwolenie na budowę. Pozwoli to określić ilość gospodarstw domowych a co za tym idzie oszacować ilość nowych mieszkańców. W okresie od roku 2004 do 2012 roku wydano 3981 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Najwięcej z nich, bo aż 1583 wydano dla obrębu Kiełczów, natomiast kolejnym obrębem pod względem ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę były Wilczyce. Dla niektórych obrębów wydano takich decyzji zaledwie kilka lub kilkanaście.



**Rys. 5.** Liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminie Długołęka w latach 2004–2012

**Fig. 5.** Number of building-permits in the municipality of Długołęka in 2004–2012

Analizując powyższy wykres wyraźnie wyróżnia się rok 2007. Tylko w tym roku wydano 1037 decyzji o pozwoleniu na budowę domu mieszkalnego. Przyczyn takiej dużej różnicy z rokiem poprzednim można dopatrywać w ogólnoświatowej dobrej koniunkturze oraz związanym z tym entuzjastycznym podejściu deweloperów. W roku 2008 i 2009 widać wyraźny redukcję tego trendu. Związane może to być z panującym na świecie kryzysem ekonomicznym i niestabilną sytuacją finansową zarówno deweloperów jak i osób prywatnych. Od roku 2010 obserwuje się przy tym ponowną tendencję wzrostową. I tak, w okresie stycznia do października 2012 roku wydano już 520 decyzji. Analizie poddać należy również rozkład wydanych decyzji pomiędzy poszczególne obręby. Największym zainteresowaniem deweloperów jak i inwestorów prywatnych cieszą się miejscowości najlepiej skomunikowane z Wrocławiem. Istotną rolę odgrywa droga ekspresowa S8, planowana wschodnia obwodnica Wrocławia. Również miejscowości gorzej skomunikowane z Wrocławiem, ale leżące blisko jego granicy wykazują wyższy stopień wydawanych decyzji. W lipcu 2010 roku przeprowadzono Analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Długołęka. Według tego dokumentu od roku 2003 Rada Gminy uchwaliła w sumie 40 miejscowych planów zagospodarowania dla

obrębów wsi położonych w granicach Gminy Długołęka, oraz kilkadziesiąt zmian tych planów, z przeznaczeniem pod różnego rodzaju inwestycje. Obszar objęty w/w opracowaniem pokrywa około 98% całej powierzchni gminy. Władze gminy przyjęły zasadę, że docelowo cały obszar gminy zostanie pokryty planami miejscowymi. Obecnie tylko jeden obręb – Łosice – nie posiada planu miejscowego. Od 2006 roku złożono 559 wniosków o sporządzenie MPZP. Świadczy to o bardzo dużym ruchu i zainteresowaniu inwestycyjnym. W celu łatwego i szybkiego wydawania pozwoleń na budowę gmina ciągle aktualizuje plany oraz uchwała nowe.

## WNIOSKI

Gmina Długołęka jest obecnie w bardzo korzystnej sytuacji z punktu widzenia jej rozwoju. Cechuje się występowaniem obszarów cennych przyrodniczo, gleb o wysokiej przydatności rolniczej, ale pojawiają się także nowe czynniki wpływające na podniesienie standardu życia mieszkańców, jak np. rozbudowa sieci transportowej. Niestety analiza prowadzonej polityki przestrzennej wskazuje, że gmina swój rozwój oprócz zamierza głównie na rozbudowie typowej zabudowy podmiejskiej, tworząc tzw. sypialnie miasta w postaci osiedli domów jednorodzinnych czy centrów przemysłowo-usługowych wokół węzłów autostradowych. W prowadzonej polityce trudno doszukać się takich rozwiązań projektowych, które zapewniłyby bezpieczeństwo cennym zasobom naturalnym, takim jak siedliska roślin, zwierząt czy żyzne gleby. Wyznaczenie stref Natura 2000 nie powoduje w tym przypadku ograniczeń inwestycyjnych w ich granicach. Skutkować może to negatywną ingerencją w naturalne siedliska i powiązania ekologiczne. W gminie do kilkunastu lat zauważalny jest proces suburbanizacji, jednak polityka przestrzenna zamiast regulować ten proces, jest coraz bardziej liberalna i umożliwia realizację indywidualnych planów inwestorów, czego dowodzą prace nad nową wersją SUIKZP.

## PIŚMIENNICTWO

1. Alabi M. O., Urban sprawl, pattern and measurement In Lokoja, Nigeria [w:] Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, 2009.
2. Angel S., Parent J., Civco D., Blei A., Making Room for a Planet of Cities, 2011.
3. Arbury J., From urban sprawl to compact city - An analysis of urban growth management in Auckland, Auckland, 2006.
4. Bagiński E., Wokółmiejska przestrzeń Wrocławia [w:] Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych), red. E. Bagiński, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, 2000.
5. Beim M., Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 2009.
6. Breugemann R., Sprawl: a compact history, The University of Chicago Press, Chicago, 2006.

7. Duany A., Plater-Zyberk E., Speck J., *Suburban nation*, North Point Press, New York, 2001.
8. Gonda-Soroczyńska E., *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*, Polska Akademia Nauk, 2009.
9. Gutry-Korycka (red.), *Urban Sprawl. Warsaw Agglomeration Case Study*. Warsaw University Press, Warszawa, 2005.
10. Hełdak M., *Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast [w:] Acta Sci. Pol. Administratio Locorum 9(1) 2010.*
11. Kajdanek K., *Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia*, NOMOS, Kraków, 2011.
12. Kozłowski S., *Żywiłowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, Wydawnictwo Ekonomii i Środowiska, Białystok-Lublin-Warszawa, 2006.
13. Majer A., *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2010.
14. Przewoźniak M., *Ekologiczne aspekty suburbanizacji – teoria i realia [w:] Problem suburbanizacji pod redakcją Piotra Lorensa*, Libra-Print, Warszawa, 2005
15. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej [Dz. U. 1992 r., Nr 67, poz. 337]
16. Szymańska Daniela, *Urbanizacja na świecie*, Wydawnictwo Naukowe PWN, 2007.
17. Śleszyński P., *Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego. Propozycja autorska, [w:] Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego*. IGiPZ PAN, Warszawa, 2012.
18. Więclaw-Michniewska J., *Krakowskie suburbia i ich społeczność*. IGiP, Kraków, 2006.
19. van Dijk M. P., van der Meer J., vander Borg J., *From urban systems to sustainable competitive metropolitan regions. Essays in honour of Leo van den Berg*, Erasmus University Rotterdam, 2013.
20. Zathay M., *Proces suburbanizacji w regionie miejskim Wrocławia – wrocławska strefa suburbanalna, [w:] Problem suburbanizacji red. P. Lorens, Urbanistwa*, Warszawa 2005.
21. Zuziak Z., *Strefa podmiejska w architekturze miasta, W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego*, Problem suburbanizacji, Urbanista, 2005.