

**Lukasz Mikula**

*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej  
e-mail: mikula@amu.edu.pl*

## Rozwój funkcji mieszkaniowej w aglomeracji poznańskiej w świetle polityki przestrzennej samorządów lokalnych

**Zarys treści:** Celem artykułu jest rozpoznanie głównych potencjałów oraz problemów rozwojowych mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej w aspekcie przestrzennym oraz wskazanie kierunkowych działań w zakresie polityki mieszkaniowej i planowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych badań zdiagnozowano dotychczasowe tendencje w dziedzinie mieszkalnictwa w aglomeracji oraz perspektywy ich dalszego rozwoju w świetle polityki przestrzennej samorządów lokalnych. Wykorzystując materiały zgromadzone w trakcie prac nad „Koncepcją kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań”, przeanalizowano przestrzenny rozkład obszarów wyznaczonych w tym dokumencie jako predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych. Artykuł kończą rekomendacje kierunkowe odnoszące się do optymalizacji lokalnej polityki przestrzennej i mieszkaniowej w świetle wniosków wypływających z analiz na poziomie aglomeracyjnym.

**Słowa kluczowe:** polityka mieszkaniowa, suburbanizacja, planowanie metropolitalne, Poznań, strefa podmiejska

### Wprowadzenie

Polityka mieszkaniowa samorządu lokalnego ma nie tylko charakter socjalny, związany z pomocą dla osób niezdolnych do zaspokojenia swoich potrzeb lokalowych na komercyjnym rynku nieruchomości, ale także przestrzenny. W tym drugim wymiarze kluczową rolę odgrywa planowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe. Obligatoryjnym dokumentem lokalnej polityki przestrzennej w Polsce jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Poszczególne samorzady określają w nim kierunkowe przeznaczenie swoich terenów pod konkretne funkcje, spośród których jedną z najbardziej podstawowych jest funkcja mieszkaniowa. Polityka przestrzenna jest zatem ściśle powiązana z procesami rozwoju mieszkalnictwa.

Aglomeracja poznańska jest jednym z najsilniej dotkniętych suburbanizacją obszarów w Polsce. Główną tego przyczyną są migracje rezydencjalne mieszkańców Poznania do strefy podmiejskiej, które nasiliły się szczególnie w ostatnich 10 latach. Rozwój społeczno-gospodarczy na terenie aglomeracji poznańskiej zintensyfikował procesy urbanizacyjne. Powstanie gęsto zaludnionej strefy podmiejskiej wokół Poznania jest rezultatem działania sił dekoncentracji (szerzej m.in. Liszewski 1987, Lisowski, Grochowski 2007, Parysek 2008), których efektem jest silny rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Dynamiczne przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru aglomeracji poznańskiej, podobnie jak analogiczne zjawiska zachodzące w otoczeniu innych dużych miast w Polsce, zostały wielokrotnie zdiagnozowane w dotychczasowych opracowaniach naukowych i eksperckich (por. Maćkiewicz, Świdorski 2004, Chmielewski 2005, Gutry-Korycka 2005, Jeżak 2005, Bagiński 2006, Więclaw-Michniewska 2006, Kacprzak, Staszewska 2009, Brzeziński 2010, Grochowski 2011, Mantey 2011, Studium uwarunkowań... 2011, Kajdanek 2012, Solarek 2013, Milewska-Osiecka 2014). Przestrzeń aglomeracji w znacznym stopniu dotknięta jest niekontrolowaną suburbanizacją, charakteryzującą się nadmiernym rozpraszaniem zabudowy na obszary wiejskie, powstawaniem niejednorodnych i nieciągłych (tzw. *leap-frog development*) układów zabudowy, wyłączaniem gruntów rolnych, w tym także tych o wysokich klasach bonitacyjnych, z produkcji rolnej, niską jakością przestrzeni publicznej, chaosem w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych oraz brakami w wyposażeniu terenów urbanizowanych i wiejskich w infrastrukturę techniczną i społeczną.

W ostatnich latach zjawisku intensywnej suburbanizacji sprzyjał brak systemowej i skoordynowanej polityki przestrzennej w gminach (co wynika także z uwarunkowań prawnych), a także dążenie deweloperów i inwestorów do zagospodarowania terenów łatwiej dostępnych oraz umożliwienie swobodnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przy dominujących preferencjach dla „domu z ogródkiem”. Skutkiem silnej suburbanizacji jest relokacja miejsc zamieszkania i rosnąca skala przemieszczeń ludności w zakresie dojazdów do pracy, szkół i usług między Poznaniem a gminami powiatu poznańskiego.

Konieczność podjęcia zintegrowanych i ponadlokalnych działań planistycznych w aglomeracji poznańskiej została wyraźnie podkreślona w „Strategii rozwoju aglomeracji poznańskiej” (2010). W osi strategicznej Gospodarka Przestrzenna i Środowisko jako jedno z najważniejszych przedsięwzięć aglomeracyjnych wskazano wypracowanie wspólnej koncepcji rozwoju przestrzennego, której istotnym elementem powinna być identyfikacja obszarów priorytetowych dla lokalizacji funkcji mieszkaniowych.

Celem niniejszego artykułu jest rozpoznanie głównych potencjałów oraz problemów rozwojowych mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej (Poznaniu i 17 gminach powiatu poznańskiego) w aspekcie przestrzennym oraz wskazanie kierunkowych działań w zakresie polityki mieszkaniowej i planowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych badań zdiagnozowano dotychczasowe tendencje w dziedzinie mieszkalnictwa w aglomeracji oraz perspektywy ich dalszego rozwoju w świetle polityki przestrzennej samorządów lokalnych. Wykorzystując

materiały zgromadzone w trakcie prac nad „Koncepcją kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań” (2016), przeanalizowano przestrzenny rozkład obszarów wyznaczonych w tym dokumencie jako predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych. Artykuł kończą rekomendacje kierunkowe odnoszące się do optymalizacji lokalnej polityki przestrzennej i mieszkaniowej w świetle wniosków wypływających z analiz na poziomie aglomeracyjnym

## **Warunki mieszkaniowe w aglomeracji poznańskiej**

W aglomeracji poznańskiej, według stanu na koniec 2014 r., znajduje się blisko 117,5 tys. budynków mieszkalnych, w których mieści się ponad 365 tys. mieszkań o łącznej powierzchni 27,5 mln m<sup>2</sup>. W powiecie poznańskim, według stanu na koniec 2014 r., znajduje się blisko 76 tys. budynków mieszkalnych, w których mieści się ponad 117 tys. mieszkań o łącznej powierzchni 11,5 mln m<sup>2</sup>. Powiat skupia 65% ogólnej liczby budynków mieszkalnych w aglomeracji poznańskiej, aczkolwiek ma mniejszy udział w łącznej liczbie i powierzchni mieszkań w aglomeracji – odpowiednio 32% i 42%. Różnice te wynikają z odmiennego charakteru zabudowy w powiecie poznańskim (głównie jednorodzinnej) i w mieście Poznaniu (przewaga zabudowy wielorodzinnej).

Średnia liczba mieszkań przypadająca na jeden budynek mieszkalny w powiecie poznańskim wynosi 1,5, podczas gdy w Poznaniu – 6,0, a średni wskaźnik dla aglomeracji – 3,3. Wartość tego wskaźnika większą niż 2,0 osiągają gminy powiatu ze stosunkowo wysokim udziałem zabudowy wielorodzinnej: Czerwonak, Luboń, Swarzędz i Murowana Goślina. Gminami o największej dominacji zabudowy jednorodzinnej są Tarnowo Podgórne, Puszczykowo, Dopiewo, Rokietnica, Mosina i Stęszew (średnia liczba mieszkań na budynek mieszkalny 1,1–1,3).

Przeciętna powierzchnia mieszkania w powiecie poznańskim wynosi 98 m<sup>2</sup> i jest znacząco wyższa od wskaźnika dla miasta Poznania (65 m<sup>2</sup>), a tym samym także średniej dla aglomeracji poznańskiej (75 m<sup>2</sup>). Stosunkowo niska przeciętna powierzchnia mieszkania występuje w gminach powiatu z wyższym udziałem zabudowy wielorodzinnej (Czerwonak, Luboń, Swarzędz i Murowana Goślina), gdzie mieści się w przedziale 77–85 m<sup>2</sup>. Najwyższa przeciętna powierzchnia mieszkania charakteryzuje zamożniejsze gminy powiatu z wysokim udziałem zabudowy jednorodzinnej, takie jak Tarnowo Podgórne (129 m<sup>2</sup>), Puszczykowo, Dopiewo, Suchy Las, Rokietnica, Kórnik, Komorniki (wszystkie w przedziale 102–120 m<sup>2</sup>).

Liczba osób przypadających na jedno mieszkanie w powiecie wynosi 3,05 i jest istotnie wyższa niż w przypadku miasta Poznania (2,2). Tłumaczyć ten fakt można dwojako. Po pierwsze, znaczenie ma struktura demograficzna miasta w porównaniu do struktury ludności powiatu. W mieście wyższy jest udział osób starszych oraz młodych osób bezdzietnych, a tym samym gospodarstw domowych jedno- i dwuosobowych. Po drugie, istotna część mieszkań w Poznaniu może być zajmowana przez osoby bez meldunku w mieście (np. studentów), niewykazywane w statystykach GUS. W większości gmin powiatu liczba osób przypadających

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe aglomeracji poznańskiej (2014 r.)

Jednostka terytorialna	Budynki mieszkalne	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Średnia liczba mieszkań w budynku	Średnia liczba osób na mieszkaniu	Średnia powierzchnia mieszkania w m <sup>2</sup>	Średnia powierzchnia mieszkalna na osobę w m <sup>2</sup>
Agglomeracja	117 533	365 291	27 559 022	3,1	2,5	75,4	30,5
Poznań	41 630	247 741	16 015 178	6,0	2,2	64,6	29,3
Powiat poznański	75 903	117 550	11 543 844	1,5	3,1	98,2	32,2
Buk	2 309	3 663	350 307	1,6	3,4	95,6	28,3
Czerwonak	3 228	8 261	662 406	2,6	3,3	80,2	24,7
Dopiewo	5 903	7 520	884 201	1,3	3,0	117,6	39,4
Kleszczewo	1 512	2 390	238 563	1,6	3,0	99,8	33,0
Komorniki	6 156	8 585	872 481	1,4	2,8	101,6	35,7
Kostrzyn	3 372	4 963	464 965	1,5	3,5	93,7	26,4
Kórnik	5 744	8 119	854 160	1,4	2,9	105,2	35,9
Luboń	5 210	11 263	875 346	2,2	2,7	77,7	28,4
Mosina	7 292	9 513	933 446	1,3	3,2	98,1	30,6
Murowana Goślina	2 526	5 172	424 351	2,0	3,2	82,0	25,4
Pobiedziska	4 449	6 286	609 472	1,4	3,0	97,0	32,1
Puszczykowo	2 766	3 204	385 538	1,2	3,1	120,3	39,3
Rokietnica	3 810	4 914	540 826	1,3	3,1	110,1	35,9
Stęszew	3 364	4 539	446 735	1,3	3,3	98,4	30,0
Suchy Las	3 959	5 563	632 808	1,4	2,9	113,8	39,0
Swarzędz	7 762	16 130	1 405 394	2,1	2,9	87,1	29,8
Tarnowo Podgórne	6 541	7 465	962 845	1,1	3,2	129,0	40,1

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych GUS.

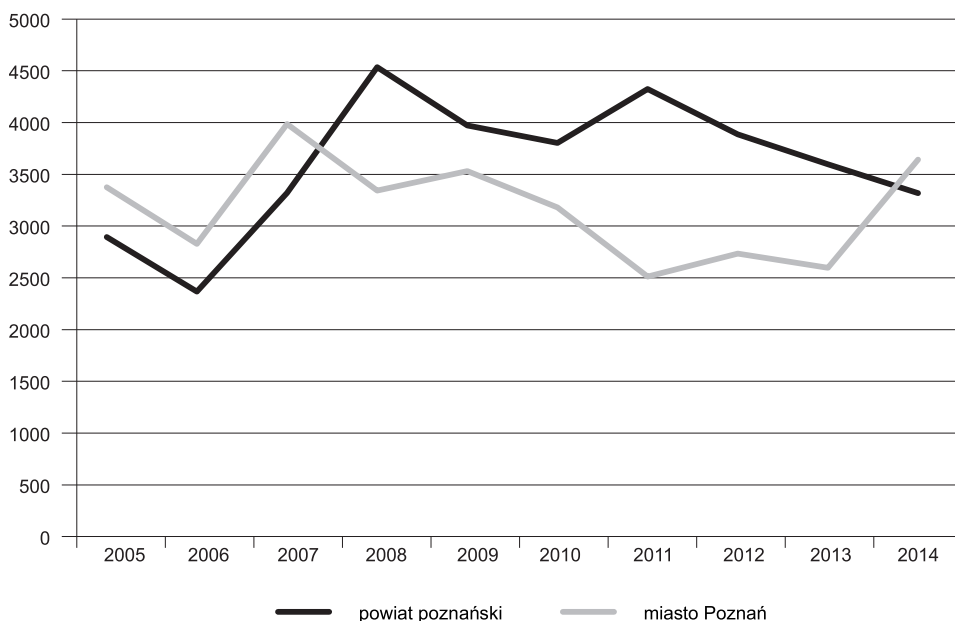
na jedno mieszkanie przekracza 3, z wyjątkiem typowo miejskiego Lubonia (2,7) i Komornik (2,8), a także Swarzędza, Kórnik, Dopiewa i Suchego Lasu (2,9).

Jednym z bardziej rozpowszechnionych wskaźników warunków mieszkaniowych jest przeciętna powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego mieszkańca. Wskaźnik ten wynosi dla powiatu 32,2 m<sup>2</sup> na mieszkańca, co jest wartością wyższą od miasta Poznania (29,3 m<sup>2</sup>), wartości te są jednak prawdopodobnie statystycznie nieco zawyżone (w mieszkaniach – zarówno w gminach, jak i w Poznaniu – mieszka więcej osób niż liczba zameldowanych). W przypadku samego powiatu poznańskiego najniższą wartość wskaźnik przyjmuje dla gminy Czerwonak (poniżej 25 m<sup>2</sup> na mieszkańca), a najwyższą dla gmin Tarnowo Podgórne, Dopiewo, Puszczykowo i Suchy Las (powyżej 39 m<sup>2</sup> na mieszkańca).

## Dynamika rozwoju mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej w latach 2005–2014

W okresie intensywnej suburbanizacji w latach 2005–2014 w powiecie poznańskim oddano do użytku 36 016 nowych mieszkań z ogólnej liczby 67 744 w całej aglomeracji (56%). Przekłada się to na ponad 4,2 mln m<sup>2</sup> nowej zabudowy mieszkaniowej, czyli 64% dla całej aglomeracji. W ostatniej dekadzie ujawnił się wyraźny trend wzrostowy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, który wyjątkową dynamikę osiągnął szczególnie w latach 2006–2008. W porównaniu do 2367 nowych mieszkań oddanych w powiecie w 2006 r. liczba 4535 była prawie dwukrotnie wyższa. Po lekkim osłabieniu dynamiki w latach 2009–2010, w powiecie w 2011 r. ponownie osiągnięty został wynik powyżej 4 tys. nowych mieszkań rocznie (4324). Od tego czasu liczba ta stopniowo spada. Interesujące wydaje się zestawienie wyżej przytoczonych liczb z ich odpowiednikami dla miasta Poznania. Do 2007 r. w mieście powstawało więcej mieszkań niż w powiecie, jednak od 2008 r. tendencja ta trwale się odwróciła. W 2011 r. zanotowano rekordową przewagę nowo oddanych do użytku mieszkań w powiecie w porównaniu do miasta (4324 do 2512, czyli o 72% więcej). W 2014 r. liczba nowo oddanych mieszkań w mieście – 3642 – po raz pierwszy od 7 lat przewyższyła liczbę nowych mieszkań w powiecie (3318).

W strukturze budownictwa mieszkaniowego w powiecie poznańskim w latach 2005–2014 dominowała forma budownictwa indywidualnego (w zasadzie



Ryc. 1. Liczba nowo oddanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

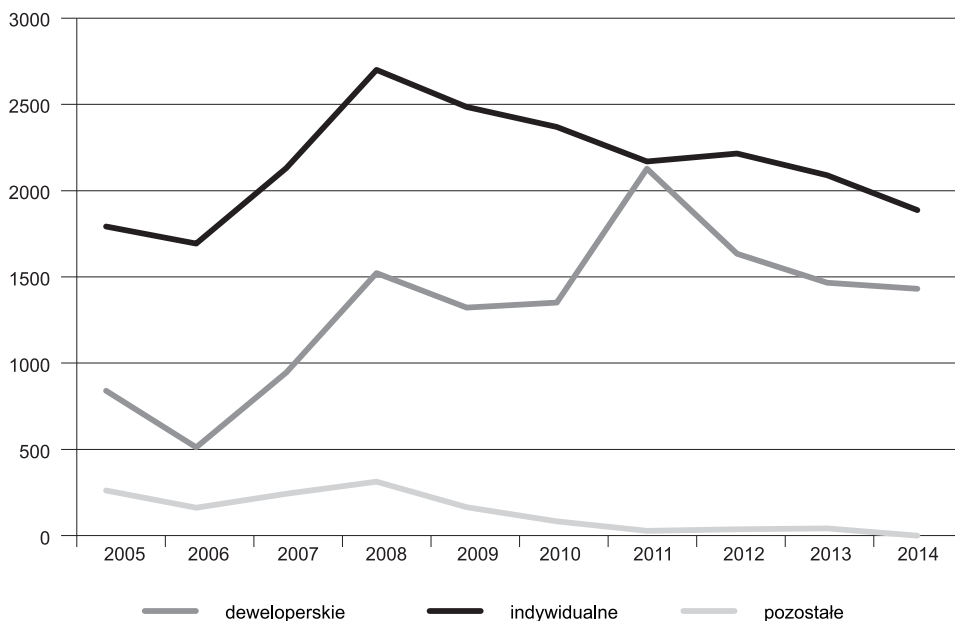
Tabela 2. Liczba nowo oddanych mieszkań według form budownictwa w aglomeracji poznańskiej w latach 2005–2014

Forma budownictwa	Aglomeracja ogółem		Powiat poznański		Poznań	
	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%
Ogółem	67 744	100	36 016	100	31 728	100
Deweloperskie	37 714	55,7	13 151	36,5	24 563	77,4
Indywidualne	26 985	39,8	21 530	59,8	5 455	17,2
Pozostałe	3 045	4,5	1 335	3,7	1 710	5,4

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych GUS.

wyłącznie jednorodzinnego), w ramach której wybudowano 59,8% nowych mieszkań. W systemie deweloperskim (czyli z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem) powstało 36,5% nowych lokali. Pozostała część przypada na budownictwo spółdzielcze, komunalne i czynszowe (TBS). Są to proporcje wyraźnie inne niż w przypadku miasta Poznania, gdzie w tym samym okresie w systemie deweloperskim powstało aż 77,4% mieszkań, a w budownictwie indywidualnym zaledwie 17,2% (tab. 2).

W ujęciu dynamicznym w powiecie poznańskim trendy budownictwa indywidualnego i deweloperskiego są mniej więcej zbliżone, choć w 2011 r. ich udział w liczbie nowo oddanych mieszkań na moment nawet się zrównał. Systematycznie w ostatnich latach maleje natomiast znaczenie wszystkich pozostałych form budownictwa (ryc. 2). W przypadku miasta Poznania poziom budownictwa indy-



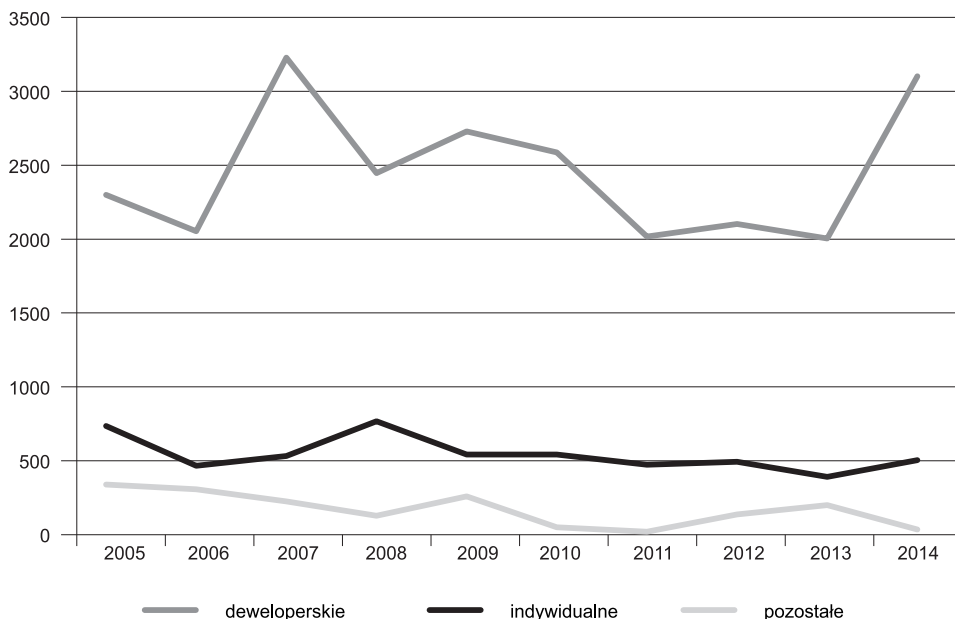
Ryc. 2. Liczba nowo oddanych do użytku mieszkań według form budownictwa w powiecie poznańskim w latach 2005–2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

widualnego jest dość wyrównany w całej badanej perspektywie czasowej, a o liczbie corocznie oddawanych mieszkań na całym rynku miejskim decydują fluktuacje działalności deweloperskiej (ryc. 3).

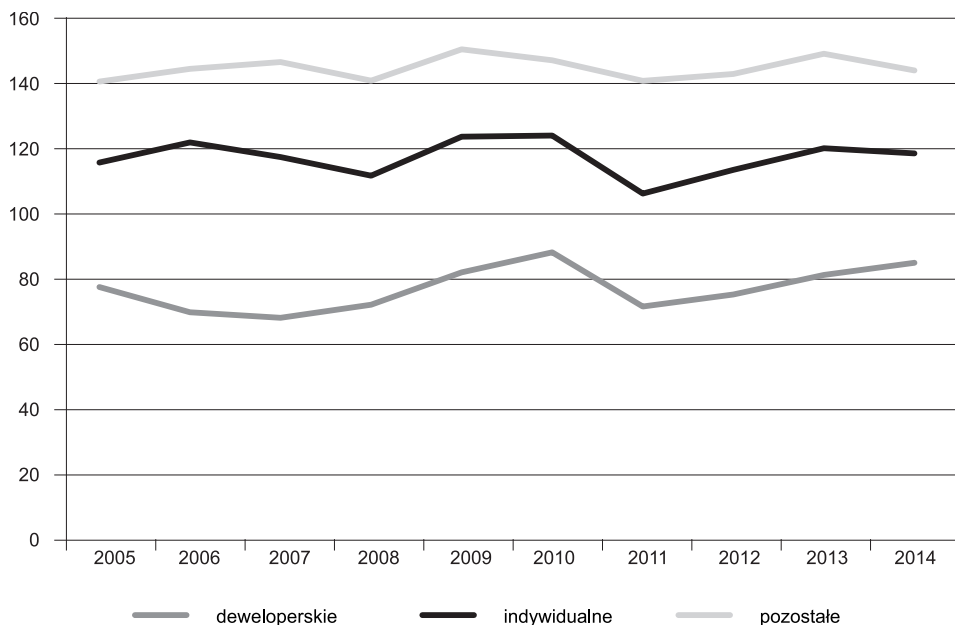
Forma organizacyjna budownictwa w istotny sposób oddziałuje na przeciętną wielkość nowo oddanego do użytku mieszkania. W całym analizowanym okresie średni wskaźnik dla powiatu poznańskiego był zdecydowanie wyższy niż w Poznaniu i przyjął wartość 117 m<sup>2</sup>, jednak w przypadku budownictwa deweloperskiego wyniósł on 78 m<sup>2</sup>, a indywidualnego – 145 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia nowego mieszkania w budownictwie indywidualnym, odpowiadająca w zasadzie średniej powierzchni nowego domu jednorodzinnego, wydaje się od kilku lat stosunkowo ustabilizowana i dotyczy to zarówno miasta Poznania, jak i powiatu. W przypadku budownictwa deweloperskiego w powiecie poznańskim zauważalny jest powolny wzrost powierzchni oddawanych mieszkań od 2011 r. Ma on związek nie tylko z większą powierzchnią mieszkań w budynkach wielorodzinnych, ale także z wejściem przedsiębiorców na rynek budownictwa jednorodzinnego (ryc. 4). W Poznaniu średnia powierzchnia nowego mieszkania wykazuje tendencję malejącą (ryc. 5), na co wpływ ma przede wszystkim budownictwo deweloperskie, w którym od 2009 r. przeciętna wielkość lokalu utrzymuje się poniżej 60 m<sup>2</sup>.

W najbardziej intensywnie rozwijających się pod względem mieszkaniowym gminach, takich jak Komorniki, Swarzędz, Dopiewo, powstało w latach 2005–2014 ponad 4 tys. nowych mieszkań. Na drugim końcu zestawienia znajdują się Buk i Puszczykowo. Liczba nowych mieszkań nie przekroczyła tam w analizo-



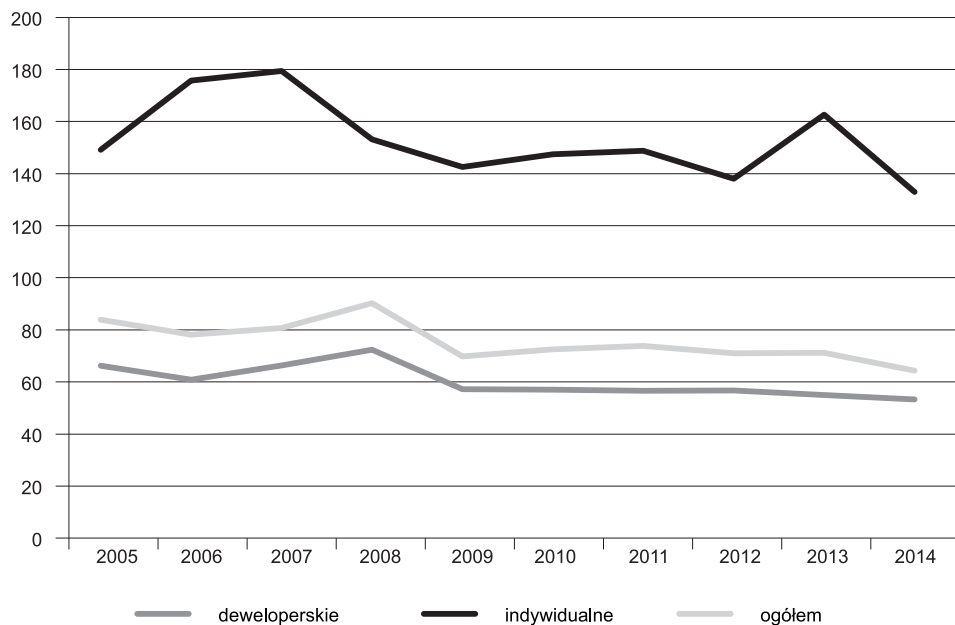
Ryc. 3. Liczba nowo oddanych do użytku mieszkań według form budownictwa w Poznaniu w latach 2005–2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Ryc. 4. Przeciętna powierzchnia (w m<sup>2</sup>) nowo oddanych do użytku mieszkań według form budownictwa w powiecie poznańskim w latach 2005–2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Ryc. 5. Przeciętna powierzchnia (w m<sup>2</sup>) nowo oddanych do użytku mieszkań według form budownictwa w Poznaniu w latach 2005–2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



wanym okresie pół tysiąca. Równie istotne są różnice między poszczególnymi gminami w zakresie przeciętnej powierzchni mieszkania oraz formy organizacyjnej budownictwa. Największe mieszkania powstawały w gminach Puszczykowo (średnio 191 m<sup>2</sup>) i Tarnowo Podgórne (149 m<sup>2</sup>), najmniejsze w Komornikach (97 m<sup>2</sup>) i Luboniu (88 m<sup>2</sup>). Jednakże nawet w tym ostatnim przypadku jest to wskaźnik wyższy od miasta Poznania (76 m<sup>2</sup>).

W zakresie formy organizacyjnej budownictwa należy zwrócić uwagę na ponadprzeciętny udział lokali deweloperskich w niektórych gminach intensywnie rozwijających się mieszkaniowo (szczególnie Komorniki i Luboń – powyżej 60%), choć żadna gmina powiatu nie osiąga takich proporcji jak miasto Poznań (77%). Z kolei w takich gminach, jak Buk, Puszczykowo i Pobiedziska, zdecydowana większość nowych mieszkań powstaje w systemie indywidualnym (ponad 90%). Natomiast w gminach Czerwonak i Murowana Goślina dużą rolę w omawianej dekadzie odegrało budownictwo spółdzielcze i społeczne czynszowe (TBS) (tab. 3).

Tabela 3. Nowo oddane do użytku mieszkania w aglomeracji poznańskiej w latach 2005–2014

Jednostka terytorialna	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Średnia powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	% mieszkań w systemie deweloperskim	% mieszkań w budownictwie indywidualnym	% mieszkań w pozostałych formach budownictwa
Poznań	31 728	2 403 293	76	77	17	6
Powiat poznański	36 016	4 208 898	117	37	60	3
Luboń	2845	249 855	88	61	35	4
Puszczykowo	399	76 161	191	5	95	0
Buk	387	57 043	147	0	100	0
Czerwonak	1848	203 180	110	9	55	36
Dopiewo	4053	486 347	120	39	61	0
Kleszczewo	929	109 901	118	33	60	7
Komorniki	5318	514 386	97	66	34	0
Kostrzyn	997	125 953	126	16	84	0
Kórnik	3127	406 057	130	25	73	2
Mosina	2747	292 144	106	39	58	3
Murowana Goślina	767	93 557	122	12	65	23
Pobiedziska	1189	165 337	139	6	93	1
Rokietnica	2576	295 828	115	26	74	0
Stęszew	610	82 076	135	12	88	0
Suchy Las	1661	243 335	146	23	77	0
Swarzędz	4086	438 089	107	47	51	2
Tarnowo Podgórne	2477	369 649	149	24	73	3

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych GUS.

## Kierunki rozwoju i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych w aglomeracji poznańskiej w świetle studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania i gmin

Podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta i gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządza się je dla obszaru w granicach administracyjnych jednostki, natomiast praktyka prawna i planistyczna dopuszcza możliwość jego punktowych zmian. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie miasta i gminy aglomeracji poznańskiej mają obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w technice cyfrowej, które jednak różnią się od siebie stopniem szczegółowości ustaleń, sposobem zapisu i stosowanymi oznaczeniami planistycznymi oraz techniką wykonania. Różnorodność konwencji studiów jest związana przede wszystkim z różną metodyką pracy zespołów planistycznych, specyfiką konkretnych uwarunkowań oraz okresem wykonania.

W pracach nad „Koncepcją kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań” (2016) punktem wyjścia dla dalszych analiz było oszacowanie aktualnego zasobu terenów inwestycyjnych o kierunkowym przeznaczeniu mieszkaniowym<sup>1</sup>. Z uwagi na różną metodologię oraz różną szczegółowość ustaleń poszczególnych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, niezbędne było ujednoczenie nie tylko ich grafiki, ale również zapisów merytorycznych. W wyniku ujednoczenia i standaryzacji ustaleń studiów powstała baza danych przestrzennych zawierająca, dla każdego terenu o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, identyfikator w skali obszaru opracowania, informację o przeznaczeniu kierunkowym (ustandaryzowanym) wraz z możliwie bezstratną, szczegółową informacją o przeznaczeniu wskazanym w studium, a także parametry zabudowy niezbędne do obliczenia prognozowanej chłonności terenu.

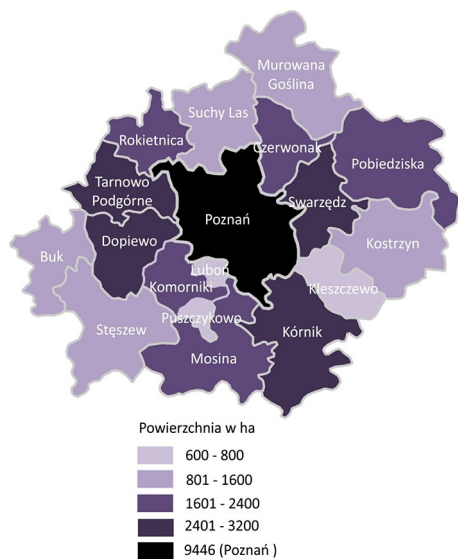
Wyniki obliczeń dotyczących terenów z funkcją mieszkaniową w studiach przedstawiono na rycinach 6 i 7.

W skali całej aglomeracji poznańskiej do terenów, na których może być realizowana funkcja mieszkaniowa, zaliczono blisko 39 tys. ha. Pod względem powierzchni zdecydowane pierwszeństwo przypada Poznaniowi (9,5 tys. ha), jednak należy zauważyć, że w niektórych gminach podmiejskich, mieszczących się w tej chwili pod względem liczby mieszkańców w przedziale 20–50 tys. osób, zasób planowanych terenów mieszkaniowych dochodzi do 3 tys. ha (Dopiewo, Swarzędz, Kórnik). Większość pozostałych gmin pierwszego pierścienia wyznaczyła około 2 tys. ha terenów z funkcją mieszkaniową, nierzadko tę granicę istotnie przekraczając (Tarnowo Podgórne, Mosina, Komorniki, Czerwonak, Ro-

<sup>1</sup> Standaryzację studiów gminnych i bazę danych przestrzennych na potrzeby koncepcji wraz z obliczeniami bilansowymi wykonał zespół w składzie: Ł. Mikula, A. Kubiak, P. Sobczak, Ł. Brodnicki, D. Rybarczyk.

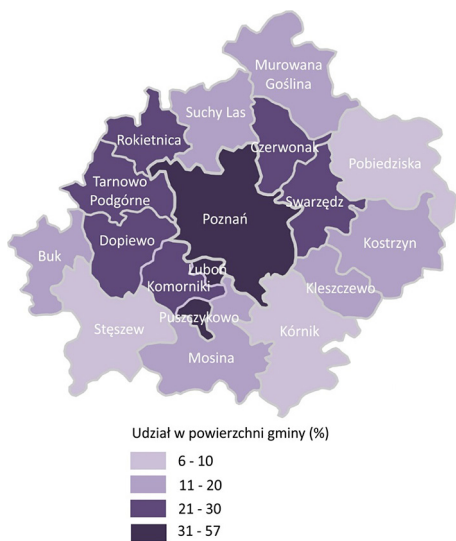
kietnica). Do grupy tej zaliczyć można też jedną z gmin niesąsiadujących z Poznaniem – Pobiedziska, co wskazuje na to, że procesy suburbanizacji w przyszłości mogą rozszerzyć swój zasięg przestrzenny. Pozostałe gminy drugiego pierścienia (Kostrzyn, Murowana Goślina, Stęszew, Buk) przeznaczają na cele mieszkaniowe w studiach powierzchnię około 1 tys. ha, mając nieco mniejsze ambicje przejęcia strumienia migracyjnego z Poznania w swoje granice. Do grupy tej można zaliczyć także gminy sąsiadujące z miastem centralnym – Suchy Las i Kleszczewo, przy czym w przypadku pierwszej istotną rolę odgrywa specyfika struktury przestrzennej (większość obszaru gminy zajmuje poligon wojskowy), co nie przeszkadza gminie należeć do najdynamiczniej rozwijających się w aglomeracji pod względem demograficznym. Gmina Kleszczewo ma natomiast w przeważającej części charakter rolniczy, uwarunkowany też dobrą jakością występujących tam gleb. Zestawienie zamykają niewielkie powierzchniowo gminy miejskie Luboń i Puszczykowo, gdzie szczególnie w przypadku Lubonia ograniczony zasób terenów jest w pewnej mierze rekompensowany intensywnością jego wykorzystania.

Pod względem udziału terenów mieszkaniowych w docelowej strukturze powierzchni gminy miasta Luboń i Puszczykowo znajdują się, odwrotnie niż w poprzednim przypadku, na czele zestawienia (odpowiednio 57% i 37%). Miasto Poznań ze wskaźnikiem 36% góruje nad pozostałymi gminami powiatu, ale należy zauważyć, że kilka gmin planuje udział terenów mieszkaniowych na poziomie



Ryc. 6. Powierzchnia terenów mieszkaniowych w miastach i gminach aglomeracji poznańskiej na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

Źródło: opracowanie własne na podstawie Kierunków Koncepcji... (2016).



Ryc. 7. Udział terenów mieszkaniowych w powierzchni miast i gmin aglomeracji poznańskiej na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

Źródło: opracowanie własne na podstawie Kierunków Koncepcji... (2016).

bliskim 30% (Swarzędz, Dopiewo, Komorniki, Tarnowo Podgórne), co w razie realizacji tych zamierzeń nadałoby im charakter wysoce zurbanizowany, niewiele w zasadzie różniący się od miasta centralnego. W tym kontekście uwidaczniają się bardziej zachowawcze polityki gmin drugiego pierścienia, gdzie docelowy udział terenów mieszkaniowych z reguły oscyluje wokół 10%, choć w niektórych przypadkach może to wynikać także z uwarunkowań przyrodniczych i obecności obszarów prawnie chronionych (m.in. Mosina, Murowana Goślina).

Należy zauważyć, że powiat poznański ma w swoich granicach trzykrotnie więcej terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonej w studiach gminnych niż samo miasto Poznań. Zagospodarowanie w ten sposób całego zasobu liczącego blisko 30 tys. ha nie wydaje się możliwe w perspektywie jednego czy nawet dwóch pokoleń. Sytuacja ta wpływa jednak w istotny sposób na kształtowanie się rynku nieruchomości w aglomeracji. Z perspektywy studiów gminnych podaż terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie podmiejskiej jest praktycznie nieograniczona, biorąc pod uwagę możliwości prokreacyjne i ekonomiczne społeczeństwa. W zasadniczy sposób oddziałuje to na kształtowanie się cen gruntów w aglomeracji i decyzje inwestycyjne, zarówno profesjonalnych deweloperów, jak i indywidualnych gospodarstw domowych.

Bezpośrednią lokalizację terenów mieszkaniowych w aglomeracji, wyznaczonych w studiach gminnych, a także ich klasyfikację, przedstawiono na rycinie 8. Opracowana mapa pozwala na bardziej dokładną analizę kierunków rozwoju terenów mieszkaniowych w aglomeracji niż byłoby to możliwe na poziomie samych zestawień ilościowych według gmin.

Śródmieście Poznania (osiedla Stare Miasto, Jeżyce, św. Łazarz, Wilda, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria) jest największym w skali aglomeracji obszarem rozwoju funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług. Tereny te w dużej części mają już ustabilizowaną strukturę przestrzenną i zabudowę, co nie wyklucza oczywiście dalszych przekształceń o charakterze jakościowym. W obrębie śródmieścia znajdują się jednak również obszary możliwej ekspansji funkcji mieszkaniowo-usługowej, szczególnie na terenach przemysłowych (Wolne Tory, północna część Jeżyc, Stara Rzeźnia, północna część Ostrowa Tumskiego, Stara Gazownia).

Funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami ogólnomiejskimi wyznaczona jest w Poznaniu również poza śródmieściem, często także na terenach przemysłowych lub powojaskowych. Dotyczy to takich obszarów, jak m.in. Łacina, Starołęka, Kobylepole, Junikowo, Fabianowo, Marcelin, Gołęcin, Podolany i Wilczak. Poza samym Poznaniem największym obszarem o podobnie określonej funkcji jest centralna część Swarzędza oraz Koziegłowy.

Tereny o ściśle określonej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego również w przeważającej części rozmieszczone są w granicach miasta Poznania. W dużej mierze pokrywają się z już istniejącymi zespołami mieszkaniowymi z okresu PRL (Winogrady, Piątkowo, Rataje, Grunwald, Górczyn, Dębiec). Choć w ich obrębie możliwe są pewne nowe przedsięwzięcia budowlane o charakterze dogęszczającym, z uwagi na duże kontrowersje społeczne nie powinien to być pierwszoplanowy sposób rozwoju funkcji mieszkaniowej. Niezagospodarowane tereny pod roz-

wój budownictwa wielorodzinnego (poza wspomnianymi wcześniej obszarami mieszkaniowo-usługowymi) znajdują się, zgodnie z ustaleniami studium miasta Poznania, w praktyce wyłącznie w Naramowicach.

Poza Poznaniem wąsko zdefiniowana funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego dotyczy stosunkowo niewielkiej liczby obszarów, na większości z nich została ona już zresztą zrealizowana (południowa część miasta Swarzędza, centralna część Lubonia, osiedla w Mosinie i Murowanej Goślinie, Biedrusko). Powyższe stwierdzenie nie oznacza jednak, że w gminach podmiejskich nie istnieje możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej. Jest wręcz przeciwnie – większość gmin, wyznaczając tereny mieszkaniowe, dopuszcza na wielu z nich w studium pełną alternatywę między formą jedno- i wielorodzinną, pozostawiając ostateczne rozstrzygnięcie na poziomie planu miejscowego (w praktyce i tak często uprzedzonego decyzją o warunkach zabudowy wydaną na wniosek inwestora). W niektórych przypadkach drugą lub trzecią dopuszczoną możliwością jest funkcja usługowa. Wszystko to sprawia, że wszelkie obliczenia dotyczące zasobu terenów strictly mieszkaniowych oraz ich chłonności demograficznej są, przy tak dużej otwartości zapisów w studiach, obarczone dużą niepewnością i ryzykiem. Różnica intensywności pomiędzy zabudową jednorodziną i wielorodzinną może być w praktyce ogromna, a zróżnicowany udział usług w ostatecznym zagospodarowaniu danego terenu także istotnie wpływa na wielkość zasobu terenów mieszkaniowych.

Tego rodzaju alternatywne określenia funkcji terenów w studiach pełnią dominującą rolę w wielu gminach. Do sztandarowych przykładów zaliczyć należy gminy Dopiewo, Komorniki, Buk, Czerwonak, Suchy Las i Pobiedziska, w pewnym stopniu także Kórnik i Mosina. Wydaje się, że w wielu z tych przypadków ostateczna rola funkcji usługowej pozostanie niewielka, a główna działalność inwestycyjna dotyczyć będzie budownictwa mieszkaniowego, szczególnie w obliczu potężnego zasobu terenów w aglomeracji o charakterze ściśle usługowo-produkcyjnym. Znacznie bardziej niejednoznaczne jest alternatywne dopuszczenie mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego, zwłaszcza, że w niektórych przypadkach w praktyce granica ta czasami się zaciera (np. niskie bloki z prywatnymi ogródkami na parterach niewiele różniące się od klasycznych szeregowców). Niektóre gminy stosują zapisy o alternatywności funkcji mieszkaniowych i usługowych w sposób, jak się wydaje, znacznie bardziej przemyślany, ograniczając ten kierunek głównie do centralnych części miejscowości gminnych (np. Murowana Goślina, Rokietnica, Tarnowo Podgórne, Stęszew, Kostrzyn, Kleszczewo), co zresztą odpowiada na ogół dotychczasowemu charakterowi takich obszarów.

W przypadku miasta Poznania mieszana funkcja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnnej dotyczy z reguły terenów, na których ukształtowała się już do tej pory tego rodzaju, niezbyt korzystna urbanistycznie, struktura (Winiary, Sołacz, części Grunwaldu, Piątkowa, Winograd i Naramowic). Terenem, na którym możliwy jest wybór jednej z form budownictwa mieszkaniowego dopiero na poziomie planu miejscowego, jest obszar przy granicy z gminą Komorniki, na zachód od osiedla Kwiatowego. Alternatywa pomiędzy funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnej i usługami dopuszczona jest zasadniczo tylko na kilku terenach w południowej części miasta, głównie w okolicy węzłów autostradowych Krzesiny i Komorniki.



Ostatnim z analizowanych kierunków rozwoju terenów mieszkaniowych jest typowe budownictwo jednorodzinne. W przypadku Poznania tego rodzaju przeznaczenie w studium odnosi się zarówno do ukształtowanych już dzielnic o tym charakterze (m.in. Świerczewo, Junikowo, Ławica, Smochowice, Podolany, Stare Winogrody, Osiedle Warszawskie, Antoninek, Zieliniec, Starołęka), jak i obszarów, gdzie istnieją duże jeszcze zasoby wolnych terenów, które mogą zostać przeznaczone na ten cel (Strzeszyn, Kiekrz, Morasko, Radojewo, Umultowo, Szczepankowo–Splawie, Michałowo–Sowice, Garaszewo–Pokrzywno). Równie duże powierzchnie dla typowego budownictwa jednorodzinnego wyznaczyły gminy Rokietnica, Tarnowo Podgórne, Kórnik i Swarzędz, w mniejszym stopniu Kostrzyn, Kleszczewo i Murowana Goślina.

Zważywszy, że tereny o funkcji mieszkaniowej z niedookreśloną formą zabudowy, o których wspomniano wyżej, w przeważającej części również zostaną zagospodarowane przez budownictwo jednorodzinne, można stwierdzić, że zasoby gruntów przeznaczonych pod ten cel w studiach są w skali aglomeracji poznańskiej ogromne. Natomiast pomimo zapisów w studium realna podaż tego rodzaju terenów w granicach Poznania jest dość ograniczona. Obszary z funkcją budownictwa jednorodzinnego nie są przygotowane pod rozwój inwestycyjny, ani pod względem planistycznym (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), ani infrastrukturalnym. Stosunkowo niewielki, w porównaniu z powiatem, zasób działek pod budownictwo jednorodzinne w mieście powoduje bardzo duże różnice cenowe na rynku nieruchomości i jest jednym z podstawowych czynników napędzających suburbanizację w aglomeracji poznańskiej. Z drugiej strony należy pamiętać, że w obecnych warunkach prawnych uchwalenie planu miejscowego dla obszaru o niskiej intensywności zabudowy, ale dużych potrzebach infrastrukturalnych generuje dla samorządu potężne koszty, pojawiające się już na etapie wykupów gruntów pod przyszłe cele publiczne.

W zgromadzonej bazie danych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin umieszczono również informację o podstawowych parametrach zabudowy. Zostały one przyjęte w pierwszej kolejności na podstawie bezpośrednich ustaleń studiów, natomiast w przypadku ich braku na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania lub – w odniesieniu do terenów niezainwestowanych – standardowych wskaźników dla aglomeracji. Dzięki tym parametrom oraz stworzonemu algorytmowi możliwe było oszacowanie prognozowanej chłonności terenów (liczby osób mogących zamieszkać na danym obszarze).

Przyjęto algorytm uwzględniający inny wzór obliczeń dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej brana jest pod uwagę wielkość działki budowlanej – zakładając, że na jednej działce może zostać zlokalizowany jeden budynek o funkcji mieszkaniowej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia się maksymalny procent powierzchni zabudowy działki budowlanej. Dla terenów o funkcji mieszanej, np. z zabudową usługową, przyjęto, że 50% powierzchni terenu zostanie wykorzystane pod funkcję mieszkaniową. Ponadto dla obu rodzajów zabudowy przyjęto, że 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacji

oraz zieleń towarzyszącą, stąd współczynnik zmniejszający – 0,7. Do algorytmu dodano również drugi współczynnik zmniejszający – 0,8 – który odzwierciedla zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z powodu uwzględnienia geometrii terenów.

W zakresie przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie przyjęto wartości 2,29 dla Poznania i 3,06 dla powiatu, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania została ustalona w wielkości 64,8 m<sup>2</sup> dla Poznania i 97 m<sup>2</sup> dla powiatu. Obie pary wskaźników zaczerpnięto z Banku Danych Lokalnych GUS. Dane dotyczące prognozowanej chłonności w poszczególnych miastach i gminach przedstawiono w tabeli 4. Otrzymane wyliczenia należy traktować w sposób szacunkowy, co wynika ze wspomnianych już wyżej niejednoznacznych zapisów dotyczących funkcji terenu w niektórych studiach, a także z braku określenia niektórych parametrów zabudowy w samych studiach, dlatego przyjmowano w takich przypadkach wartości ustandaryzowane.

Tabela 4. Chłonność demograficzna terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

	Prognozowana chłonność demograficzna wszystkich terenów mieszkaniowych w studium [os.]	Aktualna liczba mieszkańców	Prognozowana chłonność demograficzna wskaźnikowych w studium nowych terenów mieszkaniowych do zainwestowania	Stosunek prognozowanej chłonności do aktualnej liczby mieszkańców
Aglomeracja	1 658 381	904 574	753 807	1,8
Poznań	677 732	545 680	132 052	1,2
Powiat poznański	980 649	358 894	621 755	2,7
Buk	40 639	12 375	28 264	3,3
Czerwonak	53 262	26 861	26 401	2,0
Dopiewo	93 306	22 447	70 859	4,2
Kleszczewo	29 535	7 221	22 314	4,1
Komorniki	51 377	24 433	26 944	2,1
Kostrzyn	44 086	17 593	26 493	2,5
Kórnik	66 807	23 817	42 990	2,8
Luboń	49 951	30 813	19 138	1,6
Mosina	58 529	30 500	28 029	1,9
Murowana Goślina	51 662	16 732	34 930	3,1
Pobiedziska	111 234	18 969	92 265	5,9
Puszczykowo	14 389	9 802	4 587	1,5
Rokietnica	47 936	15 078	32 858	3,2
Stęszew	45 248	14 899	30 349	3,0
Suchy Las	48 759	16 209	32 550	3,0
Swarzędz	91 694	47 160	44 534	1,9
Tarnowo Podgórne	82 235	23 985	58 250	3,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie Kierunków... (2016).

Z przedstawionych danych wynika, że całkowita liczba ludności, która mogłaby zamieszkać na terenach ze wskazaną w studiach gminnych funkcją mieszkaniową, wynosi w przybliżeniu 1 654 tys. osób, co oznaczałoby wzrost w stosunku do stanu aktualnego o około 84%. Niezainwestowane dotąd tereny mieszkaniowe charakteryzują się chłonnością 754 tys. osób, z czego tylko 132 tys. (17,5%) przypada na miasto Poznań. W przypadku zagospodarowania całości zasobu terenów mieszkaniowych wskazanych w studiach gminnych ludność Poznania stanowiłaby zaledwie 41% mieszkańców aglomeracji (obecnie ok. 61%).

W świetle aktualnych trendów demograficznych możliwość wykorzystania całego zasobu terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studiach gminnych w perspektywie nawet 20–30 lat wydaje się iluzoryczna. Przeszacowanie zapotrzebowania na nowe grunty pod budownictwo mieszkaniowe staje się jeszcze bardziej ewidentne, gdy zejdzie się z analizą na poziom gminny. Wszystkie gminy aglomeracji poza Poznaniem, Luboniem i Puszczykowem dysponują w swoich studiach potencjałem pozwalającym co najmniej na podwojenie aktualnej liczby mieszkańców. W przypadku ponad połowy gmin istnieje możliwość 3–4-krotnego powiększenia obecnej populacji, a w skrajnym przypadku gminy Pobiedziska wskaźnik ten dochodzi do 6-krotności. Do wykorzystania całego potencjału terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studiach gminnych potrzebny byłby w praktyce lawinowy napływ migrantów spoza obszaru aglomeracji poznańskiej lub niewiarygodny wzrost stopy życiowej społeczeństwa, który przełożyłby się na kilkudziesięcioprocentowe zwiększenie przeciętnej powierzchni mieszkaniowej na osobę.

## **Tereny predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej w świetle wytycznych „Koncepcji kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań”**

Problem racjonalizacji polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów rozwoju funkcji mieszkaniowej jest bez wątpienia jednym z centralnych zagadnień koordynacji planistycznej na poziomie metropolitalnym. Konieczność przyjęcia podejścia zintegrowanego w sferze planowania obszarów rozwoju funkcji mieszkaniowej wynika nie tylko z samych zdiagnozowanych problemów, ale także bezpośrednio z zapisów obowiązujących dokumentów strategicznych, w tym przede wszystkim z „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030”, która w sposób jednoznaczny formułuje zasadę pierwszeństwa regeneracji (odnowy) zabudowy nad zajmowaniem nowych terenów pod zabudowę, co oznacza „intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję na nowe tereny”. Ponadto w „Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej” (2011) wskazano, że proces integracji planowania przestrzennego w aglomeracji powinien prowadzić do wykształcenia mechanizmów rozwiązywania problemów dotyczących prognozowania i bilansowania potrzeb i terenów inwestycyjnych w skali całej aglomeracji,



przed „skonsumowaniem” obecnych studiów gminnych przez plany miejscowe i powstaniem nieodwracalnych skutków finansowych dla samorządów. Studium postuluje także powiązanie planowania przeznaczenia terenów w gminach z ponadlokalną infrastrukturą transportową.

W „Koncepcji kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań” przyjęto założenie, że dla wskazania obszarów najbardziej predysponowanych do zagospodarowania pod funkcje mieszkaniowe na podstawie obiektywnych kryteriów dla całej aglomeracji należy oszacować zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne w perspektywie 15 lat w oparciu o trendy demograficzne, a następnie wskazać obszary priorytetowe dla rozwoju funkcji mieszkaniowych w oparciu o analizę uwarunkowań przyrodniczych i infrastrukturalnych, a także zasięg istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe informacje dotyczące metodyki postępowania i związanych z tym dylematów przedstawia Miłkuła (2016).

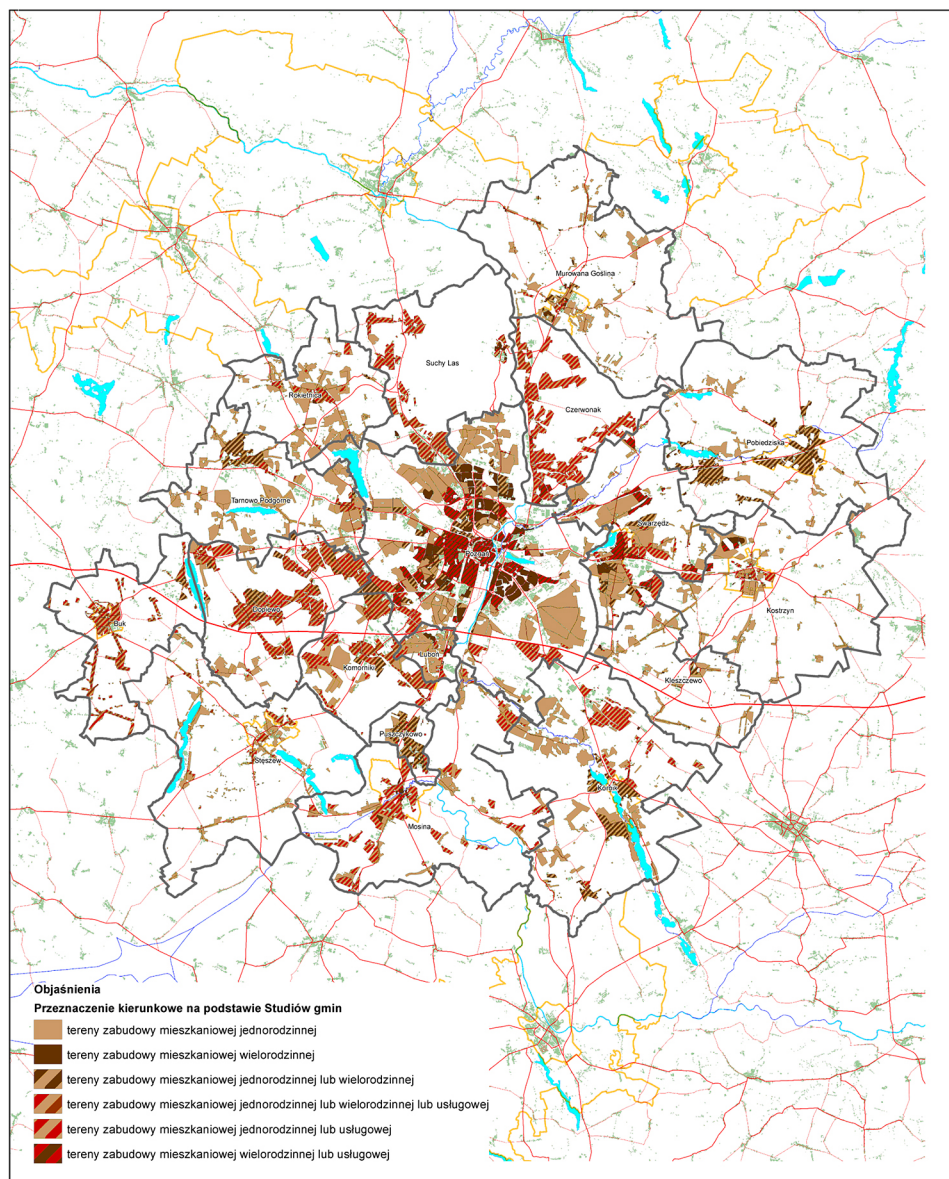
Jako naczelny priorytet działań kierunkowych w zakresie terenów mieszkaniowych w aglomeracji poznańskiej przyjęto jednoczesne osiągnięcie dwóch celów:

- minimalizacja negatywnego oddziaływania rozwoju przestrzennego na sferę przyrodniczą (głównie kolizje z obszarowymi formami ochrony przyrody i występowaniem gleb wysokiej jakości) i społeczno-ekonomiczną (głównie koszty infrastruktury technicznej i dojazdów mieszkańców);
- pełne zabezpieczenie terenów mieszkaniowych pod kątem potrzeb demograficznych i społecznych.

W kontekście drugiego z powyższych punktów na potrzeby opracowania przyjęto uproszczone założenia prognostyczne, zgodnie z którymi pełne zaspokojenie popytu na tereny mieszkaniowe w perspektywie 2030 r. wymaga wskazania jako predysponowanych do rozwoju tej funkcji obszarów o łącznej chłonności około 300 tys. osób.

Wskazane w „Koncepcji...” tereny rekomendowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych (ryc. 8) pozwalają na zamieszkanie około 450 tys. osób, co nadal przekracza o połowę realnie prognozowane zapotrzebowanie. Pozwala jednak zachować w odpowiednim zakresie możliwości funkcjonowania mechanizmów rynkowych, a także zabezpiecza samorządy przed problemami społecznymi i ekonomicznymi, które mogłyby się pojawić w przypadku zaproponowania jeszcze bardziej radykalnego zwrotu w polityce przestrzennej.

Ograniczając łączną chłonność demograficzną terenów mieszkaniowych o 19%, udało się zmniejszyć ich powierzchnię aż o blisko 1/3 – z poziomu prawie 39 tys. ha do 26,4 tys. ha (tab. 5). Oznacza to, że wyeliminowano w dużej mierze tereny o najbardziej ekstensywnym charakterze, z dala od istniejącej zabudowy, bez niezbędnego wyposażenia infrastrukturalnego ani szans jego bliskiej realizacji. Ma to również pozytywny wpływ na strukturę przestrzenną i urbanistyczną aglomeracji. Ogranicza się bowiem możliwość formowania się dużych, amorficznych jednostek osadniczych, powstających w wyniku zlania się zabudowy sąsiednich miejscowości, a pozostawia w większości ich odrębność przestrzenną i czyste granice terenowe. Efekt ten widać szczególnie w gminach położonych na południowy zachód od Poznania (Dopiewo, Komorniki) (ryc. 9).



Ryc. 8. Tereny mieszkaniowe w miastach i gminach aglomeracji poznańskiej na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie „Koncepcja...” (2016).

Skala redukcji zasobu terenów mieszkaniowych w proponowanej wersji w stosunku do ustaleń zawartych w studiach gminnych jest zróżnicowana pomiędzy poszczególnymi jednostkami. Chłonność demograficzna Lubonia, Poznania i Puszczykowa jest ograniczona w bardzo niewielkim stopniu, choć w przypad-

Tabela 5. Powierzchnia i chłonność demograficzna obszarów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w aglomeracji poznańskiej w perspektywie 2030 r.

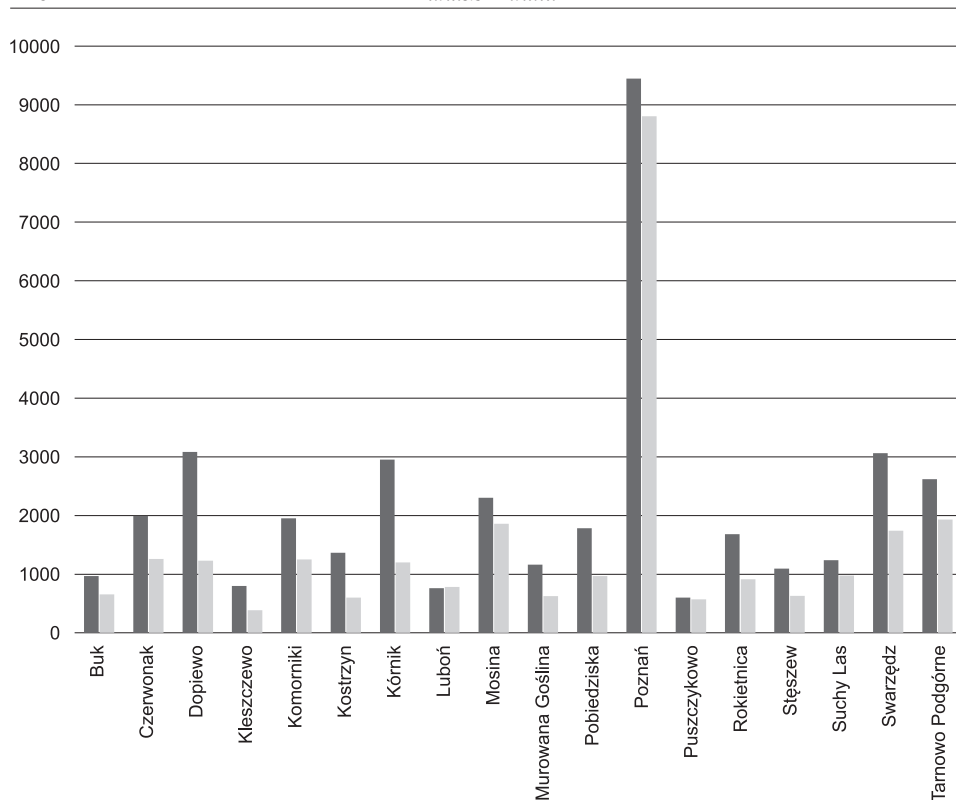
	Powierzchnia [ha]	Odsetek powierzchni gminy [%]	Prognozowana chłonność demograficzna [os.]
Aglomeracja	26 375	12	1 342 762
Poznań	8 805	34	665 014
Powiat poznański	17 570	9	677 748
Buk	657	7	24 771
Czerwonak	1 260	15	42 731
Dopiewo	1 232	11	43 001
Kleszczewo	384	5	14 415
Komorniki	1 252	19	38 609
Kostrzyn	602	4	22 560
Kórnik	1 202	6	35 654
Luboń	764	57	49 303
Mosina	1 859	11	49 973
Murowana Goślina	625	4	38 926
Pobiedziska	966	5	69 153
Puszczykowo	570	35	13 840
Rokietnica	915	12	29 019
Stęszew	632	4	31 650
Suchy Las	979	8	39 457
Swarzędz	1 743	17	72 756
Tarnowo Podgórne	1 929	19	61 930

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Koncepcji...” (2016).

ku dwóch ostatnich bardziej zauważalna jest zmniejszona powierzchnia terenów mieszkaniowych. W Poznaniu dotyczy to przede wszystkim przeznaczonych pod ekstensywne budownictwo jednorodzinne terenów na Morasku, w Radojewie i Umultowie, z rozproszoną własnością prywatną i brakami infrastrukturalnymi. Radykalne zmiany zaszły w gminach prowadzących do tej pory najbardziej ekspansywną politykę przestrzenną (m.in. Dopiewo, Kleszczewo, Kostrzyn, Kórnik, Pobiedziska, Rokietnica), gdzie w niektórych sytuacjach pierwotny areał gruntów jest zredukowany o połowę.

## Wnioski i rekomendacje

Rynek mieszkaniowy aglomeracji poznańskiej jest silnie zdywersyfikowany, ale wzajemnie komplementarny. Oferta mieszkaniowa miasta Poznania to głównie deweloperskie budownictwo wielorodzinne, w gminach podmiejskich istnieje przewaga budownictwa jednorodzinnego w systemie indywidualnym. Wydaje się, że dywersyfikacja ta będzie kontynuowana w najbliższych latach, choć zauważa się tendencje do powstawania osiedli wielorodzinnych na terenach wiejskich, często z dala od istniejącej sieci osadniczej.



Ryc. 9. Porównanie powierzchni terenów mieszkaniowych według studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i obszarów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w gminach aglomeracji poznańskiej  
Źródło: opracowanie własne.

Jednym z kluczowych zjawisk w zakresie polityki przestrzennej gmin aglomeracji poznańskiej jest zdecydowane przeszacowanie potrzeb w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej w stosunku do realiów demograficznych. Większość gmin podmiejskich planuje tereny mieszkaniowe o docelowej chłonności demograficznej kilkudziesięciu tysięcy osób, co łącznie dawałoby liczbę 1,6–1,7 mln mieszkańców aglomeracji. Tymczasem przy obecnej dynamice demograficznej aglomeracja poznańska w roku 2030 r. powinna liczyć około 1 mln mieszkańców. Nawet biorąc pod uwagę tendencje do poprawy warunków mieszkaniowych i wzrost wskaźnika powierzchni mieszkalnej na osobę, należy stwierdzić, że pełne zagospodarowanie terenów przeznaczonych w studiach gminnych pod zabudowę mieszkaniową nie jest możliwe w perspektywie nawet kilkudziesięciu lat. Oznacza to, że gminy skazują się na możliwość dalszej utraty kontroli nad swoim zagospodarowaniem przestrzennym. Każda inwestycja mieszkaniowa na gruntach przeznaczonych na ten cel w studium, nawet jeśli powstaje w całkowitym oderwaniu od obszarów dotychczasowego zainwestowania i sieci infrastruktury, nie może bowiem zostać zablokowana interwencyjnym planem miejscowym.

Wyniki analiz pozwalają sformułować trzy podstawowe rekomendacje w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowych, których realizacja umożliwić może samorządom ewolucyjne przejście od niekontrolowanej ekspansji zabudowy do zrównoważonej i konsekwentnej polityki przestrzennej:

1. Nie należy powiększać zasobu terenów mieszkaniowych przy zmianach studiów gminnych do czasu zainwestowania potencjału już obecnie wskazanego w tych dokumentach.
2. Priorytetem polityki przestrzennej powinno być uzupełnianie zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych.
3. Uchwalanie planów miejscowych na terenach do zainwestowania powinno być poprzedzone rozważną analizą potencjalnych skutków finansowych dla gminy oraz stanu zagospodarowania innych terenów o podobnym przeznaczeniu w ramach jednostki.

Dla działań z zakresu polityki przestrzennej w odniesieniu do terenów mieszkaniowych w aglomeracji poznańskiej można przyjąć dwa warianty:

1. Pesymistyczny, w którym zakłada się, że toczące się od około 15 lat procesy będą nadal przebiegały jak dotąd, co oznacza dalsze chaotyczne zabudowywanie terenów w nadmiarze wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i skutkuje ekstensywnym rozwojem zabudowy punktowej i rozproszonej, często poza zwartymi jednostkami osadniczymi.
2. Optymistyczny, oparty na założeniu, że podjęte zostaną działania zmierzające do optymalizacji polityki przestrzennej, przyjęte w „Koncepcji kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań” kryteria wyznaczania terenów faktycznie predysponowanych pod zabudowę mieszkaniową będą respektowane przez samorządy lokalne i nie wszystkie tereny wskazane aktualnie w studiach gminnych będą zabudowywane.

Podstawowe znaczenie dla powodzenia rekomendowanych działań i realizacji optymistycznego scenariusza w zakresie polityki mieszkaniowej i przestrzennej ma otoczenie instytucjonalne i prawne. Oprócz zmian legislacyjnych również doniosłe wydają się jednak przemiany w zakresie mentalności, zrozumienie przez lokalne środowiska wymiaru aglomeracyjnego polityki mieszkaniowej oraz uświadamianie skutków zbyt ekspansywnej polityki przestrzennej i problemów, które przynosi samorządom oraz samym mieszkańcom.

## Literatura

- Bagiński E. 2006. Suburbia jako współczesne formy osadnicze. [W:] E. Bagiński (red.), *Sieć osadnicza jako przedmiot badań*. Wrocław.
- Brzeziński C. 2010. Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich na przykładzie gmin powiatu pabianickiego. *Zmiany przestrzenne. Acta Universitatis Lodzianis, Folia Oeconomica*, 245, Łódź.
- Chmielewski J.M. 2005. Suburbanizacja strefy metropolitalnej Warszawy. [W:] P. Lorens (red.), *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych*. Biblioteka Urbanisty, Warszawa.
- Grochowski M. 2011. Metropolizacja a kształtowanie ładu przestrzennego układów zurbanizowanych. *Mazowsze. Studia Regionalne*, 6.



- Gutry-Korycka M. (red.) 2005. Urban Sprawl: Warsaw agglomeration. Warsaw University Press, Warszawa.
- Jeżak J. 2005. Rozproszenie zabudowy barierą zrównoważonego rozwoju polskich metropolii – przykład aglomeracji krakowskiej. [W:] P. Lorens (red.), Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych. Biblioteka Urbanisty, Warszawa.
- Kacprzak E., Staszewska S. 2009. Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych strefy podmiejskiej dużych ośrodków miejskich (na przykładzie strefy podmiejskiej miasta Poznania). [W:] T. Marszał (red.), Struktura funkcjonalna małych miast. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kajdanek K. 2012. Suburbanizacja po polsku. Zakład Wydawniczy NOMOS, Kraków.
- Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań. 2016. Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
- Lisowski A., Grochowski M. 2007. Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje. Opracowanie przygotowane na zlecenie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, Warszawa.
- Liszewski S. 1987. Strefa podmiejska jako przedmiot badań geograficznych. Próba syntezy. Przegląd Geograficzny, 59, 1–2.
- Maćkiewicz B., Świdorski A. 2004. Procesy suburbanizacyjne na obszarze powiatu poznańskiego w latach 1995–2000. [W:] J. Parysek (red.), Rozwój regionalny i lokalny w Polsce w latach 1995–2002. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Mantey D. 2011. Żywiłowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy. Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Mięka Ł. 2016. Planowanie rozwoju funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych. [W:] Ł. Mięka (red.), Integracja planowania przestrzennego w Metropolii Poznań – problemy, metody, osiągnięcia. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Milewska-Osiecka K. 2014. Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi. Prace naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- Parysek J. 2008. Procesy suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej. [W:] T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Solarek K. 2013. Struktura przestrzenna strefy podmiejskiej Warszawy. Determinanty współczesnych przekształceń. Prace Naukowe Politechniki Warszawskiej, 13. Warszawa.
- Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej. Metropolia Poznań 2020. 2011. Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
- Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej, 2012. Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
- Więclaw-Michniewska J. 2006. Krakowskie suburbia i ich społeczności. Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.

## The development of the residential function in the Poznań agglomeration in context of local spatial policies

**Abstract:** The aim of this paper is to identify the main problems and potential development of housing in the Poznań agglomeration and to indicate the direction of activities in the field of housing policy and planning. As part of the study, recent trends in the field of housing were diagnosed with prospects for their further development in the light of the spatial policies of local governments. Using materials collected during the work on the Concept for Spatial Development of Metropolis Poznań, the spatial distribution of areas designated in this document as being preferred for development of housing was analyzed. The article ends with recommendations for local planning and housing policies in the light of the conclusions from the metropolitan-level analysis.

**Keywords:** housing policy, suburbanization, metropolitan planning, Poznań, suburban zone