

# PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

# RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 418

## Gospodarka przestrzenna

Aktualne aspekty polityki

społeczno-gospodarczej i przestrzennej

Contemporary Problems of Socio-economic  
and Spatial Policy



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2016

Redakcja wydawnicza: Barbara Majewska  
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz  
Korekta: Justyna Mroczkowska  
Łamanie: Małgorzata Czupryńska  
Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania  
znajdują się na stronach internetowych  
[www.pracnaukowe.ue.wroc.pl](http://www.pracnaukowe.ue.wroc.pl)  
[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons  
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska  
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)



© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wrocław 2016

**ISSN 1899-3192**  
**e-ISSN 2392-0041**

**ISBN 978-83-7695-563-6**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:  
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław  
tel./fax 71 36 80 602; e-mail: [econbook@ue.wroc.pl](mailto:econbook@ue.wroc.pl)  
[www.ksiegarnia.ue.wroc.pl](http://www.ksiegarnia.ue.wroc.pl)

Druk i oprawa: TOTEM

## Spis treści

Wstęp.....	9
<b>Krzysztof Balcerek, Robert Masztalski:</b> Ocena ruchu inwestycyjnego na obszarach oddziaływania dużego miasta na przykładzie wydanych w gminie Długołęka pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy / Assessment of investment dynamics on the city's impact area on the example of building permits in gmina Długołęka and conditions of building development .....	11
<b>Bartosz Bartosiewicz:</b> Polityka rozwoju lokalnego w kurczących się małych miastach / Local development policy in shrinking small towns.....	22
<b>Magdalena Belof:</b> Wrocławski obszar metropolitalny jako laboratorium planowania w obszarach funkcjonalnych / Wrocław metropolitan area as a laboratory of planning for functional areas .....	32
<b>Henryk Brandenburg, Katarzyna Ficek-Wojciuch, Marek Magdoń, Przemysław Sekuła:</b> Interesariusze projektów publicznych – sukces projektu publicznego w ujęciu specjalistów od zarządzania projektami / Public projects' stakeholders – success of public project according to the project management specialists .....	41
<b>Marcin Feltynowski:</b> Unsustainable spatial planning – the example of communities of the central region / Niezrównoważone planowanie przestrzenne – przykład gmin regionu centralnego .....	52
<b>Zbigniew Forycki:</b> Metody pomiaru efektywności projektów innowacyjnych / Methods in assessment of the efficiency of innovative projects.....	61
<b>Anna Golejewska, Dorota Czyżewska:</b> Smart specialisation in the regions of eastern Poland – case study / Inteligentne specjalizacje w województwach Polski Wschodniej – studium przypadku .....	69
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Klaster Polski Radon elementem innowacyjnej współpracy na rzecz rozwoju turystyki uzdrowiskowej w województwie dolnośląskim / Polish Cluster Radon as the element of innovative cooperation for the development of SPA tourism in Lower Silesia region .....	78
<b>Ewa Gralik-Żmudzińska:</b> Przekształcenie samodzielnego publicznego zespołu opieki zdrowotnej jako proces decyzyjny organów powiatu jeleniogórskiego / Conversion of a public, independent health care complex as a decision-making process of Jelenia Góra district's authorities.....	88
<b>Arkadiusz Halama:</b> Ocena wartości rekreacyjnej zbiornika „Wilkówka” / Assessment of the recreational value of water reservoir „Wilkówka” .....	99

<b>Maria Heldak:</b> Zasady nabywania gruntów pod drogi publiczne w Polsce / The principles of land acquisition for public roads in Poland.....	107
<b>Marian Kachniarz, Kacper Siwek:</b> Wydajność pracy w samorządzie terytorialnym / Labour productivity in local government.....	117
<b>Wojciech Kisiała:</b> Zmiany nierówności poziomu rozwoju gospodarczego powiatów w Polsce – konwergencja czy dywergencja? / Changes in the level of economic inequalities across poviát units in Poland – convergence or divergence?.....	127
<b>Dariusz Klimek:</b> Wpływ imigracji zarobkowej na rozwój gospodarczy kraju i regionów / Effect of labor migration on economic development of the country and the regions.....	136
<b>Lidia Kłos:</b> Rzeczowo-ekologiczne efekty realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych / Material and ecological aspects of the implementation of the National Program of the Municipal Wastewater Treatment.....	145
<b>Janusz Kot, Ewa Kraska:</b> Władze lokalne i regionalne jako animator tworzenia, funkcjonowania i rozwoju klastrów (na przykładzie województwa świętokrzyskiego) / Local and regional authorities as facilitators for the formation, operation and development of clusters (with examples from the Świętokrzyskie Province).....	156
<b>Krzysztof Krzyżak:</b> Dysfunkcje w wykonywaniu usług publicznych – przykład budowy i eksploatacji oświetlenia miejsc publicznych / Dysfunctions in the performance of public services – example of building and exploitation of the lighting of public areas.....	167
<b>Alina Kulczyk-Dynowska:</b> Przestrzenne i finansowe aspekty funkcjonowania obszaru chronionego – przykład Kampinoskiego Parku Narodowego / Spatial and financial aspects of the activity of protected area on the example of Kampinos National Park.....	179
<b>Alina Kulczyk-Dynowska:</b> Przestrzenne i finansowe aspekty funkcjonowania obszaru chronionego – przykład Wolińskiego Parku Narodowego / Spatial and financial aspects of the activity of protected area on the example of Wolin National Park.....	188
<b>Zbigniew Kuriata:</b> Zarządzanie krajobrazem kulturowym Polanowic, gmina Byczyna – wizja mieszkańców wsi / Cultural landscape management in Polanowice, Byczyna municipality – vision of village residents.....	198
<b>Tadeusz Lasota, Leszek Stanek:</b> Analiza rynku nieruchomości powiatu wrocławskiego na tle studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin / Analysis of the real estate market of the poviát Wrocław on the background of studies of conditions and directions of spatial development of municipalities.....	209
<b>Grażyna Leńniewska:</b> Przemoc ekonomiczna wobec kobiet – przezroczysty problem / Economic violence against women – the transparent problem..	219

<b>Jerzy Ładysz, Magdalena Mayer:</b> Czynniki i przejawy suburbanizacji post-industrialnej w miastach średnich województwa dolnośląskiego na przykładzie Bolesławca i Jeleniej Góry / Factors and consequences of post-industrial suburbanization in towns of Lower Silesia on the example of Bolesławiec and Jelenia Góra.....	226
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Determinanty kapitału społecznego w kontekście możliwości oddziaływania władz publicznych / Determinants of social capital in the context of the ability to influence by the public authorities.....	240
<b>Piotr Paczowski:</b> Dialog obywatelski kreatorem rozwoju lokalnego / Civil dialogue as a creator of local development .....	252
<b>Sławomir Palicki, Paulina Stachowska:</b> Estetyzacja artystyczna w procesach rewitalizacji miast / Artistic aesthetization in urban revitalization processes .....	264
<b>Zbigniew Piepiora:</b> Przeciwdziałanie skutkom powodzi i susz w województwie lubelskim / The counteraction of floods' and droughts' effects in Lublin voivodeship.....	274
<b>Katarzyna Przybyła:</b> Wpływ Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości na rozwój Jeleniej Góry i powiatu jeleniogórskiego / The impact of the Kamienna Góra Small Enterprise Special Economic Zone on the development of Jelenia Góra and the Jelenia Góra powiat .....	285
<b>Beata Rosicka:</b> Funkcja turystyczna sudeckich obiektów podziemnych z czasów II wojny światowej / Tourist function of the underground facilities from the word war II in the Sudetes .....	294
<b>Kacper Siwek:</b> Aglomeracja wałbrzyska w świetle teorii sieci – wybrane zagadnienia / The Wałbrzych agglomeration in the light of network theory – selected issues.....	302
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Poziom rozwoju gospodarki odpadami na obszarach atrakcyjnych turystycznie / The level of waste management development in the touristic areas.....	311
<b>Beata Skubiak, Barbara Kryk:</b> Tworzenie potencjału rozwojowego obszarów problemowych na przykładzie województwa zachodniopomorskiego / Creation of the development potential of problem areas on the example of West Pomeranian voivodeship.....	318
<b>Olimpia Stanaszek:</b> Zagospodarowanie przestrzenne terenów o wysokiej wartości kulturowej – na przykładzie translokacji zabudowy łużyckiej Zagrody Kołodzieja / Land management on the areas of high cultural value – on the example of translocation of Lausitz building “Kołodziej Hut” ....	329
<b>Marta Szaja:</b> Wpływ wybranych aspektów przestrzennych na rozwój społeczno-gospodarczy samorządów gminnych – na przykładzie gmin nadmorskich województwa zachodniopomorskiego / The influence of chosen spa-	

---

tial aspects on socio-economic development of local self-governments – the example of maritime communes of the West Pomeranian voivodeship) .....	340
<b>Beata Warczewska:</b> Przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości zlokalizowanych w granicach parku krajobrazowego / Transformation of the functional and spatial structure of villages located in the borders of landscape park .....	350
<b>Beata Wieteska-Rosiak:</b> Kierunki rozwoju transportu zrównoważonego w miastach w kontekście zmian klimatu / Directions of sustainable transportation development in the context of climate change .....	362

## **Wprowadzenie**

Artykuły zamieszczone w niniejszym, piętnastym zeszycie „Gospodarki Przestrzennej”, przygotowanym w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Wydziału Ekonomii, Zarządzania i Turystyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, poświęcone są wybranym problemom planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie publikowane teksty odzwierciedlają aktualne problemy badawcze Autorów z rozmaitych dziedzin gospodarki przestrzennej. W zeszycie zaprezentowano wyniki badań naukowych dotyczących takich obszarów gospodarki przestrzennej, jak: kurczące się małe miasta, obszary metropolitalne, efektywność projektów innowacyjnych, turystyka uzdrowskowa, wartość rekreacyjna zbiorników wodnych, wydajność pracy w samorządzie terytorialnym, klastry, potencjał rozwojowy obszarów problemowych, zarządzanie krajobrazem kulturowym na obszarach wiejskich, czynniki i przejawy suburbanizacji postindustrialnej, inwestycje na obszarach oddziaływania dużych miast, funkcja turystyczna obiektów podziemnych, transport zrównoważony w miastach i inne. Treści zawarte w artykułach stanowią osobiste poglądy Autorów na przedstawione w nich problemy. Każdy artykuł podlegał recenzowaniu przez dwóch recenzentów z wiodących ośrodków naukowych w kraju.

Wyrażamy przekonanie, że publikacja ta będzie stanowiła istotny wkład w rozwój gospodarki przestrzennej jako interdyscyplinarnej dziedziny wiedzy, będzie także inspiracją do dalszych badań i analiz porównawczych. Większość artykułów, oprócz wartości czysto naukowej, ma także walor aplikacyjny. Pozwala to z optymizmem spoglądać w przyszłość tej szybko rozwijającej się dziedziny naukowej, jaką jest gospodarka przestrzenna.

W imieniu Komitetu Redakcyjnego

*Jacek Potocki, Jerzy Ładysz*

### **Jerzy Ładysz**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
e-mail: jerzy.ladysz@ue.wroc.pl

### **Magdalena Mayer**

Politechnika Wroclawska  
e-mail: magdalena.mayer@pwr.edu.pl

---

## **CZYNNIKI I PRZEJAWY SUBURBANIZACJI POSTINDUSTRIALNEJ W MIASTACH ŚREDNICH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NA PRZYKŁADZIE BOLESŁAWCA I JELENIEJ GÓRY**

---

## **FACTORS AND CONSEQUENCES OF POST-INDUSTRIAL SUBURBANIZATION IN MEDIUM CITIES OF LOWER SILESIA ON THE EXAMPLE OF BOLESŁAWIEC AND JELENIA GÓRA**

---

DOI: 10.15611/pn.2016.418.23  
JEL Classification: R23, R58

**Streszczenie:** Badania ruchów migracyjnych na kierunku miasto–wies dla województwa dolnośląskiego w okresie 1995-2012 wykazały pogłębiającą się tendencję kształtowania suburbiów wokół miast największych i najprężniej rozwijających się. Zjawisko to zaobserwowano także w miastach mniejszych, postindustrialnych, m.in. Jeleniej Górze i Bolesławcu. W artykule przeanalizowano skalę i kierunki odpływu mieszkańców z tych miast, pokazano rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminach sąsiednich, dokonano oceny sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej miast. Postawiono hipotezę o przyczynach suburbanizacji wokół ośrodków postindustrialnych. Potwierdzono m.in., że suburbanizacja jest wynikiem wielu nakładających się procesów. Wykazano też, że pierwotną przyczyną suburbanizacji w badanych miastach był upadek przemysłu i związany z tym kryzys gospodarczy.

**Słowa kluczowe:** suburbanizacja, migracje, miasto poprzemysłowe, Bolesławiec, Jelenia Góra.

**Summary:** The research of urban-rural migratory flows for the Lower Silesian Voivodeship at the period 1995-2012 has shown a progressive process of suburbanization in the biggest and the most developed cities. This process has also been observed in postindustrial towns like Jelenia Góra and Bolesławiec. The article examines the scale and directions of inhabitants outflow, shows the development of residential areas in the neighbouring communities



and assesses socio-economic and spatial situation of both towns. The authors formulated the hypothesis of suburbanization reasons near postindustrial centers. It has been confirmed that suburbanization appears as a result of numerous interconnected processes. The primary reason of suburbanization in the both towns was the fall of industrial sector and as a result – economic crisis.

**Keywords:** suburbanization, migrations, postindustrial town, Bolesławiec, Jelenia Góra.

## 1. Wstęp

Istnieją dwie zasadnicze koncepcje wyjaśniające proces suburbanizacji [Mills, Mieszkowski, za: Lisowski, Grochowski 2008]. Jedna nawiązuje do historycznej teorii naturalnej ewolucji miasta (kierunek przyciągający), druga natomiast kontekstuje finansowe i społeczne problemy centrów tych ośrodków (kierunek odpychający). Poprawność tych teorii załamuje się jednak na poziomie mniejszych miast, które w ostatnich latach również zaczęły wytwarzać wokół siebie obszary suburbanialne. Celem badania była identyfikacja i ocena przejawów i czynników suburbanizacji miast średnich (20–100 tys. mieszkańców) przemysłowych województwa dolnośląskiego na przykładzie Bolesławca i Jeleniej Góry. W artykule przyjęto hipotezę badawczą, która poszerza spektrum znanych przyczyn zjawiska suburbanizacji: pierwotną przyczyną procesów suburbanizacji w badanych miastach był upadek przemysłu.

## 2. Suburbanizacja postindustrialna

Problem przestrzeni postindustrialnych i degradacji śródmieść dotyczy większości miast – nie tylko Polski czy Europy. Przestrzenie miast postsocjalistycznych są jednak obciążone błędami ideologii komunizmu. Tu bowiem, celem stworzenia lokalnych miejsc pracy oraz stymulowania lokalnego wskaźnika wydajności produkcyjnej (przemysł uznawano za główny czynnik miastotwórczy), dążono do równomiernego rozmieszczania zakładów przemysłowych w możliwie jak największej liczbie ośrodków. Fakt ten spowodował, że skutki transformacji gospodarki industrialnej w kierunku rozwoju usług dotknęły większość polskich miast.

Przeobrażenia te silnie wpłynęły na stan przestrzeni, w tym na rozwój głównych ośrodków osadniczych. Zmieniła się ranga wielu ośrodków, ewoluowała także funkcja miast i wsi oraz ich wzajemne relacje. Co było przyczyną tych zjawisk? Dlaczego proces zmian był tak ogromny, a jego skutki długotrwałe?

Centralnie sterowana sieć osadnicza uległa prawom wolnego rynku, lecz równolegle zaczęła działać w systemie gospodarki postindustrialnej i globalizacji. Przeobrażenia, które na Zachodzie następowały stopniowo od końca II wojny światowej (a więc przez prawie 40 lat), kraje postkomunistyczne, w tym Polska, musiały wdrożyć *in promptu*.

Bezpośrednim następstwem liberalizacji gospodarki i restrukturyzacji przedsiębiorstw była redukcja miejsc pracy w zakładach przemysłowych (aż o 56% w latach 1986-1992 w przemyśle), nierzadko zaś całkowity upadek przedsiębiorstw. Masowo rosnąca liczba bezrobotnych, szczególnie na terenach ośrodków monofunkcyjnych (m.in. Wałbrzych, Częstochowa, Radom, Łódź), skutkowałą pauperyzacją lub wyludnianiem się całych osiedli, dzielnic, a nawet miast (dyfuzja mieszczań). W przestrzeni miejskiej, tworzonej w myśl urbanistyki modernistycznej na zasadach fragmentaryzacji obszarów funkcjonalnych, zaczęły powstawać kliny zdekapitalizowanych terenów poprzemysłowych i mieszkaniowych.

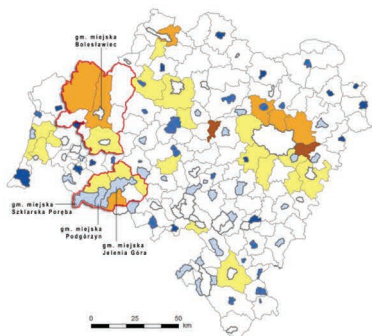
Mimo pogłębiającego się kryzysu na ziemiach polskich rozpoczęli działalność inwestorzy zagraniczni. Wydawało się, że dla większości ubożejących miast zachodni kapitał jest najlepszą formą ratunku przed kryzysem. Nie zawsze jednak proces ten obejmował wykup obiektów czy też obszarów zdegradowanych, a jeśli nawet, to nie zawsze wiązał się z natychmiastową ich poprawą (spekulacja gruntami). Właściwie dopiero fundusze państwowe i unijne, wspierające rozwój i rewitalizację, stały się głównym czynnikiem stopniowego wzrostu wartości przestrzeni miejskich.

Istotnym błędem polityki lat 90. było pominięcie wartości przestrzeni i nieumiejętne nią zarządzanie. Pozwolono wówczas na nabywanie terenów budowlanych, istotnych z punktu widzenia dalszego rozwoju miasta. Konsekwencją tych działań stała się dowolna realizacja koncepcji architektonicznych właścicieli działek, często niespójnych lub degradacyjnych wobec otoczenia. Co więcej, osoby wprowadzające zasady nowego ładu gospodarczego zdekapitalizowały istotę planowania przestrzennego, uznając je za „narzędzie opresji”. Odrzucono zintegrowane projektowanie urbanistyczne i pojęcie interesu publicznego jako przejaw nadmiernej ingerencji państwa w wolny rynek [Gzell 2010]. Tymczasem na Zachodzie już od kilku lat wspominało, że podejście liberalistyczne nie jest pozbawione błędów [Keynes, za: Skidelsky 1999]. Oznaczało to potrzebę interwencji państwa w regulowanie niedoskonałości gospodarki neoliberalnej, w tym sektora nieruchomości.

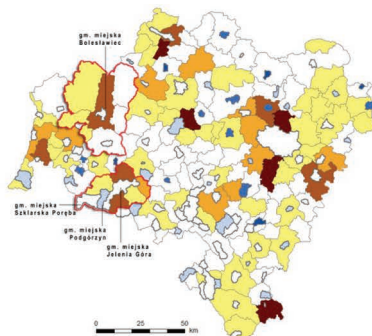
W Europie istniał jeszcze jeden zdehumanizowany czynnik kształtujący przestrzeń miejską – blokowiska [Borowik 2003; Jażdżewska (red.) 2010]. Te przekształcone formy mieszkaniowe stały się głównym przyczynkiem poszukiwania alternatywnych form zamieszkania. Wzrost popularności terenów poza granicami miasta narastał wraz z rozwojem klasy średniej (w latach 1990-2000, a więc przed okresem największego boomu budowlanego, migracje z miast na wieś wzrosły z 15,8% do 26,2%, przewyższając tym samym migracje ze wsi do miast).

### **3. Migracje miasto–wieś w województwie dolnośląskim**

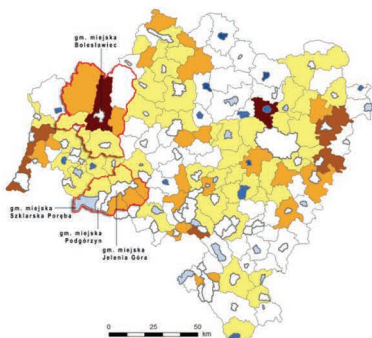
Punktem wyjścia analiz było badanie ruchów migracyjnych w kierunku miasto–wieś w gminach województwa dolnośląskiego w latach 1995-2012 (rys. 1-6). Wyniki tego badania potwierdziły występowanie zjawiska polaryzacji ludności w kierunku stref największych miast oraz powstawanie obszarów suburbanalnych. Najistotniejsze



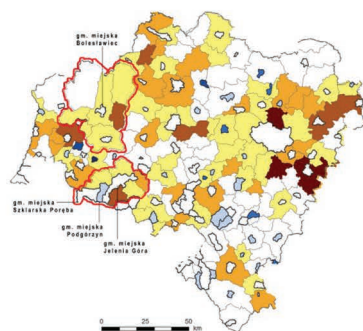
Rys. 1. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 1995-1997



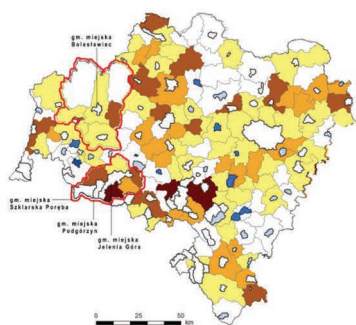
Rys. 2. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 1998-2000



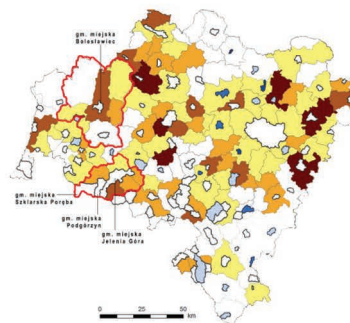
Rys. 3. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 2001-2003



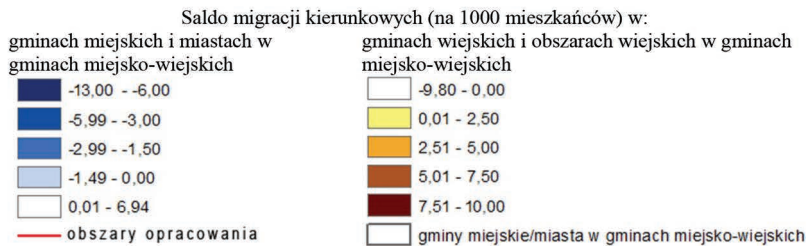
Rys. 4. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 2004-2006



Rys. 5. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 2007-2009



Rys. 6. Saldo migracji kierunkowych (na 1000 mieszkańców), 2010-2012



Źródło rys. 1-6: opracowanie własne na podstawie [BDL].

jest jednak to, że ukazały tendencję do rozszerzania się *urban sprawl* na coraz mniejsze ośrodki (nawet do 30 tys. mieszkańców, o randze ośrodków powiatowych).

W badaniu wyróżniono 17 miast generujących wokół siebie suburbia, jednak trzeba zaznaczyć, że tylko 7 z nich cechowała długotrwałość zjawiska (powyżej 5 lat). Do rejonów tych należą: miasto wojewódzkie Wrocław, główne ośrodki okręgu miedziowego – Głogów, Legnica i Lublin, ale również Jelenia Góra i Bolesławiec.

Nie dziwi fakt, że wokół największych i najbardziej rozwojowych miast powstały suburbia. Tworzone są one przez mieszczan klasy średniej, rezygnujących z załoczonych i zbyt ciasnych śródmieść [Kajdanek 2012; Szkurląt 2000; Majer 1998]. Mając jednak na uwadze zróżnicowaną sytuację społeczno-gospodarczą wymienionych miast, zastanawia długotrwałość procesu wokół Jeleniej Góry i Bolesławca. Ich potencjał rozwojowy jest znacznie mniejszy niż Wrocławia czy okręgu miedziowego. Co więcej, do niedawna, przeżywały one okres stagnacji gospodarczej i wysokiego bezrobocia strukturalnego.

Jedną z przyczyn tworzenia się suburbiów wokół tych miast jest obecność zdegradowanych przestrzeni postindustrialnych. Nawiązując do myśli Floridy [Flori-da 2010], można stwierdzić, że miasta poprzemysłowe nie odpowiadają potrzebom nowego pokolenia. Oznacza to m.in., że nie dostarczają oferty usługowej na odpowiednim poziomie (centra handlowe budowane są zwykle na przedmieściach), komunikacyjnej (koszty i czas przejazdu samochodem prywatnym są wciąż konkurencyjne w stosunku do komunikacji publicznej), estetycznej czy mieszkaniowej. Innymi słowy, oferta miasta zdekaptalizowała się w stosunku do współczesnych potrzeb społeczeństwa, czego następstwem jest trend poszukiwania przez mieszkańców nowej przestrzeni życiowej.

Pytanie badawcze odnosi się więc do interpretacji sytuacji społeczno-gospodarczej oraz przestrzennej Bolesławca i Jeleniej Góry w kontekście kształtowania się *urban sprawl*.

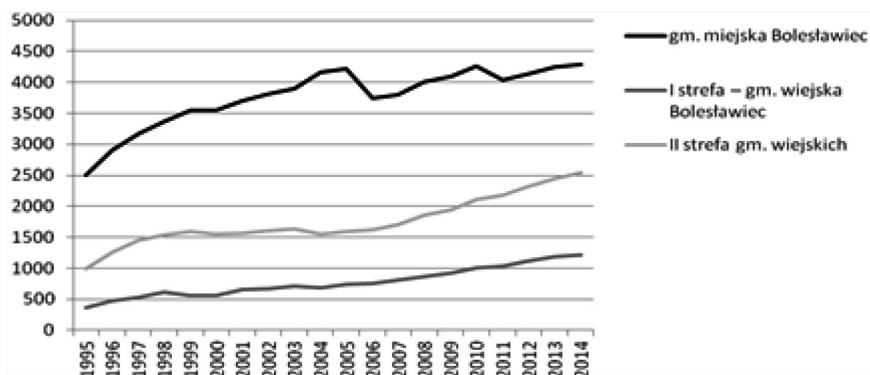
#### 4. Przejawy i czynniki suburbanizacji w Bolesławcu

Pomimo że Bolesławiec nie należy do miast dużych (39 tys. mieszkańców), to od wieków funkcjonował w oparciu o sektor produkcji. Po wojnie, w wyniku której zniszczenia miasta i okolic sięgnęły 90%, zdecydowano się na odbudowę bolesławieckiego potencjału przemysłowego. W latach 1947-1951 powstały tu m.in. Zakłady Chemiczne „Wizów” (obecnie w stanie upadłości), Spółdzielnia Rękodzieła Artystycznego „Bolesławiec” (jako jedyna notująca systematyczny wzrost dochodów i zatrudnienia – ze 121 pracowników w 1989 r. do 253 w roku 2000), Bolesławiecka Fabryka Materiałów Medycznych „Polfa” (obecnie zatrudnia ok. 550 osób). W okresie największego powojennego rozkwitu w fabrykach bolesławieckich łącznie zatrudniano 47% wszystkich pracujących (wskaźnik wyższy od średniej wojewódzkiej i krajowej).

Znaczne zmiany lokalnej gospodarki nastąpiły z początkiem lat 90. Proces upadku zakładów przemysłowych spowodował, że w latach 1990-1995 odnotowano największą redukcję miejsc pracy – o 25% [Śliwa 2004]. Następstwem zamykania zakładów przemysłowych było więc wysokie bezrobocie strukturalne oraz rosnąca liczba zdegradowanych przestrzeni, często znajdujących się w centrum miasta. Stagnacja gospodarcza utrzymywała się do około roku 2005.

Tło tych wydarzeń warto skonfrontować z ruchami migracyjnymi lokalnej ludności. Pod koniec lat 90. XX w. zaczęły się nasilać ruchy migracyjne czasowe i okresowe oraz depopulacyjne. Inna była w tym czasie perspektywa gminy wiejskiej Bolesławiec. Obszar ten charakteryzował systematyczny wzrost liczby mieszkańców od roku 1995 do 2003, co ważne, przede wszystkim dzięki migracjom z miasta. Za niezwykle istotną i potwierdzającą ogólny trend migracji na wieś można uznać również zmianę udziału grup wieku w gminie wiejskiej *versus* gminie miejskiej. Okazało się bowiem, że równoległe do malejącej liczby osób w wieku produkcyjnym w mieście rosła ich liczba w strefie okolicznych wsi.

W sytuacji wysokiego bezrobocia obszar wiejski okazał się bardziej prorozwojowy. To tam właśnie zaczęła rosnąć liczba osób prowadzących własną działalność gospodarczą (głównie handel), w tym przede wszystkim oferujących konkurencyjne cenowo usługi dla ludności niemieckiej (pod tym względem szczególnie atrakcyjne były tereny gminy Osiecznica). Za istotny należy również uznać fakt, że najszybciej wzrastała liczba podmiotów gospodarczych w gminach ościennych Bolesławca (zarówno I, jak i II pierścień gmin wokół miasta) (rys. 7).

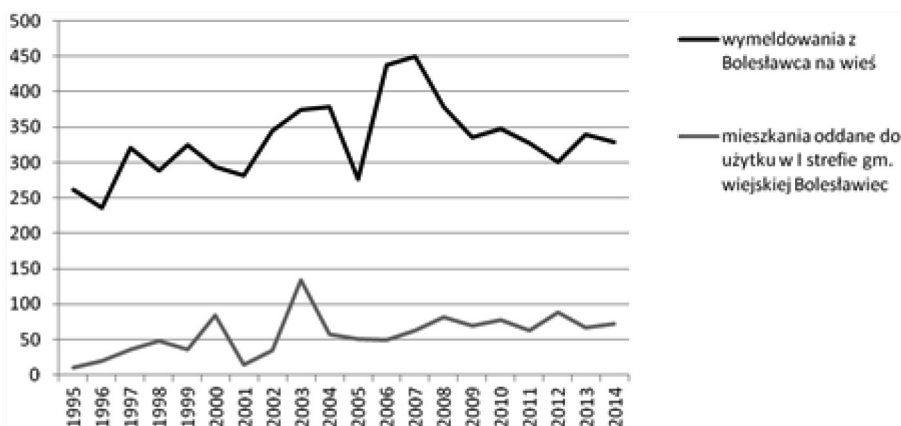


Rys. 7. Nowo zarejestrowane podmioty gospodarcze sektora prywatnego w Bolesławcu i jego dwóch strefach podmiejskich w latach 1995-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie [BDL].

Od połowy lat 90. XX w. przyległe do Bolesławca gminy o statusie obszarów wiejskich stawały się coraz bardziej atrakcyjne również pod względem budownictwa mieszkaniowego. W latach 1998-2000 najintensywniej rozwijały się tereny przygra-

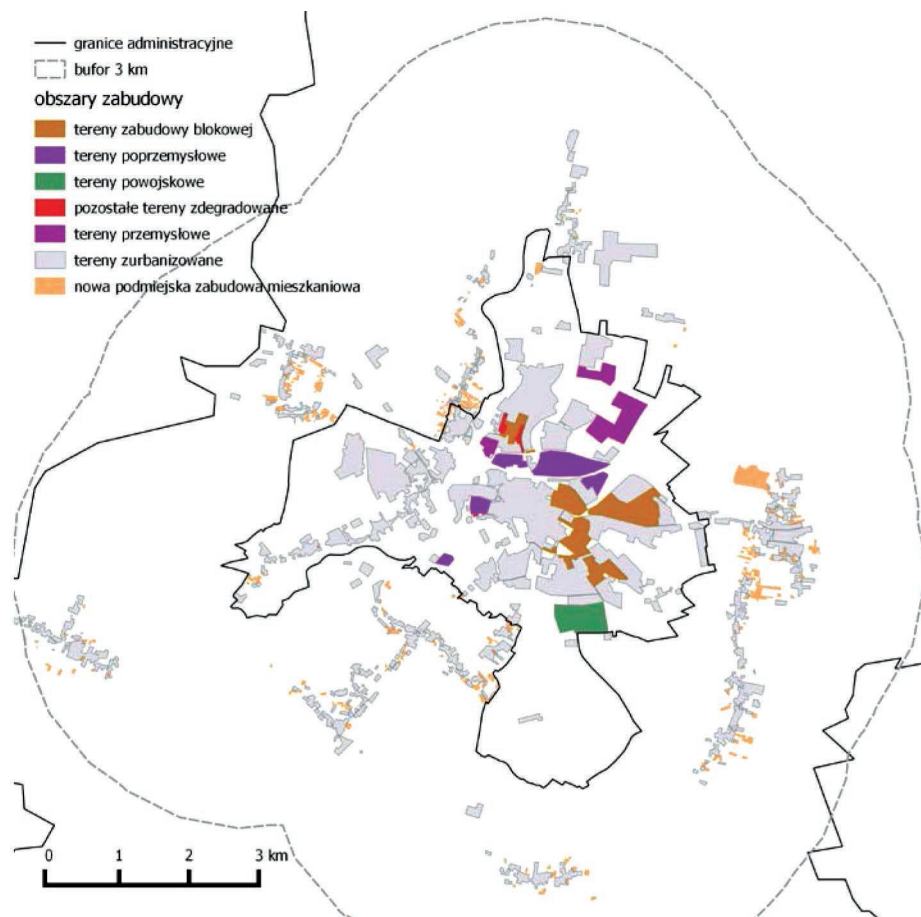
nicznej gminy Osiecznica (również dzięki migracjom miasto–wieś). W roku 2000 odnotowano boom (najwyższy na badanym obszarze) na inwestycje w prywatne obiekty mieszkaniowe. Trzy lata później ruch budowlany osiągnął najwyższy pułap – 134 mieszkania w ciągu roku (rys. 8). Sekwencja wymeldowań z gminy miejskiej Bolesławiec była podobna, choć cechował ją łagodniejszy przebieg, z tendencją do 2-3-letniego przesunięcia czasowego.



Rys. 8. Wymeldowania z gminy miejskiej do gminy wiejskiej Bolesławiec w korelacji do liczby mieszkań oddanych do użytku w gm. wiejskiej Bolesławiec w latach 1995-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie [BDL].

Należy zwrócić uwagę na kilka faktów związanych z tym procesem. Po pierwsze, liczba wydawanych pozwoleń na budowę przewyższała znacznie liczbę ukończonych inwestycji, co sprawiało, że duża liczba domów pozostawała w stanie surowym lub ich ukończenie było przesuwane w czasie. Po drugie, liczba budynków oddanych do użytku malała odwrotnie proporcjonalnie do liczby osób na stałe wyjeżdżających za granicę. Zjawiska te można tłumaczyć dwojako. Boom inwestycyjny spowodował wzrost cen materiałów budowlanych, siły roboczej, a przede wszystkim ziemi. Niedoszacowanie budżetu poszczególnych osób względem zmian rynkowych, jak również samych możliwości finansowania skutkowało koniecznością zarobkowych wyjazdów zagranicznych. Podkreślić należy, że w latach 2000-2005 liczba bezrobotnych w samym mieście utrzymywała się na poziomie powyżej 10%, w skali całego powiatu zaś stopa bezrobocia sięgała w tym czasie 20-24% (z tendencją spadkową). Istniała również grupa osób, które świadomie decydowały się na inwestycje na ziemiach rodzimych, równolegle podejmując decyzję o migracji na pobyt stały za granicę w celu osiągnięcia lepszych dochodów w perspektywie długoletniej („niemieckie emerytury”). Dom w Polsce miał być rodzajem finansowego zabezpieczenia rodziny lub własnej przyszłości („tańsze życie w Polsce z niemiecką emeryturą”).



**Rys. 9.** Obszary zdegradowane w Bolesławcu oraz obszary nowej zabudowy mieszkaniowej w gminach wiejskich w odległości 3 km od granic miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej.

W ciągu ostatnich kilku lat perspektywy rozwoju Bolesławca i okolic uległy zmianie. Inwestycje w strefie podmiejskiej ustabilizowały się na poziomie ok. 90 budynków rocznie, spadło również tempo migracji wewnątrzpowiatowych. Władze miasta podjęły działania rewitalizacyjne obszaru śródmiejskiego (Rynku oraz tzw. strefy bramy wjazdowej do miasta) [Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Bolesławiec 2005]. Nie stanowią one, co prawda, przestrzeni najbardziej zdegradowanych czy też pełniących przede wszystkim funkcji mieszkaniowych, najważniejszych z punktu widzenia omawianego problemu, wskazują jednak podejmowany kierunek działań (rys. 9). Istotną kwestią może się natomiast okazać utworzenie Bolesławieckiej Strefy Aktywności Gospodarczej (2005) oraz wyznaczenie obszaru

pod inwestycje WSSE „INVEST-PARK” (2006). Zatrudnienie w strefie systematycznie wzrasta, niemniej jest to proces powolny, a skutki społeczne i przestrzenne obecnie są zbyt wczesne do oceny.

## 5. Przejawy i czynniki suburbanizacji w Jeleniej Górze

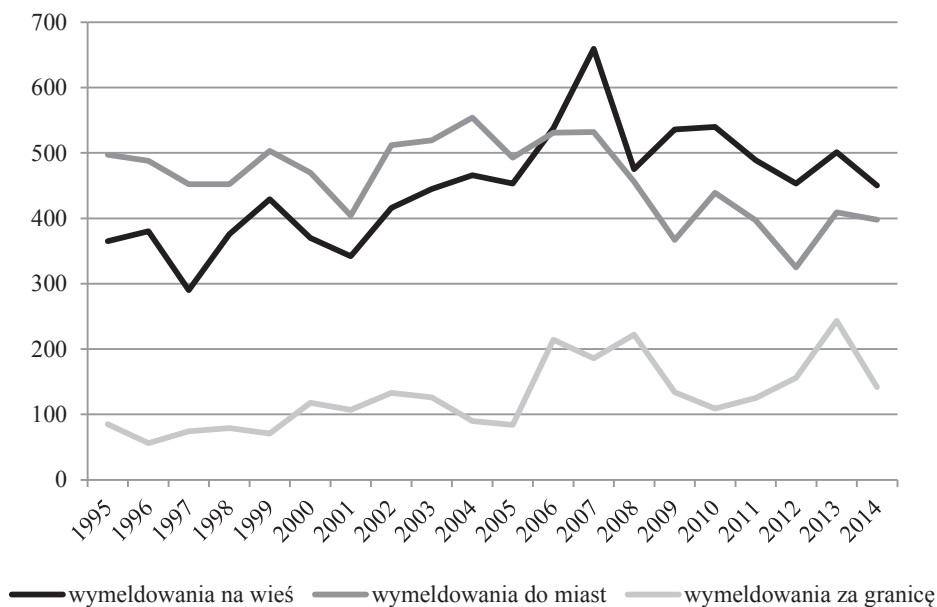
Historia Jeleniej Góry od najdawniejszych czasów była związana z przemysłem, a największy rozwój tego sektora gospodarki przypadł na okres Polski Ludowej. Jelenia Góra, jako jedno z niewielu miast, uniknęła zniszczeń z powodu działań wojennych. Miało to swoje konsekwencje w dużej koncentracji ludności (45 tys. mieszkańców w 1945 r.) oraz szybkiej odbudowie przedwojennych fabryk. Do połowy lat 50. XX w. liczba zatrudnionych w przemyśle osiągnęła pułap 12 tys. osób (co stanowiło prawie 50% wszystkich zatrudnionych), potem zaś systematycznie spadała. W roku 1997 zanotowano 6,7 tys. pracowników fabryk i kopalń, co oznaczało spadek zatrudnienia w tym sektorze o połowę. Pod koniec XX w. w Jeleniej Górze wystąpił kryzys gospodarczy i upadek wielu przedsiębiorstw. Konsekwencjami tych przeobrażeń stały się: szybko wzrastająca stopa bezrobocia (15,5% w roku 2000), a także degradacja przestrzeni osadniczej (zmałyły dochody gminy i samych mieszkańców, rosła liczba nieużytków). Kolejny kryzys w zatrudnieniu odnotowano w latach 2007-2008, natomiast dopiero niedawno poziom bezrobocia zaczął się stabilizować na poziomie 7% (dla Jeleniej Góry) i 8% (dla Szklarskiej Poręby i I strefy gmin podmiejskich).

Bezpośrednim skutkiem braku pracy stały się migracje zagraniczne w latach 90. (sporadyczne) i w latach 2005-2008 i 2013 (najczęściej notowano ruchy migracyjne okresowe). Stałe wymeldowania związane z wyjazdami zagranicznymi miały znaczący udział w całkowitym odpływie mieszkańców miasta, a szczególne natężenie tego zjawiska wystąpiło w ciągu ostatnich kilku lat (wg danych GUS w roku 2013 odnotowano 12-procentowy udział wyjazdów zagranicznych w migracjach stałych).

Niemniej jednak dominowały migracje wewnętrzne. Przełomem stał się rok 2006, w którym to liczba wymeldowań na wieś przekroczyła liczbę migracji do innych miast. Odpływ mieszkańców w dalszym ciągu przebiegał w kierunku większych aglomeracji, ale znaczący udział przypadał na samą strefę podmiejską Jeleniej Góry.

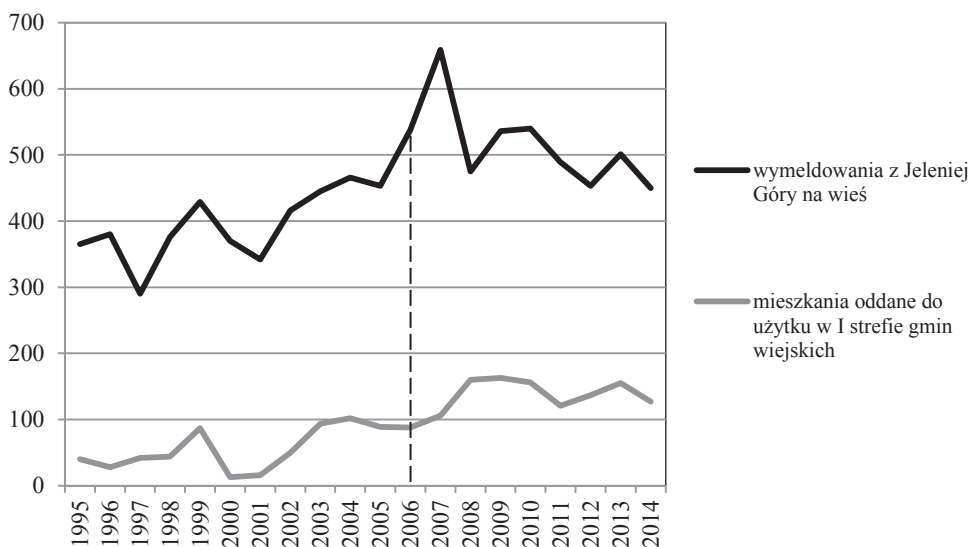
Istotnym wskaźnikiem postępującej suburbanizacji Jeleniej Góry są kierunki zmian wymeldowań z miasta oraz liczby mieszkań oddanych do użytku w strefie podmiejskiej Jeleniej Góry, które od roku 2008 przebiegają niemalże równoległe. Dodatkowo faktem potwierdzającym napływ jeleniogórczan do wsi podmiejskich jest zmiana struktury wiekowej mieszkańców tych obszarów. Zarówno bowiem Jelenia Góra, jak i mniejsze ośrodki miejskie (Szklarska Poręba, Piechowice) od roku 1995 notowały systematyczny spadek liczby osób w wieku produkcyjnym. Na obszarach wiejskich natomiast odnotowano stały i szybki wzrost liczebności tej grupy wiekowej, szczególnie od 1999 do 2010 r., kiedy pojawiła się stabilizacja. Budownictwo indywidualne w obszarze wiejskim wokół Jeleniej Góry od 2008 roku





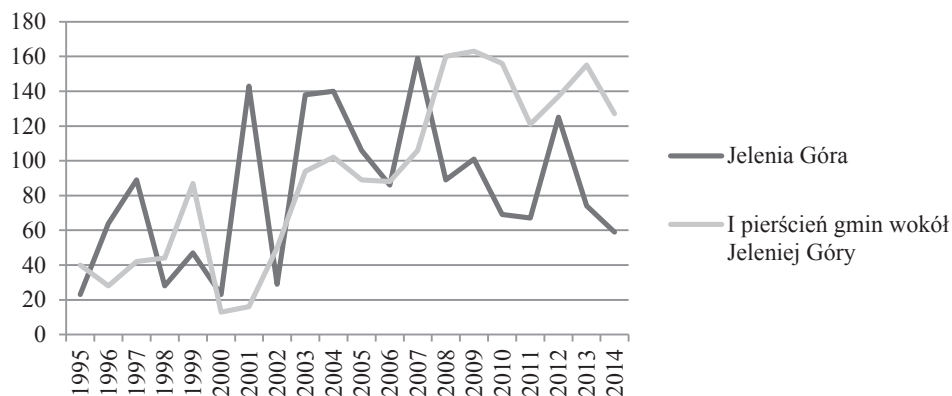
**Rys. 10.** Główne kierunki ruchów migracyjnych z gminy miejskiej Jelenia Góra w latach 1995-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie [BDL].



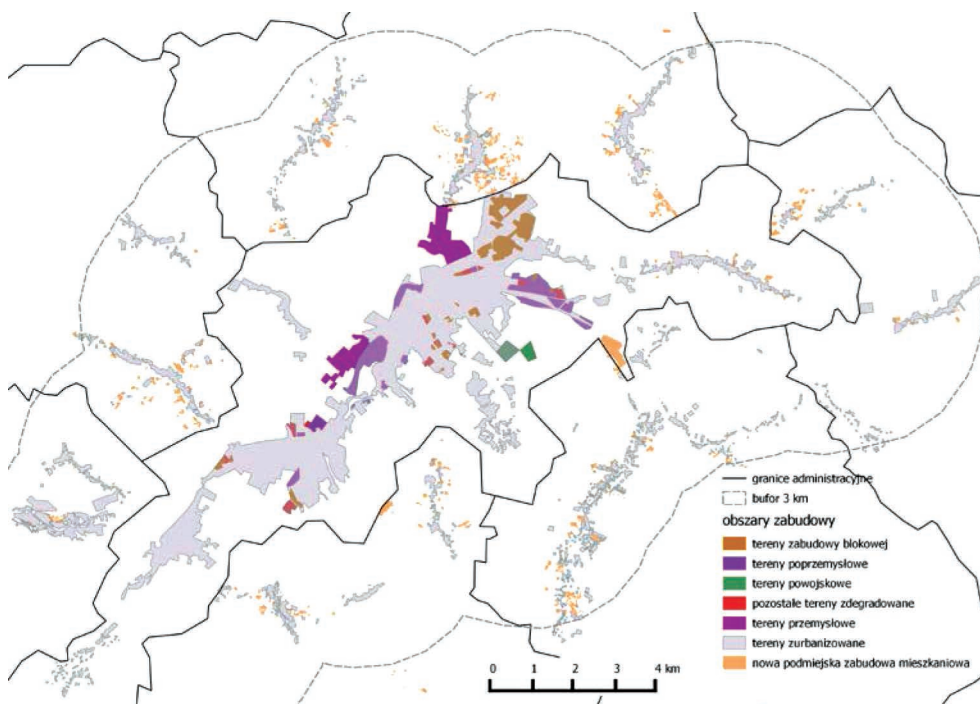
**Rys. 11.** Wymeldowania z Jeleniej Góry do gmin wiejskich na tle liczby mieszkań oddanych do użytku w I strefie gmin wiejskich w latach 1995-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie [BDL].



**Rys. 12.** Mieszkania oddane do użytku w Jeleniej Górze oraz gminach sąsiednich w latach 2003-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie [BDL].



**Rys. 13.** Obszary zdegradowane w Jeleniej Górze oraz obszary nowej zabudowy mieszkaniowej w gminach wiejskich w odległości 3 km od granic miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej.

przewyższa pod względem liczby takie inwestycje w granicach miasta. Obszarami najbardziej atrakcyjnymi pod zabudowę mieszkaniową okazały się Jeżów Sudecki (162 budynki mieszkalne oddane do użytku w ciągu 6 lat) i Mysłakowice (99 budynków mieszkalnych w okresie 6-letnim). Niemniej K. Kajdanek [2012] wskazuje, że wśród nowych mieszkańców Jeżowa dominują rodziny z innych wsi.

Rozwój budownictwa na obszarach górskich jest niewątpliwie utrudniony. Miejscowości takie jak Przesieka, Zachełmie, Trzczańskie mają ograniczone możliwości ekspansji terytorialnej. Słabą stroną tych obszarów jest nie tylko podłoże geologiczne, ale również duża lesistość gruntów oraz czasowa dostępność transportowa (odległość rzeczywista znacznie większa od mierzonej w linii prostej). Przyczyniło się to do koncentracji rozwoju osadnictwa wokół Jeleniej Góry w kilku miejscowościach. Atutem przyciągającym nowych mieszkańców do tych wsi był przede wszystkim atrakcyjny krajobraz (szczególnie doceniany przez mieszkańców Jeżowa Sudeckiego) oraz względnie dobra dostępność transportowa, która z kolei wskazuje na utrzymywanie stałych kontaktów mieszkańców z miastem.

## 6. Podsumowanie

Przykłady Bolesławca i Jeleniej Góry obrazują zmiany zachodzące w funkcjonowaniu ośrodków postindustrialnych średniej wielkości. Specyfika występującej w tych miastach suburbanizacji jest inna niż w największych aglomeracjach [Ładysz 2015]. Czynniki kreujące *urban sprawl* są złożone. Punktem wyjścia całego procesu był jednak upadek przemysłu i związany z nim kryzys gospodarczy. Wysokie bezrobocie motywowało do wyjazdów za granicę. Poszukiwanie pracy poza miastem miało swoje konsekwencje w osłabieniu więzi mieszkańców z miastem i wzrostem popularności decyzji o zmianie stałego miejsca zamieszkania. Możliwości zarobkowe na Zachodzie przyczyniły się do zwiększenia liczby osób, które stać na budowę własnego domu.

Nieruchomości zaczęły być uważane za najlepszą inwestycję kapitału („puste osiedla”). Konkurencją dla miasta w zakresie inwestycji w nieruchomości stały się okoliczne gminy wiejskie. Czynnikiem przyciągania tych inwestycji jest niższa cena nieruchomości, a także rozwój infrastruktury technicznej i poprawa dostępności do usług na terenach odległych od ośrodków centralnych. Na zmiany w lokalizacji działalności przedsiębiorstw dodatkowo wpływa słabnące znaczenie bliskości lokalizacji względem rynku zbytu (zastępują ją m.in.: reklama, e-usługi i e-handel).

Ponadto coraz bardziej liczy się prestiż miejsca oraz, szczególnie w aspekcie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, krajobraz i sąsiedztwo. Miasta takie jak Bolesławiec czy Jelenia Góra nie wypracowały marki miasta, która stanowiłaby stymulantę wzrostu inwestycji w jego granicach. Nie tylko nie przyciągają dogodnymi warunkami życia, wysokim poziomem obsługi transportowej (rosnąca liczba posiadaczy aut *versus* brak dogodnego transportu publicznego), ale wręcz odpychają zdehumanizowanymi blokowiskami, trudnymi do adaptacji XIX-wiecznymi kamienicami

oraz cenami za nie (wartości mieszkań w mieście zbliżone są do budowy domu na przedmieściach). Obszary dzielnic przemysłowych nie są łatwe do rewitalizacji, nie przyciągają mieszkańców ani inwestorów ze względu na liczne występujące tam problemy.

Zarówno Bolesławiec, jak i Jelenia Góra podejmują działania w kierunku rozwoju lokalnej gospodarki i rewitalizacji zdegradowanych przestrzeni śródmiejskich. Jednak przykłady większych ośrodków pokazują, że rozwój gospodarczy miasta nie hamuje suburbanizacji, lecz jeszcze bardziej ją wzmaga, ponieważ zwiększa się liczba osób z tzw. klasy średniej. Obszary wiejskie to wciąż dla większości społeczeństwa powrót do korzeni, wspomnień z dzieciństwa, spełnienia własnego *American dream*. Epoka industrializacji niewielkiej tylko grupie społeczeństwa potrafiła zaszcześcić miłość do miejscowości.

Mieszkańcy nowych suburbiów uciekli od krajobrazu zdegradowanego, zdezaktualizowanego, napawającego pesymizmem. Uciekli *de facto* od monofunkcyjnych struktur urbanistyki XX w. Zachwycili się otwartą przestrzenią, pięknym widokiem, powrotem do korzeni, tradycją miejsca. Dziś, jeden po drugim, tę przestrzeń zabudowują (następuje nadmierna intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej), deformują (struktura zabudowań jest oderwana od pierwotnej tkanki, nierzadko chaotyczna), unowocześniają. Pożądaný przez nich krajobraz systematycznie znika za bryłami kolejnych budynków.

Do zahamowania suburbanizacji może doprowadzić znaczące podniesienie jakości przestrzeni i jakości życia w miastach, poprawa na lokalnych rynkach pracy.

## Literatura

- BDL, Bank Danych Lokalnych, GUS, <http://stat.gov.pl/bdl> (1.08.2015).
- Borowik I., 2003, *Blokowiska. Miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, Arboretum, Wrocław.
- Florida R., 2010, *Narodziny klasy kreatywnej*, Wyd. Narodowe Centrum Kultury, Warszawa.
- Gabrysiak T., Żak P., 2015, *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Bolesławiec*, [www.um.boleslawiec.bip-gov.pl/public](http://www.um.boleslawiec.bip-gov.pl/public) (1.12.2015).
- Gzell S., 2010, *Doktryna urbanistyczna w czasach zarazy*, „Przegląd Urbanistyczny”, t. I/II, s. 10-14.
- Jakóbczyk-Bryszkiewicz J., 2012, *Procesy urbanizacji*, [w:] Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, s. 175-206.
- Jażdżewska I. (red.), 2010, *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miasta*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kajdanek K., 2012, *Suburbanizacja po polsku*, Wyd. NOMOS, Kraków.
- Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Bolesławiec*, Załącznik do uchwały Nr XLI/408/05 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 października 2005 r.
- Ładysz J., 2015, *Drugie domy: skala zjawiska, czynniki lokalizacji, wpływ na rozwój lokalny na przykładzie wybranych miejscowości we wrocławskim obszarze funkcjonalnym*, [w:] Malikowski M., Pałak M., Halik J. (red.), *Zmiany w przestrzeni współczesnych miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów, s. 81-96.

- Majer A., 1998, *Kryzys miast*, Folia Sociologica nr 27, s. 85-115.
- Skidelsky R., 1999, *Świat po komunizmie*, Wyd. Znak, Kraków.
- Szkurlat E., 2000, *Akceptacja miejsca zamieszkania w Łodzi, Warszawie i Krakowie – studium porównawcze*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *XIII Konserwatorium wiedzy o mieście. Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, Katedra Miast i Turystyki Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 215-222.
- Śliwa M., 2004, *Rozwój przestrzenny Bolesławca (przed i po 1945 roku)*, [w:] Bagiński E. (red.), *Wybrane wyniki badań nad miejską siecią osadniczą województwa dolnośląskiego*, Wyd. Politechnika Wroclawska, Wrocław, s. 101-115.
- Uchwała Nr 383. XXXVIII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.
- Uchwała Nr XXXVII/458/13 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba.