

STRESZCZENIE

Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021

autor:

mgr inż. arch. Maciej Pilny

promotor:

dr hab. inż. arch. Magdalena Belof, prof. PWr

promotor pomocniczy:

dr inż. Paweł Pach

Politechnika Wroclawska

Przedmiotem rozprawy doktorskiej jest analiza dynamicznego procesu dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021.

Pierwsza część pracy stanowi podbudowę teoretyczną. Przedstawiono w niej rolę gęstości i dogęszczania w rozważaniach wybranych teoretyków i teoretyczek urbanistyki XX i XXI wieku. Ponadto przeprowadzono analizę najnowszej literatury naukowej pod kątem wskaźników, które są wykorzystywane do opisywania i mierzenia gęstości w urbanistyce oraz pod kątem wzajemnych zależności między poszczególnymi wskaźnikami. Przedmiot badań stanowiły również sposoby regulacji gęstości urbanistycznej w przepisach prawa polskiego od 1918 roku do czasów współczesnych. Na podstawie analiz przeprowadzonych w części pierwszej stworzono matrycę teoretyczną do własnych badań.

Druga część pracy jest częścią empiryczną. Poddano w niej analizie trwający proces dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową. Skupiono się w niej na dogęszczaniu jako strategii stosowanej w politykach miejskich. Porównano treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z analogicznymi dokumentami strategicznymi wybranych miast holenderskich i niemieckich pod kątem wykorzystania strategii związanych z dogęszczaniem zabudowy miejskiej. Poddano analizie 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zmiany, jakie ustanawiały w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Zbadano pod kątem wybranych wskaźników 131 inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w badanym w latach 2010-2018 w strefie śródmiejskiej Wrocławia.

W części trzeciej przedstawiono wnioski. W pracy udowodniono, że dogęszczanie stref śródmiejskich występuje jako element współczesnych modeli teoretycznych rozwoju miast i jest strategią stosowaną w polityce przestrzennej miast europejskich. Wykazano, że gęstość

urbanistyczna może być wyrażana za pomocą szeregu zróżnicowanych wskaźników. Wskaźniki te mogą być różne w zależności od skali, w jakiej są stosowane. Studium przypadku Wrocławia wykazało, że w badanym okresie miało miejsce dynamiczne dogęszczanie strefy śródmiejskiej tego miasta. Dążenie do dogęszczania oraz, w niektórych przypadkach, chęć zapobieżenia niekontrolowanemu dogęszczaniu, stanowiły częsty motyw przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych. Realizowane inwestycje mieszkaniowe w znacznej większości powstawały na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pomimo to, dążenie inwestorów do maksymalnego wykorzystania działek skutkowało niską jakością przestrzeni realizowanych zespołów mieszkaniowych.