

Norbert Dąbkowski
Wanda Urbańska

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W GMINACH OTACZAJĄCYCH WYBRANE MIASTA¹

Abstrakt. Przebadano zjawisko *rozlewania się miast* na przykładzie miast objętych monitoringiem mieszkaniowym IRM i otaczających je gmin. Na podstawie badań uzyskano zróżnicowany obraz kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w zależności od wielkości miasta i rodzaju gminy.

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, monitoring mieszkaniowy, gmina.

Wprowadzenie

Instytut Rozwoju Miast od wielu lat prowadzi badania monitoringowe sytuacji mieszkaniowej w polskich miastach. Zakres monitoringu mieszkaniowego dotyczy spraw ekonomicznych gospodarki zasobami, tendencji do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, obrazu sytuacji mieszkaniowej. Badania prowadzone są w 21 miastach² reprezentujących: duże (8 miast powyżej 100 tys. mieszkańców), średnie (8 miast 25-100 tys. mieszkańców) i małe (5 miast poniżej 25 tys. mieszkańców), oraz wszystkie rodzaje własności zasobów mieszkaniowych. W roku 2011 poszerzono badania o analizę budownictwa mieszkaniowego z lat 2007-2010 na terenach gmin sąsiadujących z badanymi miastami.

Uwagi ogólne

Analizą objęto, poza Warszawą – ze względu na jej specyfikę, wszystkie miasta monitorowane oraz sąsiadujące z nimi gminy. Utworzono tzw. „pierwsze wiązki” z otaczających je gmin. Miasta monitorowane położone są w 11 gminach miejskich, 6 gminach miejskich, z wydzieloną gminą wiejską o tej samej nazwie, oraz trzech gminach miejsko-wiejskich.

Otoczają je 142 gminy w tym: 9 miejskich, 2 miejskie z wydzieloną gminą wiejską o tej samej nazwie, 82 gminy wiejskie i 47 gmin miejsko-wiejskich. Dostępne dane pozwalały w przypadku gmin miejsko-wiejskich przeanalizować osobno miasto i obszar wiejski gminy. Według nomenklatury GUS w Banku Danych Lokalnych (BDL) poszczególne

¹ Źródłem dla wszystkich rysunków i tabel jest Bank Danych Lokalnych GUS, ww.stat.gov.pl/bdl

² Są to miasta: Kalisz, Kraków, Poznań, Rzeszów, Toruń, Warszawa Praga-Południe, Zabrze, Zielona Góra, Chełm, Dzierżonów, Elk, Inowrocław, Piła, Sandomierz, Stargard Szczeciński, Brzeg Dolny, Dębno, Grajewo, Sierpc, Strzelce Opolskie, Lębork.

rodzaje/kategorie gmin i obszarów zostały oznaczone cyframi od 1 do 9. W niniejszym opracowaniu, dla celów prezentacji graficznej, przyjęto następujące oznaczenia³:

	BDL	w opracowaniu
gmina miejska	1	Miasto
gmina wiejska	2	Wieś
gmina miejsko-wiejska	3	–
miasto w gminie miejsko-wiejskiej	4	4
obszar wiejski w gminie miejsko-wiejskiej	5	5
miasta na prawach powiatu	9	nazwa miasta

Ze względu na to, że dane dla gmin miejsko-wiejskich (3) są sumą danych dla miasta (4) i obszaru wiejskiego (5), prezentowane są dane dla poszczególnych części (4) i (5).

1. Ludność według miejsca zamieszkania (wyniki NSP 2011)⁴

Wyniki spisu 2011 potwierdziły obserwowane od kilku lat zjawisko tzw. rozlewania się miast. Ogólna liczba zamieszkałej ludności w miastach w 2011 r. stanowiła około 59,4% wobec 61,2% w 2002 r. (spadek o 1,8 pkt. proc.), zaś liczba ludności wiejskiej około 40,6% wobec 38,2% w 2002 r. (wzrost o 2,4 pkt. proc.). Zmiany te były spowodowane w dużej mierze migracjami z dużych ośrodków miejskich na obrzeża miast, należących już do terenów administracyjnie wyodrębnianych jako obszary wiejskie. Ma na to wpływ m.in. malejąca dostępność mieszkań (wysokie ceny mieszkań zwłaszcza w dużych miastach i brak budownictwa wielorodzinnego w mniejszych ośrodkach), a także poszukiwanie bardziej przyjaznego środowiska zamieszkania (mniej hałaśliwego, otoczenia terenów zielonych).

2. Ludność według miejsca zameldowania (wyniki na podstawie BDL w latach 2007-2010)

2.1. Miasta monitorowane wraz z gminami

Spośród pięciu miast monitorowanych, nieprzekraczających 25 tys. mieszkańców, jedynie w gminie Dębno wzrosła liczba zameldowanych mieszkańców i tylko na obszarze wiejskim. Pozostałe gminy odnotowały spadek liczby zameldowanych osób.

W ośmiu miastach o wielkości od 25-100 tys. mieszkańców dane wskazują na stały spadek ludności w miastach i otaczających je terenach wiejskich. Wyjątkiem jest tu Ełk, w którym miasto i teren wiejski odnotowują przyrost ludności. W dwóch miastach (Inowrocław, Stargard Szczeciński) odpływ ludności z miasta prawdopodobnie spowodował wzrost liczby zameldowanych osób na terenie wiejskim.

W trzech badanych miastach o liczbie ludności powyżej 100 tys. (Zielona Góra, Kraków, Rzeszów), obserwuje się wzrost liczby zameldowanych osób; w pozostałych pięciu zanotowano spadek.

³ Używane w BDL pojęcia domy lub budownictwo indywidualne w dalszym toku opracowania przyjęto jako budownictwo jednorodzinne.

⁴ Wyniki wstępne Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011, GUS, materiał na konferencję prasową w dniu 22 grudnia 2011 r.

2.2. Gminy „pierwszego wianka” najmniejszych miast monitorowanych (do 25 tys. mieszkańców)

Miasto monitorowane	Gminy „pierwszego wianka”
Sierpc woj. mazowieckie	Skępe (3), Gozdowo (2), Mochowo (2), Rościszewo (2), Szczutowo (2), Zawidz (2)
Dębno woj. zachodniopomorskie	Kostrzyn nad Odrą (1), Lubiszyn (2), Witnica (3), Mieszkowice (3), Trzcińsko-Zdrój (3), Boleszkowice (2), Myślibórz (3)
Grajewo woj. podlaskie	Radziłów (2), Rajgród (3), Szczuczyn (3), Wąsosz (2), Goniądz (3), Prostki (2)
Strzelce Opolskie woj. opolskie	Gogolin (3), Zdieszowice (3), Izbicko (2), Jemielnica (2), Kolonowskie (3), Leśnica (3), Ujazd (3), Toszek (3), Wielowieś (2)
Brzeg Dolny woj. dolnośląskie	Miękinia (2), Środa Śląska (3), Oborniki Śląskie (3), Wołów (3)

Dane dotyczące stanu zameldowanej ludności w gminach okalających najmniejsze miasta monitorowane wskazują na odpływ ludności. Jedynym wyjątkiem są gminy wokół Brzegu Dolnego; tam odnotować można przyrost ludności w gminach sąsiadujących.

2.3. Gminy „pierwszego wianka” średnich miast monitorowanych (25 tys. – 100 tys. mieszkańców)

Miasto monitorowane	Gminy „pierwszego wianka”
Ełk woj. warmińsko-mazurskie	Kalinowo (2), Prostki (2), Stare Juchy (2), Olecko (3), Świętajno (2), Biała Piska (3), Orzysz (3)
Chełm woj. lubelskie	Dorohusk (2), Kamień (2), Leśniowice (2), Ruda-Huta (2), Sawin (2), Siedliszcze (2), Wierzbica (2), Rejowiec (2), Siennica Różana (2)
Lębork woj. pomorskie	Cewice (2), Nowa Wieś Lęborska (2)
Dzierżonów woj. dolnośląskie	Bielawa (1), Pieszycy (1), Piława Górna (1), Łagiewniki (2), Niemcza (3), Nowa Ruda (1), Nowa Ruda (2), Marcinowice (2), Świdnica (1), Świdnica (2), Stoszowice (2)
Inowrocław woj. kujawsko-pomorskie	Dąbrowa Biskupia (2), Gniewkowo (3), Janikowo (3), Kruszwica (3), Pakość (3), Rojewo (2), Złotniki Kujawskie (2), Strzelno (3)
Sandomierz woj. świętokrzyskie	Gorzyce (2), Tarnobrzeg (1), Dwikozy (2), Obrazów (2), Samborzec (2)
Piła woj. wielkopolskie	Trzcianka (3), Kaczory (2), Szydłowo (2), Ujście (3), Krajenska (3)
Stargard Szczeciński woj. zachodniopomorskie	Goleniów (3), Maszewo (3), Stare Czarnowo (2), Warnice (2), Dolice (2), Kobylanka (2), Marianowo (2), Stara Dąbrowa (2), Suchań (3)

Podobna jest sytuacja w gminach okalających średnie miasta monitorowane, gdzie w większości przypadków obserwowany jest spadek liczby osób zameldowanych. Jednak jest grupa gmin takich, jak: Nowa Wieś Lęborska, Świdnica, Złotniki Kujawskie, Rojewo, Kaczory, Szydłowo, Trzcianka, Goleniów – obszar wiejski, Kobylanka, gdzie zaobserwować można wzrost liczby osób zameldowanych. W większości są to gminy wiejskie lub obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej.

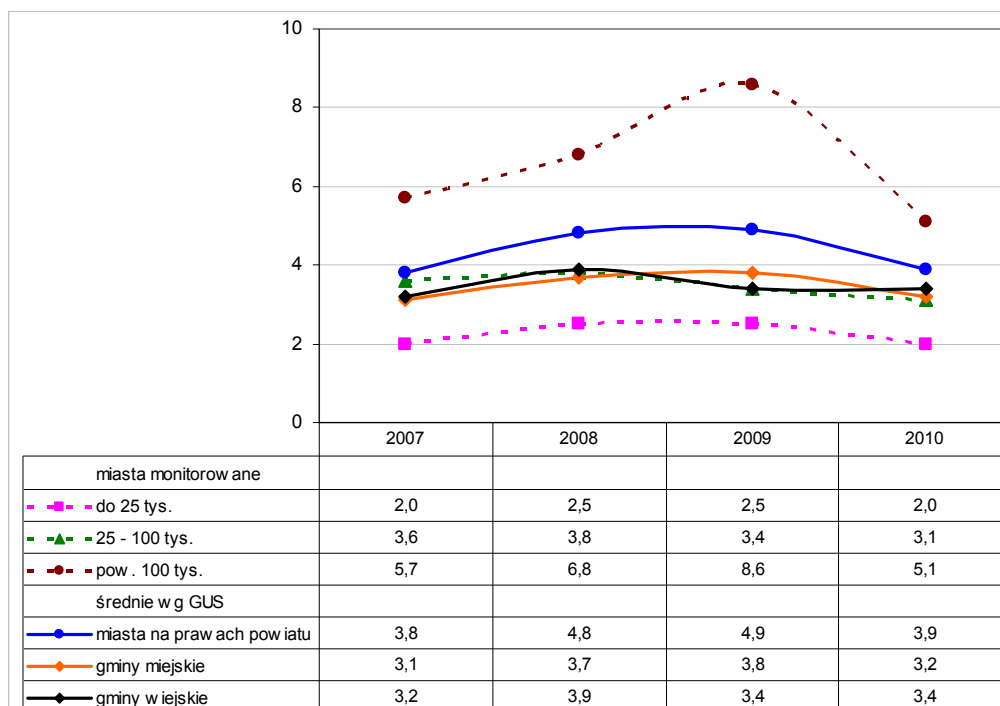
2.4. Gminy okalające największe miasta monitorowane (powyżej 100 tys. mieszkańców)

Miasto monitorowane	Gminy „pierwszego wianka”
Toruń woj. kujawsko-pomorskie	Lubicz (2), Łysomice (2), Wielka Nieszawka (2), Zławieś Wielka (2)
Zielona Góra woj. lubuskie	Kożuchów (3), Otyń (2), Czerwieńsk (3), Nowogród Bobrzański (3), Sulechów (3), Świdnica (2), Zabór (2)
Kraków woj. małopolskie	Igołomia-Wawrzeńczyce (2), Kocmyrzów-Luborzyca (2), Liszki (2), Michałowice (2), Mogilany (2), Skawina (3), Świątniki Górne (3), Wielka Wieś (2), Zabierzów (2), Zielonki (2), Koniusza (2), Niepołomice (3), Wieliczka (3)
Rzeszów woj. podkarpackie	Boguchwała (3), Chmielnik (2), Głogów Małopolski (3), Krasne (2), Lubenia (2), Świlcza (2), Trzebownisko (2), Tyczyn (3)
Zabrze woj. śląskie	Gierałtówice (2), Zbrosławice (2), Bytom (1), Gliwice (1), Ruda Śląska (1)
Kalisz woj. wielkopolskie	Blizanów (2), Godziesze Wielkie (2), Opatówek (2), Żelazków (2), Nowe Skalmierzyce (3), Gołuchów (2)
Poznań woj. wielkopolskie	Luboń (1), Czerwonak (2), Dopiewo (2), Kleszczewo (2), Komorniki (2), Kórnik (3), Mosina (3), Rokietnica (2), Suchy Las (2), Swarzędz (3), Tarnowo Podgórne (2)

W większości gmin okalających największe miasta monitorowane stale wzrasta liczba osób zameldowanych. Nieliczne wyjątki stanowią gminy okalające Zabrze. Spektakularne zmniejszenie liczby osób na stałe zameldowanych nastąpiło na obszarze wiejskim gminy miejsko-wiejskiej Tyczyn w woj. podkarpackim (spadek o 41 procent na przestrzeni 4 lat).

3. Nasilenie budownictwa (liczba budowanych mieszkań na 1000 osób) w miastach monitorowanych na tle średnich dla gmin

Spowolnienie gospodarcze w 2009 r., które wpłynęło na osłabienie rynku mieszkaniowego, w tym na spadek liczby budowanych mieszkań, szczególnie odczuły największa



Dane dla miast na prawach powiatu bez Warszawy

Ryc. 1. Nasilenie budownictwa w latach 2007-2010 w miastach monitorowanych na tle średnich dla różnych kategorii gmin
(oprac. własne)

miasta (85 miast na prawach powiatu o liczbie ludności ponad 100 tys.). W tej grupie miast, w której w ostatnich latach koncentrowało się budownictwo wielorodzinne nastąpił spadek z 4,9 budowanych mieszkań na 1000 osób w 2009 r. do 3,9 w 2010 r.

W gminach wiejskich, gdzie koncentruje się budownictwo jednorodzinne, średni wskaźnik nasilenia budownictwa w 2010 r. utrzymał się na poziomie sprzed roku, a jednym z czynników decydujących o tym było lokowanie domów, budowanych przez mieszkańców miast, w ościennych gminach o charakterze wiejskim. Wśród miast monitorowanych najniższe wskaźniki nasilenia budownictwa mieszkaniowego w kolejnych latach charakteryzowały małe miasta, do 25 tys. mieszkańców; tam nie zaobserwowano przenoszenia się na tereny wiejskie.

4. Udział budownictwa indywidualnego w miastach monitorowanych na tle średnich dla gmin

Wraz z malejącą liczbą budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych, głównie deweloperskich, w 2010 r. wyraźnie zmieniła się struktura inwestorska na rzecz budowanych domów jednorodzinnych własności prywatnej. Udział oddawanych do użytku mieszkań w budownictwie jednorodzinym wzrósł średnio w gminach miejskich z 43,9% w 2009 r. do 46,1% w 2010 r. Ogólnopolski trend wzrostu udziału mieszkań indywidualnych w ogólnej liczbie budowanych mieszkań znalazł także odzwierciedlenie we wszystkich grupach wielkości miast monitorowanych.

Tabela 1. Udział budownictwa jednorodzinnego w puli oddawanych mieszkań według kategorii gmin w latach 2007-2010 (w %)

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010
Gminy miejskie, w tym o liczbie ludności:	55,9	51,9	43,9	46,1
do 25 tys.	64,5	63,3	47,5	58,5
25 – 100 tys.	52,2	47,1	42,2	40,3
Miasta na prawach powiatu	24,0	21,6	18,4	22,6
Gminy wiejskie	92,0	88,4	87,4	88,1
Miasta monitorowane, w tym o liczbie ludności:				
do 25 tys.	51,4	43,7	37,8	49,1
25 – 100 tys.	46,3	37,4	36,9	47,4
pow. 100 tys.	17,6	18,1	12,0	20,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych, www.stat.gov.pl/bdl

5. Udział budownictwa indywidualnego w roku 2010 w gminach okalających miasta monitorowane

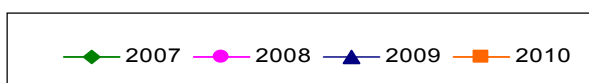
W gminach okalających najmniejsze badane miasta w 2010 r. prawie wszędzie wśród oddanych do użytku mieszkań blisko 100% stanowiły mieszkania w domach jednorodzinnych. Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej wybudowano w miastach: Kostrzyn nad Odrą, Gogolin, Środa Śląska, Oborniki Śląskie, Wołów. Są jednak gminy takie jak Zdzeszowice i Oborniki Śląskie, gdzie mieszkania w zabudowie wielorodzinnej powstały na wsi.

W większości gmin sąsiadujących ze średnimi miastami monitorowanymi oddane w 2010 r. mieszkania to mieszkania w domach jednorodzinnych. Do nielicznych gmin gdzie budowano mieszkania w zabudowie wielorodzinnej należą: Olecko – obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej, Gorzyce, Kobylanka – gminy wiejskie, Świdnica, Krajenka Goleniów – miasto.

W gminach okalających największe miasta monitorowane mieszkania w budynkach jednorodzinnych stanowią dość znaczny udział, lecz nie stanowią 100% oddawanych mieszkań. Największy udział oddanych do użytku mieszkań w 2010 r. miał miejsce na terenach wiejskich tych gmin.

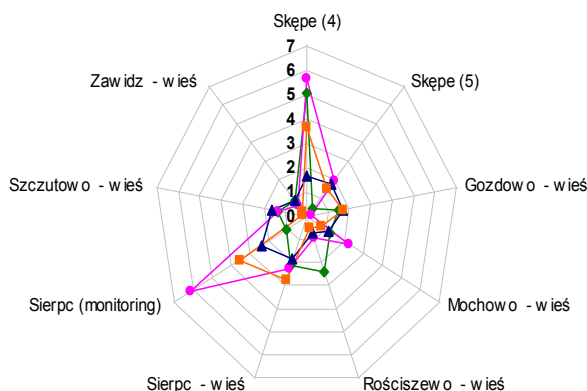
6. Kierunki przestrzennego rozwoju miast monitorowanych

Dla wszystkich rysunków w tej części obowiązują następujące oznaczenia dla lat:

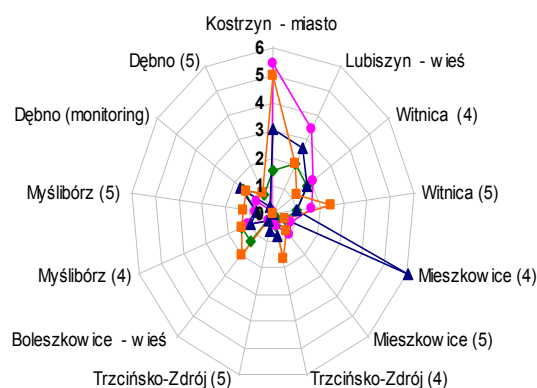


6.1. Miasta do 25 tys. mieszkańców

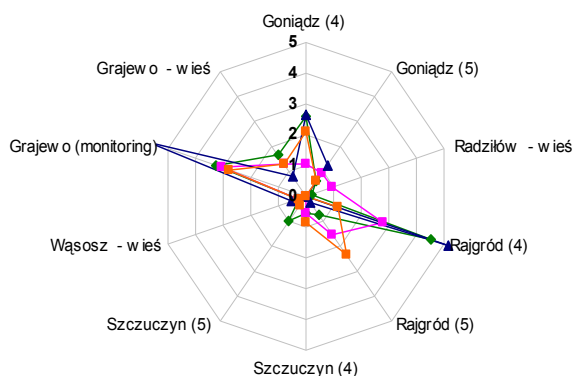
Sierpc – woj. mazowieckie



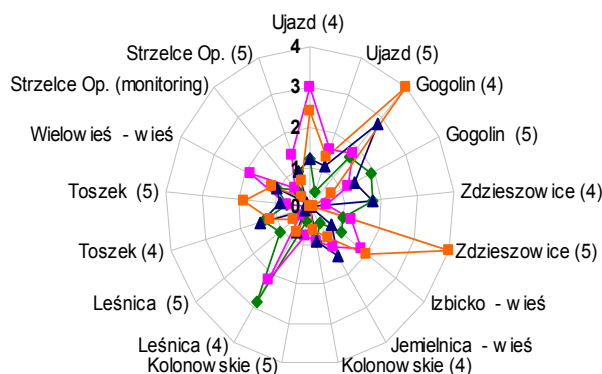
Dębno – woj. zachodniopomorskie



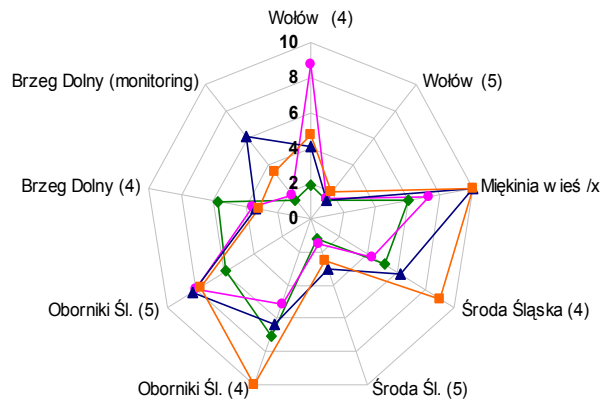
Grajewo – woj. podlaskie



Strzelce Opolskie – woj. opolskie



Brzeg Dolny – woj. dolnośląskie



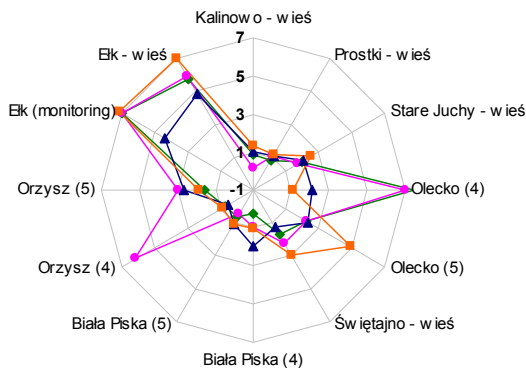
x/ nasilenie w Miękinii wsi w 2009 i 2010 r. wynosiło 13,7 mieszkań na 1000 osób

Ryc. 2. Nasilenie budownictwa (liczba budowanych mieszkań na 1000 osób) w miastach monitorowanych i okalających je gminach

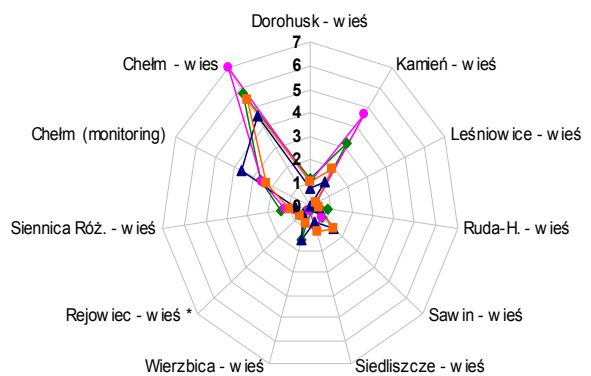
Dane o nasileniu budownictwa mieszkaniowego w czterech kolejnych latach wskazują, że wśród gmin okalających monitorowane małe miasta (do 25 tys. mieszkańców) można wyodrębnić kilka kierunków ożywionego budownictwa, jednak z reguły nie są to gminy wiejskie. Jedynie Strzelce Opolskie i Brzeg Dolny wyraźnie rozwijają się w kierunku sąsiednich gmin wiejskich – Zdieszowic i Miękinii.

6.2. Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców

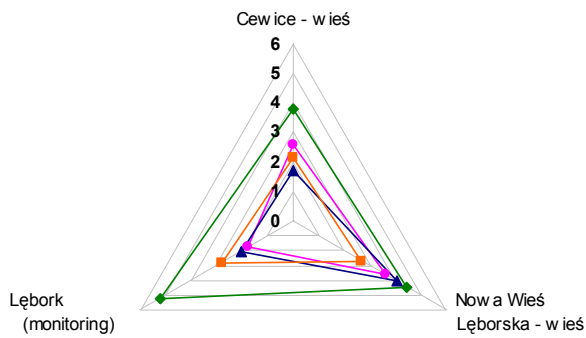
Elk – woj. warmińsko-mazurskie



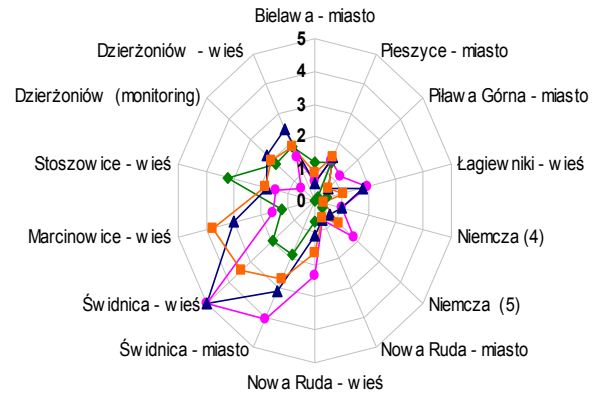
Chełm – woj. lubelskie



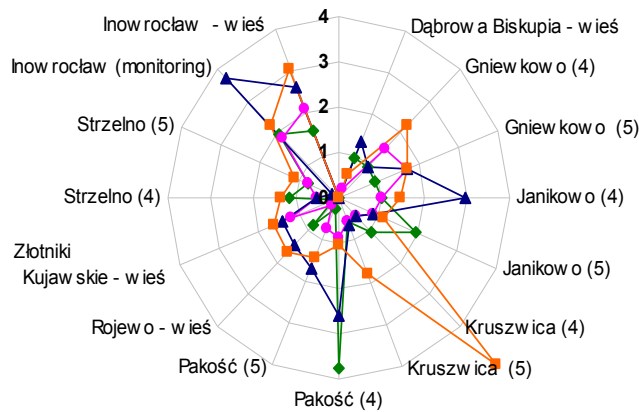
Lębork – woj. pomorskie



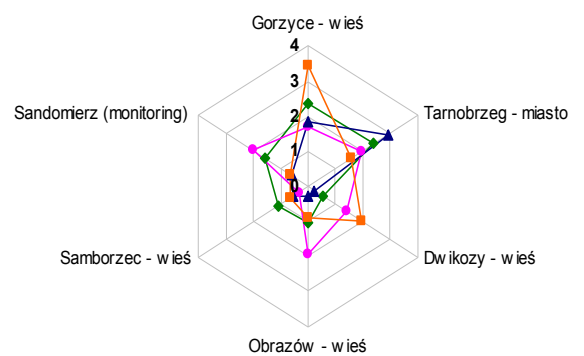
Dzierżoniów – woj. dolnośląskie



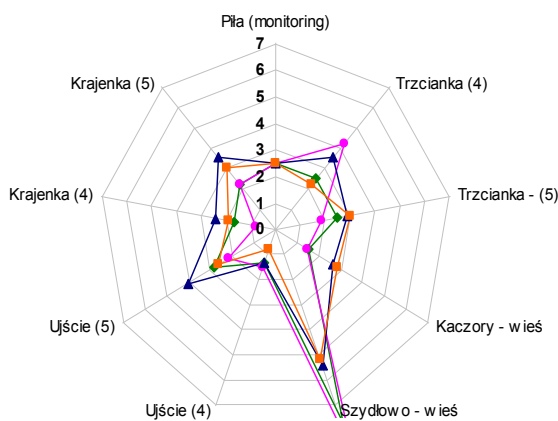
Inowrocław – woj. kujawsko-pomorskie



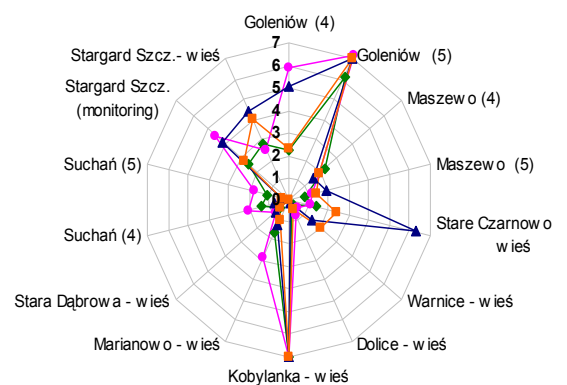
Sandomierz – woj. świętokrzyskie



Piła – woj. wielkopolskie



Stargard Szczeciński – woj. zachodniopomorskie



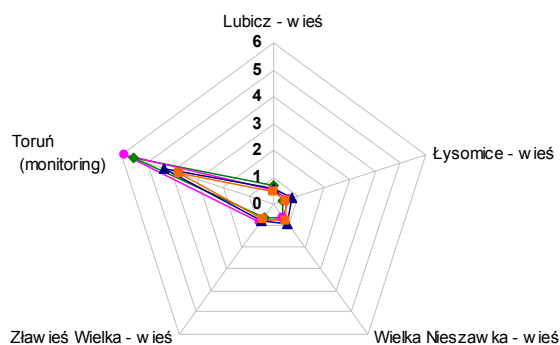
Ryc. 3. Nasilenie budownictwa (liczba budowanych mieszkań na 1000 osób) w miastach monitorowanych i okalających je gminach

W niektórych gminach wiejskich (okalających monitorowane miasta o liczbie ludności od 25 do 100 tys. mieszkańców) w porównaniu z pozostałymi gminami znacznie wyższe

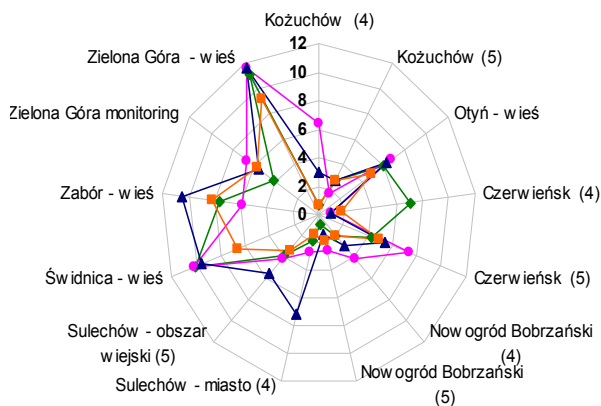
wskaźniki nasilenia budownictwa mieszkaniowego wskazują na kierunki jego przestrzennego rozwoju. Dla każdego miasta można wyodrębnić 2-3 takie gminy.

6.3. Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców

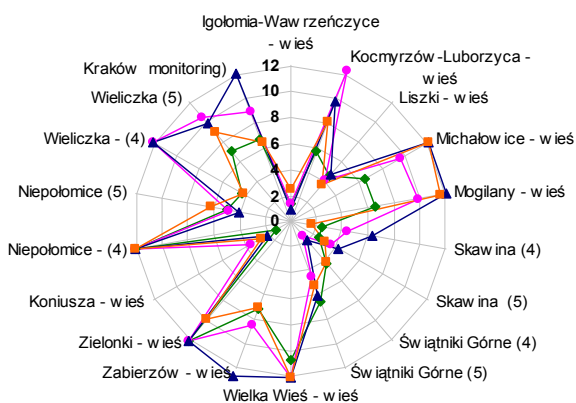
Toruń – woj. kujawsko-pomorskie



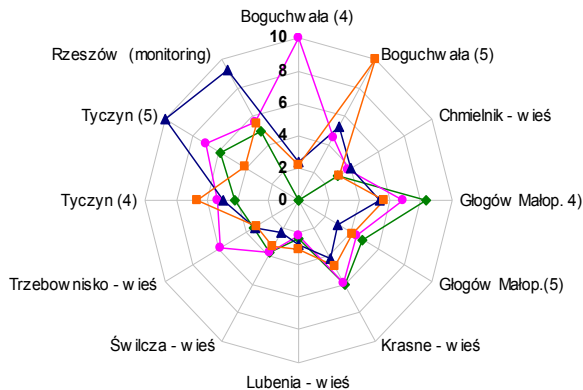
Zielona Góra – woj. lubuskie



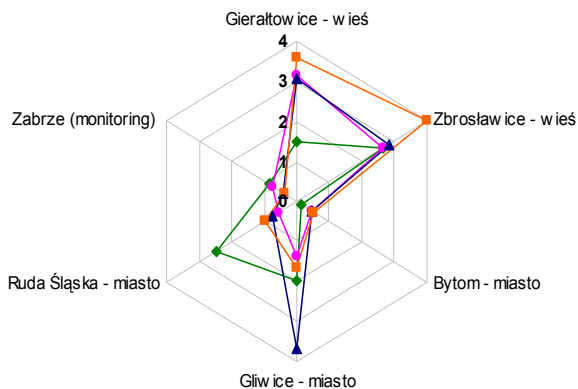
Kraków – woj. małopolskie



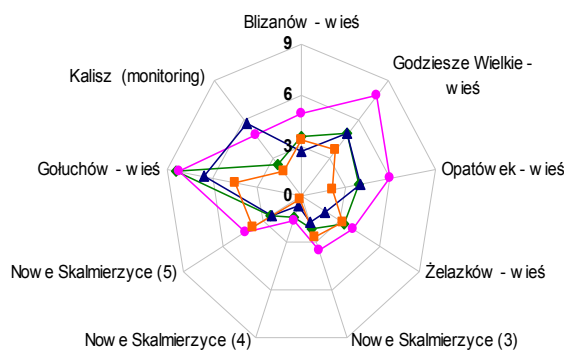
Rzeszów – woj. podkarpackie



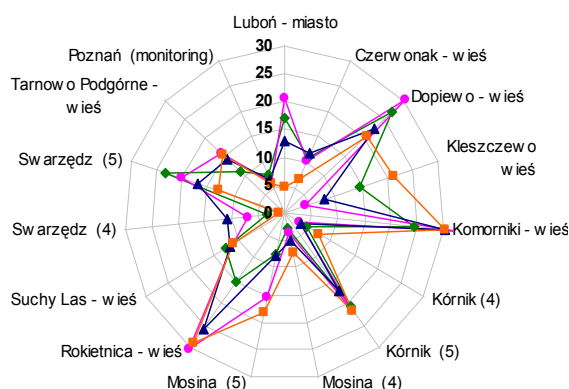
Zabrze – woj. śląskie



Kalisz – woj. wielkopolskie



Poznań – woj. wielkopolskie



Ryc. 4. Nasilenie budownictwa (liczba budowanych mieszkań na 1000 osób) w miastach monitorowanych i okalających je gminach

Zdecydowanie wysokie nasilenie budownictwa mieszkaniowego charakteryzuje gminy okalające największe miasta. Są to gminy wiejskie lub obszary wiejskie w gminach miejsko-wiejskich.

Wnioski

Wyniki badań w gminach otaczających miasta monitorowane nie tylko potwierdziły obserwowane od kilku lat zjawisko tzw. rozlewania się miast, ale przyniosły także wiedzę o zróżnicowaniu kierunków rozwoju małych miast i pozostałych.

W miastach do 25 tys. wśród gmin okalających można wyodrębnić kilka kierunków ożywionego budownictwa, jednak z reguły nie są to gminy wiejskie, a raczej obszary miasta w gminach miejsko-wiejskich. Może to oznaczać, że w tych miastach są jeszcze dostępne tereny pod budownictwo z aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego, a otoczenie nie jest na tyle uciążliwe żeby skłaniało do przenoszenia się mieszkańców na wieś. W średnich i dużych miastach zdecydowanie wzrasta nasilenie budownictwa w okalających je gminach wiejskich, jednak nie we wszystkich. Z analizy danych statystycznych dotyczących sytuacji mieszkaniowej w tych gminach wynika, że najczęściej oddanych do użytku mieszkań było w latach 2007-2008. W 2009 roku nastąpiło osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego, a ponowny trend wzrostowy obserwuje się w 2010 r. Jednak nie we wszystkich analizowanych gminach.

Daje się także zaobserwować nierównomierność przestrzenną tzw. „pierwszych wianków” – niektóre kierunki są bardziej uprzywilejowane (obszary są atrakcyjniejsze, czy to pod względem dostępności gruntów, czy infrastruktury, czy mody). Konieczne jest przeprowadzenie w wybranych gminach (wiejskich lub miejsko-wiejskich) badań bezpośrednich, które pozwolą poznać przyczyny oraz skutki wzmożonego ruchu budowlanego i wzrostu liczby mieszkańców na badanym obszarze.

Literatura

1. Cesarski M., 2007, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2007*, Problemy Rozwoju Miast, Zeszyt 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
2. Gałązka A., 2005, *Przestrzenne aspekty ruchu budowlanego na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1989-2000*, Problemy Rozwoju Miast, Zeszyt 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
3. Nowak M., 2010, *Planistyczne aspekty polityki przestrzennej w gminach przygranicznych szczecińskiego obszaru metropolitalnego*, Problemy Rozwoju Miast, Zeszyt 2, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
4. Śleszyński P., 2007, *Możliwości prognozowania popytu mieszkaniowego w świetle dostępnych danych demograficznych, społecznych i ekonomicznych*, Problemy Rozwoju Miast, Zeszyt 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
5. Węclawowicz G. i inni, 2006, *Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku*, Monografie 6, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
6. Ziobrowski Z., 2009, *Polityka przestrzenna a decyzje o warunkach zabudowy*, Problemy Rozwoju Miast, Zeszyt 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

RESIDENTIAL HOUSING IN THE SUBURBAN AREAS OF SELECTED CITIES

Abstract. The authors have studied the urban sprawl phenomena on the example of the cities covered by the housing monitoring system of the Institute of Urban Development (IRM) and their surrounding municipalities. Research provided a diverse picture of the residential housing development, depending on the city's size and municipality type.

Key Words: residential housing, housing monitoring system, municipality.

Dr inż. Norbert Dąbkowski
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
Warszawa
Instytut Rozwoju Miast
Kraków

Dr Wanda Urbańska
Instytut Rozwoju Miast
Kraków