

# PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

# RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

## **Gospodarka przestrzenna Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej**

Redaktorzy naukowci

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2014

Redakcja wydawnicza: Justyna Mroczkowska

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Agata Wiszniowska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej [www.dbc.wroc.pl](http://www.dbc.wroc.pl),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się

na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2014

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-474-5**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	11
<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – nowa forma i instytucja integracji europejskiej.....	13
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Dzienna mobilność mieszkańców małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.....	21
<b>Magdalena Belof:</b> Wyzwania planowania przestrzennego na poziomie regionalnym .....	30
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Efektywność ekonomiczna realizacji dróg dla zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	38
<b>Joanna Cymerman:</b> Uwarunkowania przekształceń struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym w latach 2000–2012.....	50
<b>Lukasz Damurski:</b> Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka.....	59
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Wielofunkcyjność czy jednofunkcyjność? Uzdrowiska w obliczu przemian przestrzennych .....	68
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> Fundusze unijne czynnikiem kształtującym funkcję turystyczną w wybranych gminach regionu jeleniogórskiego.....	76
<b>Piotr Hajduga:</b> Specjalne strefy ekonomiczne w Polsce a kształtowanie kapitału ludzkiego.....	90
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Ocena efektywności kosztowej rozwiązań kształtujących retencję zlewni rzecznej jako sposobu ograniczania zagrożenia powodziowego .....	102
<b>Marian Kachniarz:</b> Prymusi i maruderzy – aktywność inwestycyjna gmin dolnośląskich .....	112
<b>Anna Katola:</b> Znaczenie równości płci dla długookresowego wzrostu gospodarczego.....	119
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości.....	128
<b>Lidia Klos:</b> Zanieczyszczenia obszarowe na terenach wiejskich województwa zachodniopomorskiego .....	136
<b>Piotr Krajewski:</b> Problemy planistyczne na terenach parków krajobrazowych w sąsiedztwie Wrocławia na przykładzie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.....	147

<b>Natalia Krawczyszyn:</b> Kierunki polityki turystycznej w euroregionach polsko-czeskich – unifikacja czy dywersyfikacja produktu turystycznego po granicza? .....	155
<b>Barbara Kryk:</b> Projekt modelu wsparcia na rynku pracy młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym .....	163
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Jakość życia a jakość usług publicznych w praktyce badań na poziomie lokalnym .....	170
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Wpływ rodziny na kształtowanie postawy obywatelskiej społeczeństwa .....	178
<b>Jerzy Ładysz:</b> Kierunki rozwoju zielonej infrastruktury we wrocławskim obszarze funkcjonalnym .....	186
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Zastosowanie ekonomii eksperymentalnej do pomiaru kapitału społecznego .....	196
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Realizacja wybranych programów wspierających rolnictwo w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy” .....	204
<b>Piotr Mijał:</b> Aspekty prawne konkurencyjności specjalnych stref ekonomicznych .....	214
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi .....	223
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Polityka mieszkaniowa a współczesne przekształcenia obszarów śródmiejskich – przykład Łodzi .....	232
<b>Jan Polski:</b> Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne aspekty ładu przestrzennego w regionie .....	240
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu .....	248
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Rozwój zrównoważony jako koncepcja dynamiczna kształtowania przestrzeni gospodarczej .....	256
<b>Adam Przybyłowski:</b> Stan infrastruktury transportu drogowego w Polsce z uwzględnieniem aspektów bezpieczeństwa .....	261
<b>David Ramsey:</b> Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu .....	272
<b>Janusz Rosiek:</b> Wpływ implementacji pakietu klimatyczno-energetycznego (PKE) Unii Europejskiej na równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego krajów członkowskich ugrupowania .....	281
<b>Anna Skorwider-Namietko, Jarosław Skorwider-Namietko:</b> Gospodarka odpadami jako element zarządzania strategicznego w jednostkach samorządu terytorialnego .....	292
<b>Beata Skubiak:</b> Polityka regionalna wobec zmian demograficznych .....	301
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Kapitał społeczny jako czynnik wspierający innowacyjność małych przedsiębiorstw na przykładzie województwa lubelskiego .....	310

<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Typologia funkcjonalna gmin Dolnego Śląska a Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020.....	322
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subiektywne i obiektywne mierniki ubóstwa energetycznego .....	332
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Podstawy ekonomiczne kształtowania i racjonalnego wykorzystania miejskiego systemu zielonej infrastruktury .....	340
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Analiza determinant rozwoju regionalnego w świetle ewolucyjnej geografii ekonomicznej .....	350
<b>Alina Walenia:</b> Polityka spójności Unii Europejskiej a zmiany systemowe w zarządzaniu finansami publicznymi.....	359
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> Strategie rozwoju gmin mających obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych a model zrównoważonego rozwoju .....	370
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania potrzeb mieszkaniowych w Polsce .....	378
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Ograniczenia i możliwości zwiększania lesistości w aglomeracji poznańskiej na przykładzie gminy Rokietnica.....	387
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Analiza zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 .....	394

## Summaries

<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – a new form and institution of European integration .....	20
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Daily mobility of small town's inhabitants in Łódź Metropolitan Area .....	29
<b>Magdalena Belof:</b> Challenges of regional spatial planning.....	37
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Economic efficiency of building the roads for the residential areas in the local spatial management plans .....	48
<b>Joanna Cymerman:</b> Conditions of changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012 .....	58
<b>Łukasz Damurski:</b> Stakeholders of the spatial decision-making process on a local level. Theory and practice .....	67
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Polyfunctionality or monofunctionality of spas in the face of spatial transformations? .....	75
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> EU funds as the tourist function raising factor in the selected tourist communes of Jelenia Góra region .....	88

<b>Piotr Hajduga:</b> Special economic zones in Poland and the formation of human capital.....	101
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Cost-effectiveness evaluation of solutions shaping river basin retention as a method of flood risk reduction.....	111
<b>Marian Kachniarz:</b> Top leaders and stragglers – investment activity of Lower Silesia communities.....	118
<b>Anna Katola:</b> The importance of gender equality for long-term growth.....	127
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Functional and spatial transformation and the real estate taxes.....	135
<b>Lidia Kłos:</b> Territorial pollution in rural areas of the West Pomeranian Voivodeship.....	146
<b>Piotr Krajewski:</b> Planning problems in the areas of landscape parks near Wrocław on the example of Ślęzański Landscape Park.....	154
<b>Natalia Krawczynszyn:</b> Trends of tourism policy in Polish-Czech euroregions – unification or diversification of border tourist product?.....	162
<b>Barbara Kryk:</b> Draft model of support in the labor market of young people at risk of social exclusion.....	169
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Quality of life vs. quality of public services in practice of research at the local level.....	177
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Family influence on the attitudes of citizens society..	185
<b>Jerzy Ładysz:</b> Directions of development of green infrastructure in the Wrocław functional area.....	195
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Application of experimental economics for measuring of social capital.....	203
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Implementation of selected programs supporting agriculture in the Landscape Park “Barycz Valley”.....	213
<b>Piotr Mijał:</b> Legal aspects of competitiveness of Special Economic Zones ...	222
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> New housing construction within the spatial policy for suburban zone of Łódź.....	231
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Housing policy and contemporary changes of the inner city – example of Łódź.....	239
<b>Jan Polski:</b> Ecological, public and economic aspects of the spatial order in the region.....	247
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Level of social infrastructure development in Wrocław.....	255
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Sustainable development as a dynamic idea of shaping the economic space.....	260
<b>Adam Przybyłowski:</b> Road transport infrastructure development in Poland with special emphasis on safety issues.....	271
<b>David Ramsey:</b> Assessment of districts attractiveness in Wrocław.....	280

<b>Janusz Rosiek:</b> Impact of the implementation of the EU Climate and Energy Package (EU CEP) on socio-economic development of selected EU countries .....	291
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Waste management as a part of the strategic management in local self-government units .....	300
<b>Beata Skubiak:</b> Regional policy in the face of demographic changes .....	309
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Social capital as a factor supporting innovative small businesses on the example of the Lublin Voivodeship .....	321
<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Functional typology of Lower Silesia municipalities and “Development strategy of Lower Silesia Voivodeship 2020” .....	331
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subjective and objective measures of fuel poverty .....	339
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Economic principles of development and rational use of urban green infrastructure system .....	349
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Theoretical analysis of regional development determinants in the light of evolutionary economic geography .....	358
<b>Alina Walenia:</b> EU cohesion policy vs. system changes in public finance management .....	369
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> The development strategies of communes, which are areas of special natural values with regard to the sustainable development model .....	377
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taxonomic analysis of spatial differentiation of housing needs in Poland .....	386
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Limitation and possibilities of forestation growth in the Poznań agglomeration on the example of the Rokietnica commune .....	393
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Transaction prices changes analysis of undeveloped properties in the municipality of Września in the years 2002–2009 .....	400

**Katarzyna Milewska-Osiecka**

Uniwersytet Łódzki

---

## **NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W ŚWIELE POLITYKI FUNKCJONALNO- -PRZESTRZENNEJ STREFY PODMIEJSKIEJ ŁODZI**

---

**Streszczenie:** Gminna polityka przestrzenna w Polsce oparta jest na obligatoryjnym dokumencie – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Poszczególne gminy określają w nim przeznaczenie swoich terenów na konkretne funkcje. Jedną z podstawowych jest funkcja mieszkaniowa. Gminy przeznaczają pod nią różny, zazwyczaj bardzo duży procent swojego terenu. Przeprowadzone badania wykazują, w jakim stopniu polityka promieszkaniowa przyjmowana przez gminy przekłada się na realne efekty w postaci nowego budownictwa mieszkaniowego. Przeanalizowano także strukturę jakościową nowej zabudowy oraz zmiany, jakie na skutek jej rozwoju zachodzą w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej terenów podmiejskich.

**Słowa kluczowe:** budownictwo mieszkaniowe, studium uwarunkowań, aglomeracja, Łódź.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.24

### **1. Wstęp**

Kwestia budownictwa mieszkaniowego jest często ignorowana przy planowaniu rozwoju gospodarczego, gdyż panuje przekonanie, że jest ono raczej następstwem, a nie czynnikiem wywołującym wzrost w tej dziedzinie. Niemniej jednak jego długoterminowe skutki dla rozwoju gospodarczego społeczności są niezwykle ważne.

Jednym z najistotniejszych opracowań na szczeblu gminy jest studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Studium jest rodzajem opracowania wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i utrzymanym mocą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. To jedyny dokument planistyczny sporządzany dla terenu całej gminy i najważniejszy dokument określający kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. Z uwagi na powyższe zdecydowano się ten właśnie dokument uczynić podstawą analizy, podejmując próbę przedstawienia polityki wybranych gmin województwa łódzkiego w stosunku do budownictwa o charakterze mieszkaniowym. Przedmiotem studium są treści dwójakiego rodzaju:



związane ze stanem istniejącym, czyli diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju, dająca rozpoznanie obiektywnych okoliczności, oraz związane z określaniem kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej, więc podstawowe reguły działania w przestrzeni. Celem opracowania jest analiza i przedstawienie polityki gmin aglomeracji łódzkiej w stosunku do budownictwa mieszkaniowego.

## **2. Budownictwo mieszkaniowe jako element polityki przestrzennej gmin**

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę przeanalizowania polityki, której podjęcie w stosunku do problematyki związanej z budownictwem mieszkaniowym zakładają gminy bezpośrednio graniczące z Łodzią.

Pod wieloma względami gminy są bardzo zróżnicowane, niemniej jednak wydaje się, że ich położenie w stosunku do Łodzi powinno wywierać znaczący wpływ zarówno na specyfikę procesów zachodzących w przestrzeni, jak i na uchwaloną w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego politykę mieszkaniową, która musi stanowić integralną część strategii rozwoju.

Na obszarach gmin będących przedmiotem analizy można zauważyć kilka charakterystycznych zjawisk. Przede wszystkim w ostatnich latach następuje dość intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej. Chodzi tu o budownictwo mieszkaniowe przeznaczone na pobyt stały, a więc w formie zabudowy jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami oraz rezydencjonalnej. Bardzo niepokojącym zjawiskiem jest postępujące systematycznie rozpraszanie zwartej zabudowy poprzez wychodzenie na tereny otwarte i rozlewanie się budownictwa mieszkaniowego poza istniejące strefy koncentracji. Dotyczy to zwłaszcza budownictwa o funkcji rekreacyjno-letniskowej.

Wyznaczanie stref osiedleńczych w obszarach atrakcyjnych przyrodniczo, a jednocześnie dogodnie skomunikowanych stwarza wyraźną zachętę dla łódzian do przesiedlania się na tereny podmiejskie. Gminy poprzez wyznaczenie w planach obszarów zabudowy mieszkaniowej i budownictwa letniskowego podkreślają swoją atrakcyjność mieszkaniowo-rekreacyjną. Jest to zgodne z obserwowanymi ogólnymi trendami przenoszenia się z obszarów intensywnie zainwestowanych na obrzeża miast. Z drugiej strony, obok tworzenia nowych układów przestrzennych poprzez wyznaczanie obszarów do urbanizacji na terenach dotąd nieurbanizowanych, bardzo ważnym i często pojawiającym się elementem jest kontynuowanie realizacji istniejących struktur osadniczych i zachowanie trwałych wartości obecnego zainwestowania mieszkaniowego. Porządkowanie struktur mieszkaniowych ma się tam odbywać poprzez przyjęcie zasad dopełniania struktur przestrzennych w celu uzyskania w miarę skończonych całości oraz poprawy ich funkcjonowania.

Władze gminne zakładają, że rozwój budownictwa mieszkaniowego powinien być kształtowany w odniesieniu do systemu głównych i lokalnych ciągów komunikacyjnych. Biorąc pod uwagę, że budownictwo zagrodowe i jednorodzinne cechuje

silne rozproszenie, które daje duże możliwości uzupełnień, jest to działalność jak najbardziej racjonalna, pozwalająca realizować założenie zachowania lub, w przypadku jego braku, tworzenie ładu przestrzennego i harmonii funkcjonalnej. Nawiązywanie do istniejącego zagospodarowania terenu jest elementem bardzo przydatnym i na szczęście często stosowanym w ustaleniach studium.

Przeoglądając zapisy studiów poszczególnych gmin, można dojść do wniosku, iż dopuszczają one realizację mieszkalnictwa w kilku podstawowych formach, a mianowicie jako: wielorodzinnego, jednorodzinnego, letniskowego, letniskowo-mieszkaniowego, rezydencjonalnego, mieszkaniowo-zagrodowego czy jednorodzinnego z usługami, rzemiosłem lub produkcją.

Tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne przewidują na swoich obszarach wszystkie gminy. Ustalenia dotyczące budownictwa o tym charakterze zapisane w studiach zakładają dwa podstawowe rodzaje działań, a mianowicie adaptację istniejącej oraz realizację nowej zabudowy. Z dopełnieniem istniejących struktur i adaptacją z możliwością rozbudowy i modernizacji będziemy mieć do czynienia przede wszystkim w centralnych obszarach miast: Pabianice, Zgierz, Konstancinów Łódzki, Aleksandrów Łódzki czy Stryków.

Jeśli chodzi o realizację nowego budownictwa jednorodzinnego, to prawie zawsze przewiduje się jego realizację na terenie całej gminy, głównie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zbliźniaczonej. Z bardziej intensywnych form dopuszcza się wznoszenie małych domów rodzinnych (do 4 mieszkań), budownictwo szeregowe i atrialne oraz koncentracje w różnej formie – osiedlowej, zespołów domów, dopełnień istniejących układów. Niewątpliwie warto także wspomnieć o zjawisku zapisywania w ustaleniach dla wielu terenów możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach w ciągach istniejącej zabudowy zagrodowej. Pod tego typu lokalizacje zabudowy przewiduje się np. tereny w gminie Ksawerów, Nowosolna, Zgierz, Stryków.

Specyficzną odmianą budownictwa jednorodzinnego jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącymi mu usługami, rzemiosłem lub produkcją. Ten rodzaj zabudowy przewidują zapisami studiów właściwie jedynie dwie gminy: Andrespol i Stryków. Należy jednakże zaznaczyć w tym miejscu, iż łączenie funkcji o charakterze niemieszkaniowym z zabudową mieszkaniową jest w praktyce bardzo powszechnym zjawiskiem. Wynika to z faktu, że przepisy prawa dopuszczają lokalizowanie działalności usługowej, także o charakterze rzemieślniczym czy produkcyjnym, w obrębie zabudowy mieszkaniowej, o ile tylko jej uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice działki, na której się znajduje.

Jako specyficzną odmianę budownictwa jednorodzinnego należałoby wyróżnić także zabudowę o charakterze mieszkaniowo-zagrodowym. Dla terenów o takim rodzaju zainwestowania przewiduje się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z jej wymianą i uzupełnianiem w ramach istniejących siedlisk.

Bardzo dynamicznie rozwijającym się w ostatnim czasie rodzajem budownictwa jest budownictwo o charakterze letniskowym. Z założenia ta forma nie jest

przeznaczona na pobyt stały. Uwzględniając obserwowaną ekspansję tego typu zabudowy, uwagę zwraca zjawisko właściwie niewielkiego udziału obszarów przeznaczonych pod ten rodzaj budownictwa w ogólnej wielkości terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Jedynie gmina Pabianice planuje na ten cel aż ponad połowę wszystkich terenów rezerwowanych pod mieszkaniówkę. U podstaw leży często występujące zjawisko wprowadzania zmian funkcjonalnych w obrębie istniejącej zabudowy polegających na zastępowaniu tego rodzaju budownictwa budownictwem jednorodziennym. Zapisy o takim charakterze pozwalają na zwiększenie swobody działania w momencie rozpoczęcia procesów inwestowania. Pod zabudowę letniskową przeznacza się rejony atrakcyjne krajobrazowo i przyrodniczo, położone na obrzeżach kompleksów leśnych.

Odmienny typ zainwestowania przestrzeni przedstawia zabudowa rezydencjonalna. Biorąc pod uwagę fakt, iż gminy niezmiernie często przeznaczają pod ten typ zabudowy znaczne tereny (np. gmina Nowosolna – obszary o łącznej powierzchni powyżej 400 ha, gmina Zgierz – 340 ha (około 70% wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową), gminy Konstantynów Łódzki i Stryków po ponad 120 ha), należy przypuszczać, iż ma ona szansę stać się na wielu obszarach formą dominującą. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku zabudowy letniskowej, widoczne jest tu wyraźne preferowanie terenów o znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

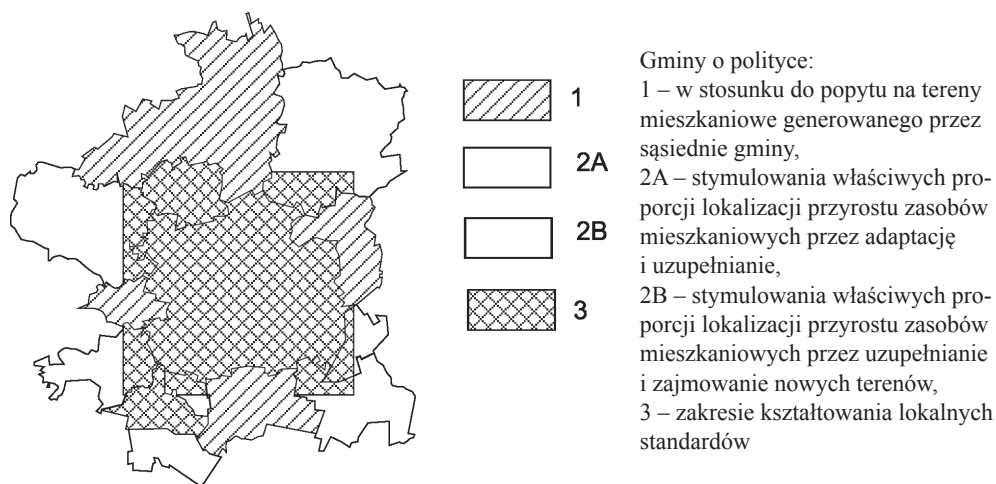
### 3. Polityka gmin w stosunku do budownictwa mieszkaniowego

Podejmując próbę przeprowadzenia klasyfikacji polityki budownictwa mieszkaniowego prowadzonej przez gminy graniczące z Łodzią, która w swoim charakterze nawiązywałaby do zamieszczonej powyżej, pod uwagę wzięto następujące zagadnienia:

- odsetek powierzchni gminy przeznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo mieszkaniowe,
- liczbę osób przypadającą na 1 ha terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo,
- wzajemne proporcje terenów przeznaczonych pod poszczególne typy zabudowy mieszkaniowej (ze szczególnym uwzględnieniem przeznaczonych pod zabudowę letniskową i rezydencjonalną),
- rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na tle obecnego zainwestowania gmin.

W początkowym etapie prac skupiono się na analizie uwzględniającej jedynie aspekty czysto ilościowe. Na tej podstawie badaną zbiorowość podzielono na 4 podstawowe klasy. Okazuje się jednak, że nie we wszystkich przypadkach analiza ilościowa oddaje specyfikę polityki gminnej w kwestii budownictwa mieszkaniowego. Decydującym czynnikiem okazało się jego zróżnicowanie jakościowe. Uwagę postanowiono zwrócić przede wszystkim na 2 aspekty: strukturę rodzajową budownictwa mieszkaniowego przewidywanego do realizacji w poszczególnych gminach, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa letniskowego i rezydencjonalnego, oraz rozmieszczenie proponowanych terenów budownictwa mieszkaniowego na tle

aktualnego zainwestowania terenów. Wyodrębniono cztery klasy gmin. Do pierwszej zdecydowano się zaliczyć aż 5 gmin: miasto Konstantynów Łódzki oraz gminę Rzgów (a więc gminy o dużym odsetku terenów przewidywanych pod budownictwo mieszkaniowe), ale także Nowosolna i Zgierz, w których udział terenów mieszkaniowych według przyjętych ustaleń sięgać będzie jedynie  $\frac{1}{4}$  ich powierzchni. Gminę Nowosolna zdecydowano się zaliczyć do tej klasy z uwagi na bardzo duży (około 30%) udział terenów przeznaczanych pod budownictwo o charakterze rezydencjonalnym, a gminę Zgierz z uwagi na przeznaczenie aż ponad 30% powierzchni gminy (70% terenów rezerwowanych pod mieszkaniówkę) na cele zabudowy lotniskowej. Podobnie zresztą kształtuje się struktura rodzajowa terenów mieszkaniowych w Konstantynowie Łódzkim. Tak znaczne ilości terenów dla tych form budownictwa jednoznacznie sugerują, że polityka gmin jest zorientowana na popyt tworzony przez ludność spoza ich terenu.



**Rys. 1.** Polityka poszczególnych gmin aglomeracji łódzkiej w stosunku do budownictwa mieszkaniowego

Źródło: opracowanie własne.

Do drugiej z wyróżnionych klas – gmin o polityce stymulowania właściwych proporcji lokalizacji przyrostu zasobów mieszkaniowych, zaliczono 6 gmin: Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Pabianice, Brójce, Ksawerów i Stryków. Grupę tę z uwagi na znaczne wewnętrzne zróżnicowanie zdecydowano się podzielić dodatkowo na dwie podgrupy. Za podstawę przyjęto rodzaje działań, które będą preferowane w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.

Ostatnią grupę, gminy o polityce kształtowania lokalnych standardów środowiska zamieszkania, tworzyłyby dwa największe miasta analizowanego obszaru, a mianowicie Zgierz i Pabianice. Zakładana przez nie polityka opiera się przede wszystkim na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi zamieszkujących ich obszar, za podstawowe działania przyjmując adaptację, modernizację i wymianę istniejącej zabudowy.

Nie oznacza to braku realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, jednak ma ono występować właściwie tylko w postaci uzupełnień.

#### **4. Nowe budownictwo mieszkaniowe w przestrzeni aglomeracji łódzkiej**

W ostatnich latach na badanym terenie obserwowany jest silny wzrost zaludnienia właśnie w strefie podmiejskiej. Opierając się na liczbie zrealizowanych budynków mieszkaniowych, przeanalizowano intensywność nowej zabudowy mieszkaniowej. Uzyskany obraz wyraźnie ukazuje największą dynamikę przyrostu nowej zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach Łodzi z dalszym jej rozprzestrzenianiem się na zewnątrz, w kierunku granic badanego terenu. Zauważalna jest wyraźna koncentracja nowych budynków mieszkaniowych wzdłuż głównych dróg wylotowych z miasta. Jest to zgodne z procesami obserwowanymi na innych obszarach. Zjawisko *urban sprawl* jest nierozzerwalnie związane z siecią dróg, ponieważ podstawowym środkiem komunikacji mieszkańców tych terenów pozostaje samochód osobowy.

Mieszkańcy obszarów, na których zachodzi zjawisko *urban sprawl*, są silnie uzależnieni od komunikacji indywidualnej, przestrzeń użytkowana jest jednostronnie i nieefektywnie. Pojawieniu się tego zjawiska, oprócz przemian w sferze ekonomicznej, sprzyja także występujące coraz częściej odrolnianie gruntów. Proces ten postępuje zarówno pod naciskiem rolników, chcących pozbyć się nieopłacalnych w uprawie ziem, jak i władz gminnych, widzących w przekwalifikowaniu perspektywę wyższych wpływów do budżetu. Presja właścicieli ziemi i potencjalnych nabywców przy „poparciu” władz lokalnych i braku planów zagospodarowania przestrzennego owocuje masowym przeznaczaniem pod mieszkalnictwo działek rozproszonych i często niestety pozbawionych podstawowej infrastruktury.

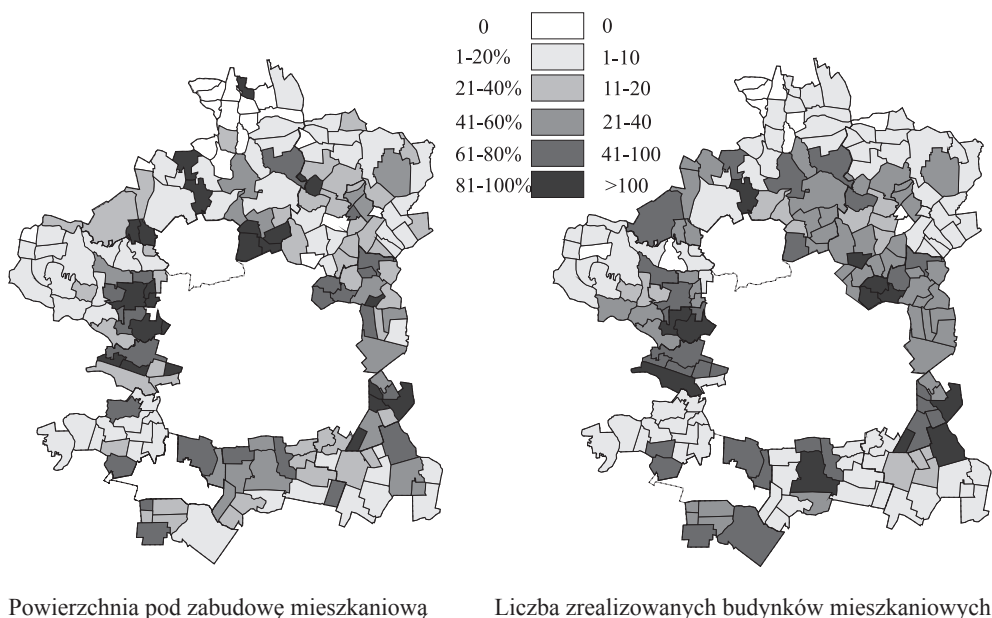
Jednocześnie należy zwrócić uwagę na fakt, że wiele jednostek opracowuje zdecydowanie zawyżone, biorąc pod uwagę rezerwy mieszkaniowe, studia uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego i strategię rozwoju. Wśród badanych gmin pod tym względem zdecydowanie wyróżnia się gmina Rzgów, planując przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową aż 56% swojej powierzchni, Ksawerów (52%) oraz Andrespol i Konstantynów Łódzki, w których tereny mieszkaniowe mogą zająć docelowo prawie 45% terenu.

Na terenie miast brak jest szerokiej oferty inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej. Uwolnienie terenów wymagałoby intensywnych i bardzo kosztownych prac. Dużym problemem miast jest także układ komunikacyjny niedostosowany do istniejących obciążeń oraz ogromne zaległości w budowie infrastruktury. Gminy podmiejskie natomiast przedstawiają potencjalnym inwestorom szeroką ofertę terenów pod zabudowę.

Porównując „ofertę inwestycyjną” gmin wyrażającą się wielkością terenów, na których władze lokalne uznały zabudowę mieszkaniową za najbardziej pożądaną,

z efektami budownictwa mieszkaniowego w latach 1994–2009, można zauważyć, że takie podejście faktycznie przynosi zamierzone efekty. Tereny, na których budownictwo jednorodzinne rozwija się najdynamiczniej, to te, których największy procent przeznaczono pod tego rodzaju zainwestowanie. Przyczyn takiej sytuacji należy upatrywać w łatwiejszym uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy terenu, a następnie pozwolenia na budowę, której podstawę (konieczna jest zgodność) w przypadku planu miejscowego stanowią właśnie zapisy studium.

Proces osiedlania się nowych mieszkańców w strefie podmiejskiej prowadzi do zmian morfologicznych i fizjonomicznych wsi. Jest to spektakularny przejaw suburbanizacji. Zmienia się charakter zabudowy. Budownictwo o charakterze rezydencjonalnym lub o fizjonomii właściwej dla zabudowy przedmieść, nie zaś terenów wiejskich zajmuje coraz więcej wolnych przestrzeni, zmieniając ich funkcję z rolniczej na mieszkaniową. Pojawia się także w obrębie istniejących już struktur osadniczych, początkowo je dopełniając, później wypierając zabudowę tradycyjną i nadając jednostkom całkiem nowy charakter – bliższy miejskiemu.



**Rys. 2.** Odsetek powierzchni sołectw przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i liczba budynków jednorodzinnych zrealizowanych w latach 1994–2009

Źródło: opracowanie własne.

Nadal jest jednak preferowana zabudowa jednorodzinna, jako najtańsza i najlepsza forma zamieszkania. W ogromnej większości realizowane są domy wolno stojące, w miarę możliwości usytuowane na dużej działce. Problem stanowi

sposób przeznaczania gruntów pod mieszkalnictwo, niepoprzedzany scalaniem ziem. W efekcie coraz częściej można napotkać resztki gruntów rolnych pozbawionych możliwości zabudowy, oddalone od dróg, bez możliwości dojazdu. Przy powszechnych w Polsce wąskich łańcuchach pól problem stanowią także dojazdy do już wytyczonych i zainwestowanych mieszkaniowo działek zazwyczaj prowadzące wąskimi miedzami, co utrudnia, a często wręcz uniemożliwia doprowadzenie sieci uzbrojenia technicznego do budynków, przesądając o ich długookresowym pozostawaniu poza zasięgiem infrastruktury inżynieryjnej.

## 5. Podsumowanie

Do połowy lat dziewięćdziesiątych XX w. przy lokalizacji nowych inwestycji mieszkaniowych nie dążono do intensywnego wykorzystania terenów wewnątrzmijskich przy jednoczesnym rozpraszaniu zainwestowania w strefie peryferyjnej miast. W efekcie zasoby wolnych terenów zlokalizowanych w granicach miast uległy znacznemu zubożeniu, co zaowocowało natychmiastowym wzrostem cen ziemi. Zjawisko to spowodowało „wypieranie” popytu na tereny mieszkaniowe z obrębu miast na tereny gmin sąsiadujących z nimi. W efekcie coraz częściej i na coraz większą skalę obserwujemy rozwój budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności na terenach nie zawsze do tego przygotowanych. Zjawisku temu sprzyja polityka prowadzona przez gminy podmiejskie, mająca na celu ściągnięcie na swój teren jak największej liczby mieszkańców, niekoniecznie poparta odpowiednimi działaniami, chociażby w zakresie przygotowania terenów (wyposażenie w infrastrukturę inżynieryjną). Zjawisko rozpraszania zabudowy jest niestety mocno zakorzenione i rodzi trwałe skutki w sferze społecznej, przestrzennej i ekonomicznej. Na problem ten należy patrzeć przede wszystkim ze strony miasta, z którego odpływają mieszkańcy. Na terenach miejskich obserwowany jest systematyczny wzrost kosztów zewnętrznych. Zjawiska te obciążają budżet miasta centralnego. Jednocześnie niestety występuje alokacja środków w obszary gmin podmiejskich.

## Literatura

- Bagiński E., *Suburbia jako współczesne formy osadnicze*, [w:] *Sieć osadnicza jako przedmiot badań*, red. E. Bagiński, Wrocław 2006.
- Brzeziński C., *Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich na przykładzie gmin powiatu pabianickiego. Zmiany przestrzenne*, Acta Universitatis Lodziensis, Folia Oeconomica 245, Łódź 2010.
- Chmielewski J.M., *Suburbanizacja strefy metropolitalnej Warszawy*, [w:] *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych*, red. P. Lorens, Biblioteka Urbanisty, Warszawa 2005.
- Jeżak J., *Rozproszenie zabudowy barierą zrównoważonego rozwoju polskich metropolii – przykład aglomeracji krakowskiej*, [w:] *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych*, red. P. Lorens, Biblioteka Urbanisty, Warszawa 2005.
- Kajdanek K., *Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia*, Kraków 2011.

Słodczyk J., *Studia Miejskie. Tom 3. Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2010.

*Studium Zagospodarowania Województwa Łódzkiego*, m-pis, opracowanie wykonane w Regionalnej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi pod kier. J. Sadowskiego, Łódź 1998.

## NEW HOUSING CONSTRUCTION WITHIN THE SPATIAL POLICY FOR SUBURBAN ZONE OF ŁÓDŹ

**Summary:** In contemporary Poland, the spatial policy performed at the municipal level is based on a mandatory document – the study of conditions and directions of spatial development. In the most general terms, it defines the allocation of land for specific functions. Due to the importance of residential function development, particular municipalities usually allocate large areas for this purpose. The study shows how the pro-housing policies, adopted by the analyzed communes, affect the actual development of new housing construction. The qualitative structure of a new residential buildings is also the subject of interest, as well as the impact of its changes on the spatial and functional structure of suburban areas.

**Keywords:** housing construction, spatial policy, Łódź agglomeration.