

# UWARUNKOWANIA LOKALNE ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STREFIE PODMIEJSKIEJ – STUDIUM WYBRANYCH GMIN



**dr Alina Źróbek-Różańska**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
Wydział Nauk Ekonomicznych

## Streszczenie

Celem artykułu była weryfikacja hipotez, w których założono, że o ile rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zależy od aktualnych trendów migracyjnych kształtowanych przez uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, to atrakcyjność migracyjna poszczególnych gmin zależy od ich uwarunkowań lokalnych.

## Słowa kluczowe

strefa podmiejska, atrakcyjność migracyjna, suburbanizacja

## 1. Wstęp

**W** krajobrazie polskiej strefy podmiejskiej corocznie przybywa wiele zabudowań wznoszonych w stylistyce architektonicznej charakterystycznej dla ośrodków miejskich. Wśród pól i lasów lokalizowane są budowle produkcyjne, handlowe czy magazynowe, a także budynki mieszkalne. Obserwując rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach znajdujących się w pobliżu miast można zauważyć, iż w mozaikę krajobrazu onegdaj wiejskiego wplecione zostały budynki jednorodzinne nie posiadające żadnych cech zabudowy zagrodowej, a także budynki wielorodzinne tworzące osiedla przypominające tzw. sypialnie miejskie. Aktualny stan jest wynikiem wielu procesów zachodzących w sferze ekonomicznej i społecznej, m.in. z przemianami zachodzącymi w rolnictwie, a także z aktualnym trendem migracyjnym i preferencjami ludności. Jak zauważyli K. Heffner i B. Klemens [2016], współcześnie coraz mniej wsi można określić mianem tradycyjnych, czyli o typowo rolniczym charakterze. Zmienia się bowiem zarówno struktura gospodarstw rolnych (z wielu małych gospodarstw na mniej liczne, ale o większych areałach), a także rodzaj pracy zarobkowej wykonywanej przez

mieszkańców wsi – coraz więcej osób podejmuje pracę poza rolnictwem, co w znacznej mierze wynika również z wyższych aspiracji w aspekcie wykształcenia [zob. m.in. Szczygielski 2010; Frenkel 2012; Klemens 2014]. Z kolei wieś zyskuje nowych mieszkańców, nie związanych z rolnictwem. Najbardziej atrakcyjne pod tym względem są obszary podmiejskie. Możliwość korzystania z oferty miejskiej przy jednoczesnej dostępności zalet obszarów wiejskich (m.in. tańsze nieruchomości, większa przestrzeń, bliższy kontakt z przyrodą, mniejszy zgiełk i hałas) powodują, iż część obszarów wiejskich zaludniana jest przez byłych mieszkańców miast, a użytki rolne przeznaczone na ekspansję terenów zabudowanych [Heffner, Klemens 2015]. Przekształcenia tego rodzaju, związane z urbanizowaniem przestrzeni wiejskiej, obserwowane są na całym świecie [m.in. Bagiński 2011, Bento i in. 2011, Brueckner 2001, Brueggemann 2005, Burchfield i in. 2006, Charmes 2009, Cheshire i Sheppard 2002, Coisnon i in. 2014, Glaeser i Kahn 2003, Heffner 2011, Irwin i Bockstael 2007, Kajdanek 2012, Kowalewski i in. 2014, Lorens 2005, Nechyba i Walsh 2004, Nelson i in. 2004, Plantinga i Bernell 2007, Richardson i Gordon 2001, Zborowski i Raźniak 2013]. Stanowią one ważny problem badawczy, gdyż rozwój „nie-

wiejskiej” zabudowy mieszkaniowej w podmiejskich gminach jest zjawiskiem zarówno mocno pożądanym, generującym m.in. wzrost wpływów do gminnych budżetów, a także „ożywiającym” wsie, w których przestrzeń wykorzystywana rolniczo z czasem utraciła wartość i młodych mieszkańców na rzecz miasta, jak i budującym silne kontrowersje w aspekcie m.in. degradacji ekosystemów czy kreacji kongestii [zob. Źróbek-Różańska i Wolny 2017]. W związku z tym procesy zachodzące w strefie podmiejskiej powinny być monitorowane i ukierunkowywane, co z kolei wymaga stałego uaktualniania i pogłębiania wiedzy na ich temat. Potrzeba ta stała się przyczynkiem do badań przedstawionych w niniejszym artykule. Sformułowano następujące hipotezy:

**Hipoteza 1** *Rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zależy od aktualnych trendów migracyjnych kształtowanych przez uwarunkowania ekonomiczne i społeczne.*

**Hipoteza 2** *Strefy podmiejskie poszczególnych miast nie rozrastają się równomiernie, ponieważ atrakcyjność migracyjna poszczególnych gmin zależy od ich uwarunkowań lokalnych.*

W celu weryfikacji powyższych hipotez w pierwszej kolejności zostały omówione uwarunkowania ogólnopolskie kształtujące trend migracyjny w strefach podmiejskich, a następnie wykazano nierównomierny przyrost liczby mieszkańców oraz zróżnicowaną atrakcyjność migracyjną poszczególnych gmin podmiejskich. W następnej kolejności przeanalizowano uwarunkowania lokalne dwóch wybranych gmin podmiejskich. Jako przykłady posłużyły gmina Purda i Stawiguda, położone w strefie podmiejskiej Olsztyna.

## 2. Uwarunkowania rozwoju strefy podmiejskiej

Do początku transformacji systemowej duże miasta Polski charakteryzowały się dodatnim saldem migracji w stosunku do miast mniejszych, a obszary wiejskie traciły swoich mieszkańców na rzecz miast [Kałuża–Kopias 2014]. Wynikało to przede wszystkim z faktu, iż przemysł kreujący liczne miejsca pracy rozwijany był głównie w ośrodkach miejskich. Początkowo mieszkańcy wsi dojeżdżali do pracy w miastach (co czwarty pracujący dojeżdżał do pracy i był to przede wszystkim kierunek wieś–miasto [zob. Gocał i Rakowski 1991]). Warto jednak podkreślić, iż dojazdy do pracy były dość uciążliwe i rzadko wynikały z preferencji dojeżdżających, lecz raczej z niedoboru mieszkań w miastach. Rozwój sektorów nierolniczych pomnażał bowiem liczbę miejsc pracy w miastach, tym samym zwiększając koncentrację ludności [Bagiński 2011], lecz nie towarzyszył mu równomierny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Z czasem dojeżdżający pracownicy zakładów miejskich osiedlali się w miastach – niekiedy budowano dla nich osiedla robotnicze, w innych przypadkach pracownicy poszczególnych zakładów mieli pierwszeństwo przy podziale mieszkań wybudowanych w ramach spółdzielni mieszkaniowych. Tym samym miasta stawały się coraz bardziej zaludnione<sup>1</sup>, a życie w zatłoczonym mieście zaczęło postrzegać jako uciążliwość. Jednocześnie rozwój gospodarki rynkowej oraz późniejsze wstąpienie do Unii Europejskiej otworzyły przed Polakami nowe możliwości wyboru miejsca zamieszkania, także w strefie podmiejskiej łączącej w sobie zalety miasta i wsi. Katalizatorami rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie

podmiejskiej stały się m.in. rozwój rynku finansowego, rozwój rynku nieruchomości oraz wzrost mobilności transportowej. Wzrastająca zamożność mieszkańców (wspierana zdolnością kredytową) zaczęła inspirować mieszkańców miast do poszukiwań miejsc zamieszkania poza miastem, stymulując tym samym proces suburbanizacji [na temat suburbanizacji pisali m.in. Bagiński 2011, Frenkel 2011, Rosner 2014, Żróbek–Różańska i Zysk 2015, Heffner 2011, Szczygielski 2011, Wójcik 2012, Łodyga 2011, Żróbek–Różańska i Zadworny 2016]. Ponadto decyzje o zamieszkanu w strefie podmiejskiej ułatwiła mobilność transportowa, która zdecydowanie wzrosła po wejściu Polski do Unii Europejskiej, dzięki możliwości importu samochodów używanych<sup>2</sup> oraz współfinansowanych z funduszy unijnych inwestycji drogowych. W efekcie w XXI wieku migracje wewnętrzne zmieniły kierunek – pojawiła się fala mieszkańców miast, którzy podjęli decyzję o przeprowadzeniu się na podmiejską wieś. Jak wynika z badań m.in. A. Rosnera [2016], Polacy migrujący z miast to w większości ludzie młodzi lub nieco starsi, w pełni aktywni zawodowo, dobrze wykształceni, relatywnie zamożni. Poszukują oni wartości nieobecnych w mieście, takich, jak zdrowe środowisko czy duże mieszkanie o komfortowym wyposażeniu w osiągalnej cenie. Często są to osoby wykonujące zawody związane z pracą umysłową, nie muszą codziennie o określonej godzinie dojeżdżać do miasta. Jednakże ośrodek miejski stanowi dla nich miejsce aktywności zawodowej, realizacji potrzeb w zakresie kultury, nauki dzieci, czy nawet codziennego zaopatrzenia, a wieś stanowi wyłącznie miejsce zamieszkania i rekreacji.

Można zauważyć, iż miasta Polski, zwłaszcza duże<sup>3</sup>, wylewają się poza swoje granice administracyjne i na sąsiednich terenach wiejskich powstają osiedla, na których mieszka ludność związana z tymi miastami. Trend ten kształtują ogólnopolskie uwarunkowania ekonomiczne (m.in. rosnące dochody ludności, rosnąca siła nabywcza w odniesieniu do środków transportu indy-

widualnego) oraz społeczne (m.in. potrzeba większej przestrzeni mieszkaniowej, rosnąca atrakcyjność strefy podmiejskiej). Jednakże błędne byłoby stwierdzenie, że skoro Polacy z dużych miast chętnie przeprowadzają się na wieś, to wszystkie gminy podmiejskie doświadczają rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym samym stopniu. Dlatego też uwarunkowania lokalne stanowią podstawę rozważań przedstawionych w dalszej części artykułu.

## 3. Metoda i zakres badań

Badania nad procesem rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej pozwoliły zauważyć, iż obszary, na których odnotowywany jest wzrost liczby ludności, to przede wszystkim tereny sąsiadujące z dużymi i średnimi miastami, a rozległość strefy podmiejskiej zależy od wielkości miasta [Rosner 2011]. Co więcej, prawidłowość ta dotyczy wszystkich szesnastu ośrodków wojewódzkich oraz, chociaż w wyrażnie mniejszym stopniu, miast średniej wielkości, które onegdaj (przed 1999r.) pełniły rolę miast wojewódzkich. W związku z tym do pierwszego etapu selekcji zakwalifikowano wszystkie miasta wojewódzkie oraz duże miasta, które utraciły status wojewódzkich (łącznie 39 miast). Następnie, ze względu na potrzebę silnych powiązań pomiędzy miastem a otoczeniem, dokonano kolejnej selekcji, której kryterium stanowiła delimitacja miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF). W efekcie otrzymano zbiór 17 jednostek. W kolejnym etapie wyeliminowano obszary funkcjonalne o znaczeniu metropolitalnym, ponieważ uznano je za zbyt specyficzne i tym samym nieporównywalne (np. obszar metropolitalny Warszawy ze względu na pełnioną funkcję stolicy, policentryczne Trójmiasto i Aglomerację Górnośląską czy bipol Bydgoszczy z Toruniem). Ponadto metropolie wykazują jeszcze jedną prawidłowość, mianowicie są silniej powiązane między sobą niż z otaczającym je zapleczem [Jałowicki 2007].

<sup>1</sup> Np. liczba mieszkańców Olsztyna w roku tuż po II wojnie światowej oscylowała wokół 30 000, w roku 1960 podwoiła się do 60 000, w latach 80-tych przekroczyła 130 000, a swój szczyt osiągnęła w 2009 roku przyjmując wartość 176 457.

<sup>2</sup> Dla porównania, w roku 1975 w Polsce zarejestrowanych było 375 000 samochodów osobowych, a w roku 2015 liczba samochodów osiągnęła poziom ponad 20 000 000 [Żróbek–Różańska i Zadworny 2015].

<sup>3</sup> Warto zaznaczyć, iż proces ten można zaobserwować także wokół niektórych miast średnich, np. w gminach otaczających Kalisz [Rącka 2015].

Z pozostałych pięciu jednostek (Gorzów Wlkp., Kielce, Olsztyn, Opole i Zielona Góra) określanych mianem „pozostałe ośrodki regionalne z funkcją administracyjną” [Heffner i Gibas] wykluczono miasto Zielona Góra ze względu na brak porównywalnych danych statystycznych (miasto to z dniem 1 stycznia 2015r. połączyło się z gminą Zielona Góra tworząc jednostkę miejską o powierzchni niemalże 300 km<sup>2</sup>). Ostatecznie analizie poddano cztery miasta (Gorzów Wlkp., Kielce, Olsztyn, Opole) wraz z najbliższymi gminami wchodzącymi w skład miejskich obszarów funkcjonalnych<sup>4</sup>, które uznano za względnie podobne i tym samym porównywalne. Powierzchnia wszystkich miast oscylowała wokół 100 km<sup>2</sup> (±15%), a liczba ludności nie przekraczała 200 tysięcy osób. W efekcie uzyskano następujący zbiór 33 badanych jednostek:

- miasto Gorzów Wielkopolski oraz gminy podmiejskie: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Lubiszyn<sup>5</sup> i Santok;
- miasto Opole oraz gminy podmiejskie: Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniane, Prószków<sup>6</sup>, Tarnów Opolski i Turawa;
- miasto Kielce oraz gminy podmiejskie: Chęciny<sup>7</sup>, Daleszyce, Górno, Masłów, Miedziana Góra, Morawica<sup>8</sup>, Piekoszów, Sitkówka–Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk;
- miasto Olsztyn oraz gminy podmiejskie: Barczewo<sup>9</sup>, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda.

Wszystkie jednostki zbadano pod względem zmiany liczby mieszkańców w latach 2005, 2010 i 2015; a także dla każdej gminy wyliczono średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej<sup>10</sup> dla lat 2010–2014. Ponadto przeanalizowano ruch migracyjny, który wystąpił pomiędzy każdym badanym miastem a jego strefą podmiejską. Tym sposobem wykazano zróżnicowanie w natężeniu procesu suburbanizacji wewnątrz każdej z badanych stref podmiejskich. Do badań na tym etapie wykorzystano dane statystyczne udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych). Następnie na przykładzie strefy podmiejskiej miasta Olsztyna ukazano zróżnicowanie w uwarunkowaniach lokalnych poprzez porównanie dwóch gmin, które uzyskały skrajne wyniki. Badania te przeprowadzono na podstawie danych uzyskanych w urzędach poszczególnych gmin oraz własnych obserwacji i pomiarów.

## 4. Uwarunkowania lokalne rozwoju strefy podmiejskiej – wyniki badań

### 4.1. Lokalne zróżnicowania przyrostu ludności oraz atrakcyjności migracyjnej

Celem tej części artykułu było przedstawienie nierównomiernego wzrostu liczby mieszkańców w poszczególnych gminach sąsiadujących z tym samym miastem. Nierównomierność ta, jak i znaczące różnice wartości wskaźnika atrakcyjności migracyjnej skłaniają bowiem do przypuszczeń, iż skala napływu nowych mieszkańców oraz idący za tym rozwój zabudowy mieszkaniowej zależy od uwarunkowań lokalnych. Badaniu poddano cztery miasta wraz z ich strefami podmiejskimi i uzyskano następujące wyniki.

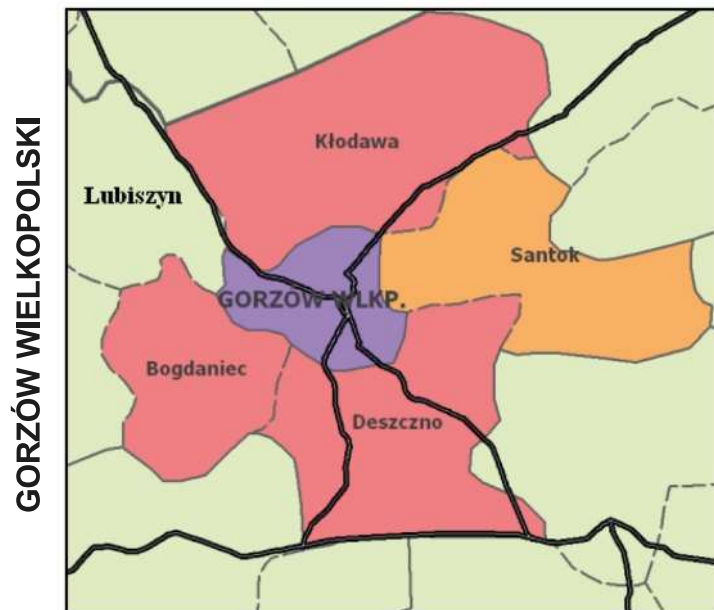
#### 4.1.1. Gorzów Wielkopolski

Miasto Gorzów Wielkopolski położone jest w północno-zachodniej Polsce, w województwie lubuskim. Miejski obszar funkcjonalny Gorzowa obejmuje cztery gminy sąsiednie – Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa i Santok, jednakże ze względu na położenie, w niniejszym artykule uwzględniono również gminę Lubiszyn (Rysunek 1).

Miasto Gorzów ulega stopniowej depopulacji – w 2005r. liczba ludności wyniosła 125 416 osób, w 2010r. 124 575 osób, a pięć lat później 123 762 osób. W roku 2015 z miasta wymeldowało się 1 206 osób, a zameldowało 1 096 (saldo migracji wyniosło było ujemne i wyniosło -110 osób). Połowa mieszkańców (49%) przeniosiła się do strefy podmiejskiej. W efekcie w praktycznie wszystkich gminach podmiejskich Gorzowa liczba ludności w analogicznych latach

#### Rysunek 1

Granice MOF Gorzowa Wielkopolskiego



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

- <sup>4</sup> W niektórych przypadkach wytyczony obszar funkcjonalny był większy niż obszar przyjęty do badania.
- <sup>5</sup> Gmina Lubiszyn aktualnie pozostaje poza MOF Gorzowa Wlkp., natomiast trwają prace nad włączeniem.
- <sup>6</sup> Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- <sup>7</sup> Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- <sup>8</sup> Gmina ta utraciła status wiejski w 2016 roku, jednakże w analizowanym okresie była jeszcze gminą wiejską.
- <sup>9</sup> Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- <sup>10</sup> Jest to relacja między saldem a obrotem migracyjnym. Wartość wskaźnika znajduje się w przedziale <-1;1>. Wartość ujemną interpretuje się jako obszar nieatrakcyjny migracyjnie, a dodatnią – jako atrakcyjny. Im wyższa wartość bezwzględna, tym wyższa atrakcyjność/nieatrakcyjność obszaru [Rosner 2011].



ulegała zwiększeniu (poza gminą Lubiszyn, gdzie pozostała na niezmiennym poziomie). Jednakże przyrosty liczby ludności nie były równomierne (Rysunek 2) – największą różnicę pomiędzy rokiem 2015 a 2010 odnotowano w gminach Deszczno i Kłodawa (po 11%), a najmniejszą w gminie Bogdaniec (1%).

Zróznicowany przyrost ludności w poszczególnych gminach jeszcze wyraźniej można zaobserwować analizując wskaźnik atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 3). Ze względu na możliwość występowania zjawisk okresowych mających wpływ na wyniki badań demograficznych dla danego roku, wyliczono średni wskaźnik obejmujący okres pięciu lat (od 2010 do 2014r.).

Jak wynika z wykonanych obliczeń, najwyższą atrakcyjnością migracyjną charakteryzowały się gminy Deszczno i Kłodawa (wartość wskaźnika powyżej 0,4), a najniższą atrakcyjnością – gmina Lubiszyn (0,03). Silne powiązanie z miastem widać także w strukturze migracji wewnętrznych, np. w 2015r. w przypadku gminy Kłodawa 80% nowych mieszkańców pochodziło z Gorzowa. W pozostałych gminach udział ten wyglądał następująco: Deszczno 75%, Santok 73%, Bogdaniec 67% i Lubiszyn 40%.

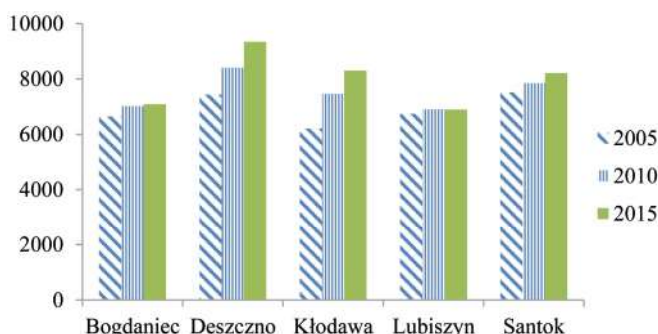
#### 4.1.2. Opole

Miasto Opole położone jest w południowo-zachodniej Polsce, na Nizinie Śląskiej. Miejski obszar funkcjonalny Opola obejmuje 11 gmin, z czego większość (Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Lubniana, Prószków, Tarnów Opolski i Turawa) graniczy bezpośrednio z miastem (Rysunek 4).

Opole również doświadczało wyludnienia – w 2005r. liczba ludności wyniosła 128 268 osób, w 2010r. 122 656 osób, a w 2015r. 118 931 osób. W roku 2015 saldo migracji było dodatnie, lecz wyniosło zaledwie 10 osób. W tymże roku mniej niż połowa mieszkańców (40%) przeniosło się do strefy podmiejskiej, a 10% mieszkańców Opola przedmeldowało się do Wrocławia. Prawie we wszystkich gminach podmiejskich Opola liczba ludności w analogicznych latach ulegała zwiększeniu (poza obszarem wiejskim gminy Prószków), jednakże przyrosty liczby ludności nie przekraczały 2% (Rysunek 5).

#### Rysunek 2

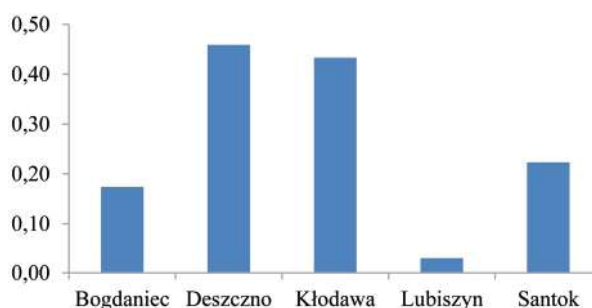
Liczba ludności w gminach podmiejskich Gorzowa Wlkp. w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

#### Rysunek 3

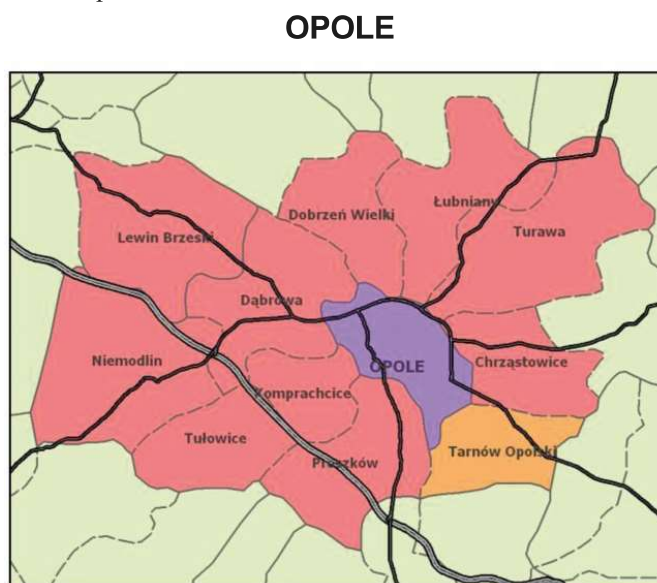
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Gorzowa Wlkp.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

#### Rysunek 4

Granice MOF Opola



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

Mimo tego, również w przypadku strefy podmiejskiej Opola można zauważyć zróżnicowanie w stopniu zasiedlenia poszczególnych gmin, co wyraźniej widać podczas analizy uśrednionego wskaźnika atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 6).

W przypadku gmin podopolskich najwyższą wartość wskaźnika odnotowały gminy Lubniany, Chrzastowice i Turawa, natomiast obszar wiejski gminy Prószków i gminę Tarnów Opolski można określić jako nieatrakcyjne migracyjnie (ujemna wartość wskaźnika). Powiązanie migracyjne z miastem nie było zbyt silne, a udział Opolan w liczbie nowozameldowanych mieszkańców gmin w 2015r. wahał się od 28% w przypadku gminy Tarnów Opolski do 64% w gminie Komprachcice.

### 4.1.3. Kielce

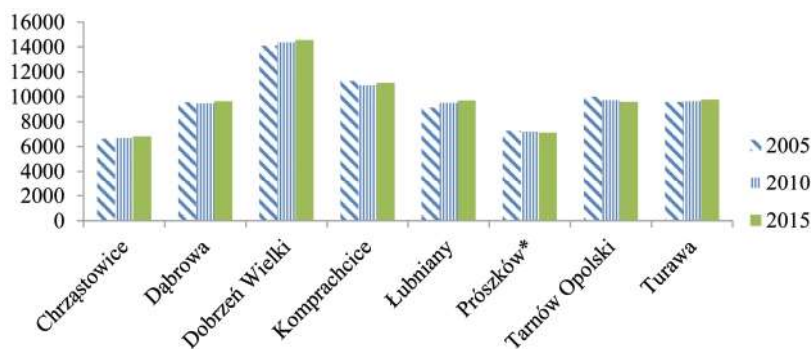
Kielce położone są w środkowo-wschodniej Polsce, w Górach Świętokrzyskich. W skład MOF Kielc wchodzi 9 gmin (Rysunek 7).

Liczba ludności Kielc stopniowo malała – w 2005r. wyniosła 208 193 osób, w 2010r. 202 450 osób, a w 2015r. 198 046 osób. W 2015 roku saldo migracji było ujemne i wyniosło -593 osoby. W tym samym roku 36% mieszkańców przeprowadziła się w kierunku strefy podmiejskiej, natomiast 12% mieszkańców Kielc przeniosło się do Warszawy. Prawie we wszystkich badanych gminach liczba ludności w analogicznych latach rosła (poza obszarem



**Rysunek 5**

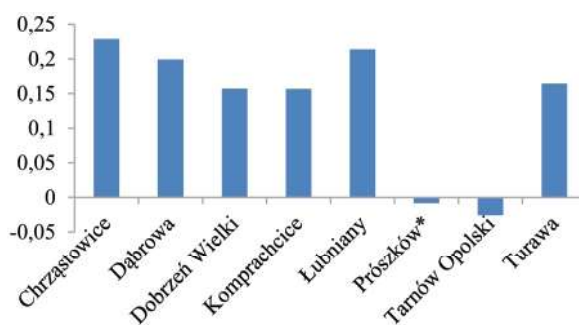
Liczba ludności w gminach podmiejskich Opola w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Rysunek 6**

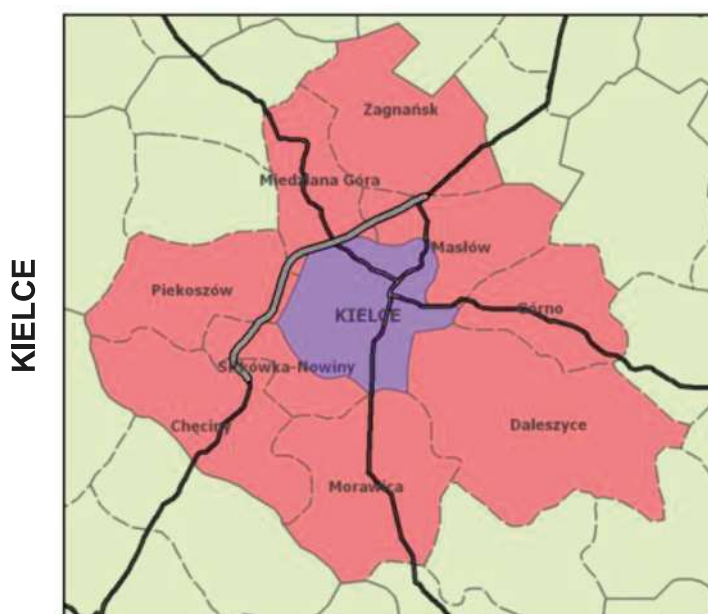
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Opola



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Rysunek 7**

Granice MOF Kielc



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.



wiejskim gminy Chęciny), a przyrosty liczby ludności wyniosły od 1% do 8% (Rysunek 8).

W przypadku podkieleckich gmin można zaobserwować znaczące zróżnicowanie wartości średniej wskaźnika atrakcyjności migracyjnej, gdyż najniższa wartość wyniosła 0,01 dla obszaru wiejskiego w gminie miejsko-wiejskiej Chęciny i 0,47 dla gminy wiejskiej Morawica (Rysunek 9).

Najwyższą wartość wskaźnika odnotowała gmina Morawica. Napływ ludności przyczynił się do przekształcenia wsi Morawica w miasto (od 1 stycznia 2017r.), a gminy wiejskiej w miejsko-wiejską. Powiązanie migracyjne z miastem jest wyraźne, gdyż wśród nowych mieszkańców podkieleckich gmin w 2015r. od 50% do 70% stanowiły osoby wymeldowane z Kielc.

#### 4.1.4. Olsztyn

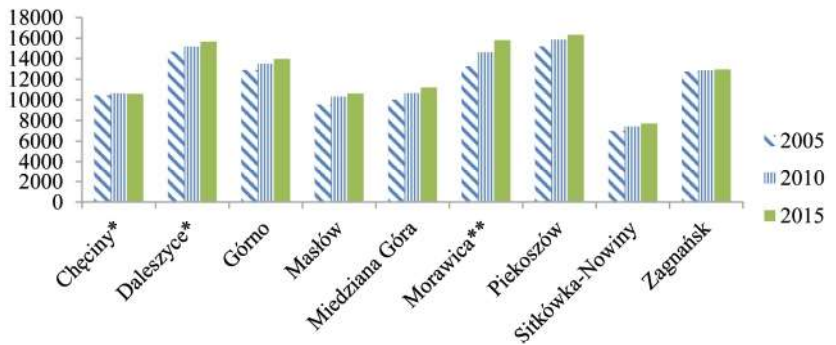
Olsztyn jest miastem położonym w północno-wschodniej części Polski, w południowej części historycznej krainy Warmii. Miejski obszar funkcjonalny Olsztyna obejmuje sześć gmin: Barczewo, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda (Rysunek 10).

Miasto te również doświadczało stopniowej depopulacji – w 2005r. liczba ludności wyniosła 174 473 osób, w 2010r. 175 388 osób, a pięć lat później 173 444 osób. W roku 2015 saldo migracji było dodatnie i wyniosło 247 osób, a wśród ponad 1 800 osób wymeldowanych z miasta prawie połowa (47%) osiedliła się w strefie podmiejskiej. W efekcie we wszystkich gminach podmiejskich Olsztyna liczba ludności stale rośnie. Jednakże przyrosty liczby ludności nie były równomierne (Rysunek 11) – największą różnicę pomiędzy rokiem 2015 a 2010 odnotowano w gminie Stawiguda (25%), a najmniejszą w gminie Purda (5%).



**Rysunek 8**

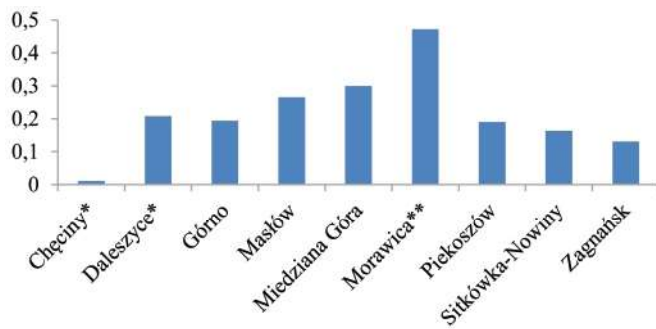
Liczba ludności w gminach podmiejskich Kielc w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Rysunek 9**

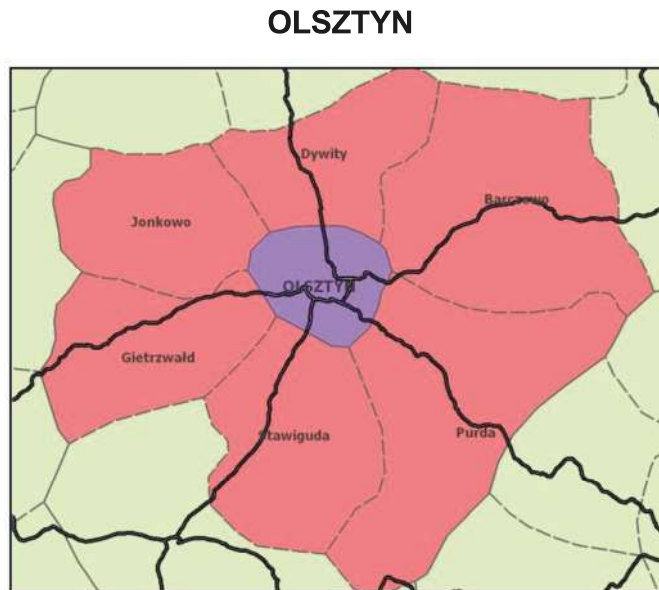
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Kielc



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Rysunek 10**

Granice MOF Olsztyna



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

Zróznicowanie we wzroście liczby ludności w poszczególnych gminach jeszcze wyraźniej można zaobserwować analizując wskaźnik atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 12).

Najwyższą notę uzyskała gmina Stawiguda (wartość wskaźnika 0,57), a najniższą gmina Purda (0,2). Wszystkie gminy w znacznej mierze stają się miejscem zameldowania Olsztynian – w roku 2015 udział byłych mieszkańców Olsztyna wśród osób zameldowanych w tychże gminach wahał się od 42% na obszarze wiejskim gminy Barczewo do 76% w gminie Gietrzwałd. W pozostałych gminach był równie wysoki (Purda – 57%, Jonkowo – 59%, Stawiguda – 67% i Dywity – 70%).

#### 4.2. Uwarunkowania lokalne kształtujące atrakcyjność migracyjną poszczególnych gmin

W tej części artykułu postanowiono opisać uwarunkowania, które powodują znaczące różnice pomiędzy atrakcyjnością migracyjną poszczególnych gmin. Porównano gminę o najwyższej i najniższej wartości wskaźnika atrakcyjności migracyjnej – Stawiguda i Purda. Obie gminy łączyło wiele cech wspólnych: podobne położenie względem Olsztyna (gminy sąsiadują ze sobą, co przedstawiono na Rysunku 10), podobna struktura użytkowania gruntów (dominacja gruntów leśnych i zadrzewionych: Purda 54% i Stawiguda 57% powierzchni, oraz mały udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – ok. 3% w obu gminach<sup>11</sup>) Jednakże zauważono wiele różnicujących indywidualnych uwarunkowań, które zestawiono w Tabeli 1.

Analiza danych przedstawionych w Tabeli 1. ułatwia udzielenie odpowiedzi na pytanie, jakie lokalne uwarunkowania mogą przesądzać o napływie nowych mieszkańców i tym samym rozwoju zabudowy mieszkaniowej na

<sup>11</sup> Obliczenia własne na podstawie danych opublikowanych w: Programie Ochrony Środowiska Powiatu Olsztyńskiego na lata 2013–2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017–2020, Zarząd Powiatu w Olsztynie, Olsztyn 2014.

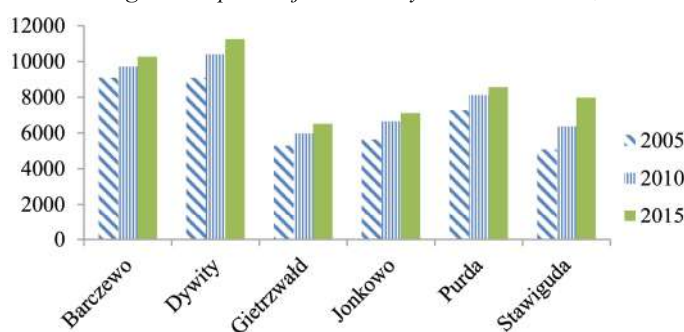
<sup>12</sup> Obliczenia własne na podstawie własnych pomiarów.

<sup>13</sup> Pozostałości po PGR: Klewki, Stary Olsztyn, Patryki, Bałdy, Klebark Wielki, Prejłowo.

<sup>14</sup> Ranking powstał na podstawie ankiet przeprowadzonych w 2015 i 2016 roku wśród studentów ostatnich lat studiów UWM w Olsztynie.

Rysunek 11

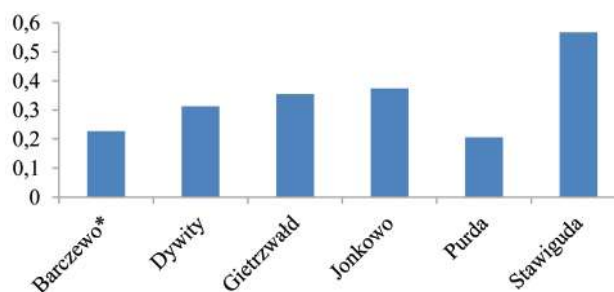
Liczba ludności w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 12

Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Olsztyna



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 1

Wybrane uwarunkowania rozwoju funkcji mieszkaniowej w gminach Stawiguda i Purda (2017 rok)

	Stawiguda	Purda
Ceny działek budowlanych	Relatywnie wysokie	Relatywnie niskie
Dostęp do mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz)	Pełne	Niepełne
Wygodny dojazd do miasta	Droga krajowa – prosta, brak ograniczeń prędkości (brak przejazdu przez wieś), budowana droga ekspresowa.	Droga krajowa – kręta, częste ograniczenia prędkości (przejazd przez wieś).
Położenie wsi gminnej względem centrum Olsztyna <sup>12</sup>	15 km (17,5 minuty)	30 km (35 minut)
Poczucie bezpieczeństwa	Relatywnie wysokie – wieś odsunięta od drogi krajowej, zwarta zabudowa mieszkaniowa, wygodny dojazd dla służb bezpieczeństwa.	Relatywnie niższe – wieś przecięta przez ruchliwe drogi, słabiej rozwinięta zabudowa mieszkaniowa.
Zagospodarowanie terenów bezpośrednio graniczących z miastem	Zabudowa wielorodzinna, zabudowa jednorodzinna, zabudowa komercyjna	Jezioro oraz dominacja użytków rolnych należących do Skarbu Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych) <sup>13</sup>
Planowanie przestrzenne (procent pokrycia gminy planami z wyłączeniem lasów i gruntów pod wodami)	28,7	0,75
Wizerunek gminy	Czołówka w rankingu gmin <sup>14</sup> , w których warto zamieszkać pod Olsztynem	Ostatnie miejsce w rankingu gmin, w których warto zamieszkać pod Olsztynem

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy danych uzyskanych z urzędów gmin oraz własnych obserwacji i pomiarów.

terenie gminy. Pomimo korzystnego położenia w strefie podmiejskiej dużego miasta wojewódzkiego oraz stosunkowo niższych cen nieruchomości, przyrost mieszkańców w gminie Purda odbywa się o wiele wolniej niż w sąsiedniej gminie Stawiguda. Dokonane obserwacje skłaniają do stwierdzenia, iż różnica leży w uwarunkowaniach wewnętrznych poszczególnych gmin. Analizując sytuację w skali lokalnej można bowiem zauważyć, iż większość nieruchomości sprzedawanych w gminie Stawiguda wyposażona jest we wszystkie media, podczas gdy dostęp do kanalizacji czy gazu w gminie Purda jest rzadkością. Ponadto, co już zostało podkreślone w części teoretycznej niniejszego artykułu, osoby przeprowadzające się do strefy podmiejskiej najczęściej utrzymują miejsce pracy w mieście, zatem są uczestnikami regularnych migracji wahadłowych. Z tego powodu atrakcyjniejsze wydają się lokalizacje, które umożliwiają szybszą podróż z miejsca zamieszkania do miejsca docelowego. Gmina Stawiguda połączona jest z Olsztynem stosunkowo prostą drogą krajową, której atutem jest omijanie wsi i miejscowości, co z kolei umożliwia jazdę ze stałą prędkością. Droga ta aktualnie jest w trakcie przekształcania w drogę ekspresową, co jeszcze bardziej ułatwi szybki i bezkolizyjny dojazd do miasta. Z kolei droga wiodąca z gminy Purda jest kręta oraz przecina miejscowości, co oznacza wielokrotnie występujące ograniczenia prędkości.

Biegunem wzrostu gminy jest wieś będąca siedzibą władz gminy oraz instytucji obsługujących sprawy urzędowe mieszkańców gminy, a jednocześnie zapewniająca usługi edukacyjne (przedszkole, szkoła), zdrowotne (ośrodek zdrowia) oraz komercyjne (sklepy i punkty usługowe). Wsie też zazwyczaj<sup>15</sup> stanowią najliczniej zaludnione miejscowości w gminach i one też przyciągają nowych mieszkańców. W związku z tym zmierzono odległość oraz czas potrzebny na przejazd ze wsi gminnej do centrum Olsztyna. W tej kategorii również w korzystniejszej sytuacji znajdowała się gmina Stawiguda, ponieważ wieś gminna zlokalizowana jest bliżej (pokonanie dystansu zajmowało połowę mniej czasu). Zwarte osadnictwo, dobry dojazd oraz odsunięcie dróg szybkiego ruchu od zamieszkałych wsi sprawiły, iż gmina Stawiguda charakteryzowała się również wyższym stopniem bezpieczeństwa niż porównywana gmina Purda.

Gmina Stawiguda charakteryzowała się również korzystniejszą strukturą własności gruntów. Tereny znajdujące się bezpośrednio przy granicy Olsztyna stanowiły częściowo własność Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (zostały sprzedane jako działki budowlane), częściowo własność gminy oraz prywatną. W efekcie miasto bez przeszkód „wylało się” na teren sąsied-

niej gminy z zabudową zarówno jednorodziną, jak i wielorodzinną (Rysunek 13). Sprzyjało temu również opracowanie planów miejscowych dla sąsiadujących z Olsztynem wsi Jaroty, Bartąg i Bartążek, w których dominuje funkcja mieszkaniowa (w tym wielorodzinną).

Rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminie Purda nie jest stymulowany planowaniem przestrzennym. Pod względem pokrycia planami miejscowymi gmina ta znajduje się na ostatnim miejscu wśród wszystkich podolsztyńskich gmin [Sobotka 2014]. Ponadto barierą rozwoju funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej przygranicznie jest jezioro Skanda oraz grunty pozostające we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W 2017r. wójt Purdy rozpoczął starania związane z lokalizacją parku rozrywki na tej części terenów przygranicznych, która była własnością gminy. Działanie te miało również na celu promocję gminy Purda oraz zmianę jej wizerunku. Według rankingu stworzonego na podstawie ankiety przeprowadzonej w 2015 i 2016 roku wśród studentów ostatnich lat studiów na UWM w Olsztynie (przebadano łącznie ponad 600 osób), gmina Stawiguda jest w czołówce gmin kojarzonych jako najlepsze miejsce do życia (drugie i pierwsze miejsce), podczas gdy gmina Purda w obydwu latach uzyskała najgorszy wynik.

<sup>15</sup> Oczywiście można też spotkać wyjątki od tej reguły, gdy w strefie podmiejskiej lokowane są osiedla domów wielorodzinnych, w których liczba ludności przekracza liczbę największych wsi.

### Rysunek 13

Zabudowa mieszkaniowa w gminie Stawiguda, przy granicy z Olsztynem



Źródło: Google Maps [data dostępu: 24.04.2017].



## 5. Podsumowanie i wnioski

**A**ktualny stan rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest wynikiem wielu uwarunkowań kształtujących procesy zachodzące w sferze ekonomicznej i społecznej. Rosnąca zażyłość, odzwierciedlająca się w wyższej sile nabywczej powiększonej o zdolność do zaciągania kredytów hipotecznych, szeroka oferta na rynku nieruchomości, mobilność transportowa oraz współczesny styl życia wpływają na podejmowane wybory w zakresie miejsca zamieszkania. Poszukiwanie komfortu i przestrzeni, coraz większa popularność nieregulowanego czasu pracy oraz przyzwyczajenie do codziennych podróży własnym samochodem sprawiają, iż w strefie podmiejskiej wszystkich dużych miast Polski odnotowywany jest wzrost liczby mieszkańców spowodowany nie tyle przyrostem naturalnym, co napływem ludności z miasta. Jednakże precyzyjniejsze analizy pozwalają za-

uważyć, iż nie wszystkie podmiejskie gminy charakteryzuje taki sam stopień atrakcyjności. W strefie podmiejskiej każdego z badanych miast zauważono bowiem gminy przodujące pod względem przyrostu ludności, w których wskaźnik atrakcyjności migracyjnej osiągnął wartość 0,4–0,6 oraz gminy mało atrakcyjne lub wręcz nieatrakcyjne migracyjnie (wartość wskaźnika -0,2–0,1). Porównując dwie gminy, które uzyskały skrajne wyniki atrakcyjności migracyjnej, zauważono wiele różnic składających się na zbiór lokalnych uwarunkowań, które wpływały na liczbę napływających nowych mieszkańców i tym samym na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Gmina najatrakcyjniejsza charakteryzowała się nieruchomościami z pełnym uzbrojeniem (lub możliwością przyłączenia wszystkich mediów), wygodnym dojazdem do miasta, wysokim poczuciem bezpieczeństwa, sprzyjającym planowaniu miejscowym, korzystną strukturą własności gruntów oraz utrwalonym pozytywnym wizerunkiem.

Z powyższych badań i obserwacji można wywnioskować, iż ogólnopolski trend migracyjny w kierunku miasta – podmiejska wieś nie gwarantuje równomiernego rozwoju zabudowy mieszkaniowej we wszystkich gminach podmiejskich. Napływ mieszkańców do konkretnej gminy zależy bowiem jeszcze od uwarunkowań lokalnych, które w znacznej mierze mogą być ukształtowane przez odpowiednią politykę prowadzoną przez władze lokalne. Inwestycje w rozwój infrastruktury, pro-mieszkaniowe planowanie przestrzenne oraz odpowiednia promocja gminy skierowana do osób młodych lub nieco starszych (tworzenie w świadomości mieszkańców miasta obrazu danej gminy jako najlepszego miejsca do życia i wychowywania dzieci) to bowiem podstawowe działania, które w pozytywny sposób wpływają na uwarunkowania lokalne rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej.

## Bibliografia

1. Bagiński E., 2011, *Suburbanizacja – nieunikniona przyszłość osadnictwa?*, w: *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, red. J. Ślodziak, *Studia Miejskie*, Nr 3/2011.
2. Bento A.M., Franco S.F., Kaffine D., 2011, *Is there a double-dividend from anti-sprawl policies?*, w: *Journal of Environmental Economics and Management*, Nr 61/2011.
3. Brueckner J.K., 2001, *Urban Sprawl: Lessons from Urban Economics*, w: *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs: 2001*.
4. Bruegmann R., 2005, *Sprawl: A Compact History*, University of Chicago Press, Chicago.
5. Burchfield M., Overman H.G., Puga D., Turner M.A., 2006, *Causes of sprawl: a portrait from space*, w: *Quarterly Journal of Economics*, Nr 121.
6. Charmes E., 2009, *On the residential 'Clubisation' of French Periurban municipalities*, w: *Urban Studies*, Tom 46, Nr 1.
7. Cheshire P., Sheppard S., 2002, *The Welfare Economics of Land Use Planning*, w: *Journal of Urban Economics*, Tom 52, Nr 2.
8. Coisson, T., Oueslati W., Salanie J., 2013, *Urban sprawl occurrence under spatially varying agricultural amenities*, w: *Reg. Sci. Urban Econ.*, Nr 01/2013.
9. Frenkel I., 2012, *Ludność wiejska*, w: *Polska wieś 2012. Raport o stanie wsi*, J. Wilkin, I. Nurzyńska (red.). Wyd. Naukowe SCHOLAR, Warszawa.
10. Frenkel I., 2011, *Przemiany demograficzne na wsi w latach 2006–2009*, w: *Wiś i Rolnictwo*, Tom 150, Nr 1, Warszawa.
11. Glaeser E., Kahn M., 2003, *Sprawl and urban growth*, w: *NBER WORKING PAPER SERIES*, Nr 9733.
12. Gocál T., Rakowski W., 1995, *Delimitacja regionów i subregionów migracyjnych w zakresie dojazdów do pracy*, w: *Monografie i Opracowania*, Nr 332, Inst. Statystyki i Demografii, SGPiS, Warszawa.
13. Heffner K., 2011, *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej*, w: *Studia Miejskie*, Nr 3/2011.
14. Heffner K., Klemens B., 2015, *Wiejskie obszary funkcjonalne w kontekście dostępu do usług publicznych (na przykładzie województwa opolskiego)*, w: *Studia Obszarów Wiejskich*, Tom 38, Komisja Obszarów Wiejskich PTG i IGIPZ PAN, Warszawa.
15. Heffner K., Klemens B., 2016, *Wpływ polityki miejskiej i wiejskich obszarów funkcjonalnych na rozwój obszarów wiejskich. Ocena problemu na podstawie badań literaturowych*, w: *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Tom 167.
16. [http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje\\_konferencja\\_polityka\\_miejska/1.2\\_piotr\\_gibas\\_krystian\\_heffner\\_-\\_orodki\\_regionalne\\_i\\_ich\\_obszary\\_funkcjonalne\\_w\\_polsce.pdf](http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje_konferencja_polityka_miejska/1.2_piotr_gibas_krystian_heffner_-_orodki_regionalne_i_ich_obszary_funkcjonalne_w_polsce.pdf)
17. Irwin E., Bockstael N., 2007, *The evolution of urban sprawl: evidence of spatial heterogeneity and increasing land fragmentation*, w: *Proceedings of the National Academy of Sciences*, Tom 52, Nr 104.
18. Jałowiecki B., 2007, *Globalny świat metropolii*, EUROREG, Wyd. Naukowe Scholar Warszawa.
19. Kajdanek K., 2012, *Suburbanizacja po polsku*. Wyd. Nomos.

20. Kaluża–Kopias D., 2014, *Atrakcyjność migracyjna wielkich miast – stan obecny i perspektywy*, w: *Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje*, Tom 27, Nr 4.
21. Klemens B., 2014, *Aktywność społeczności wiejskich w województwie opolskim a nowa perspektywa strategiczna*, w: *Procesy demograficzno–społeczne, zawodowe i ludności wiejskiej w latach 2002–2012*, K. Duraj–Polek (red.). Oficyna Wydawnicza Politechniki Agrarnej Opolskiej, Opole.
22. Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2014, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce – wybrane fragmenty raportu*, w: *Samorząd terytorialny nr 4/2014*.
23. *Kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich*, MRR, Warszawa, luty 2013.
24. Łodyga B., 2011, *Demographic effects of Suburbanisation in the Poznań Agglomeration*, w: *Studia Miejskie*, Tom 3(2011), Opole.
25. Nechyba T.J., Walsh R.P., 2004, *Urban sprawl*, w: *J. Econ. Perspect.*, Tom 18, Nr 4.
26. Nelson A.C., Burby R.J., Feser E., Dawkins C.J., Malizia E.E., Quercia R., 2004, *Urban containment and central–city revitalization*, w: *Journal of the American Planning Association*, Nr 70.
27. *Problem suburbanizacji*, red. P. Lorens, P. Urbanista, Warszawa, 2005.
28. *Program Ochrony Środowiska Powiatu Olsztyńskiego na lata 2013–2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017–2020*, Zarząd Powiatu w Olsztynie, Olsztyn 2014.
29. Rącka I., 2015, *Czynniki atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na obszarach podmiejskich Kalisza*, w: *Problemy Rynku Nieruchomości. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, Nr 2/2015 (44).
30. Richardson H.W., Gordon P., 2001, *Compactness or sprawl: America's future vs. the present*, w: *Cities for the New Millenium*, red. M. Echenique i A. Saint, SPON Press, London.
31. Rosner A., 2014, *Migracje wewnętrzne i ich związek z przestrzennym różnicowaniem rozwoju społeczno–gospodarczego wsi*, w: *Wiś i Rolnictwo*, Tom 162, Nr 1.
32. Rosner A., 2016, *Współczesne procesy zmian zaludnienia obszarów wiejskich w Polsce*, w: *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Tom 167.
33. Sobotka S., 2014, *Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w strefie podmiejskiej Olsztyna*, w: *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum*, Tom 13, Nr 3, Olsztyn.
34. Szczygielski K., 2010, *Przestrzenne różnicowanie ludności województwa opolskiego w kontekście etnicznym jako potencjalne uwarunkowanie rozwoju regionalnego*, Wyd. PIN Instytut Śląski, Opole.
35. Szczygielski K., 2011, *Proces suburbanizacji w strefie podmiejskiej Opola*, w: *Studia Miejskie*, Tom 3.
36. Wójcik M., 2012, *Społeczne konsekwencje planowania terenów mieszkaniowych we wsiach podmiejskich. Przykład aglomeracji łódzkiej*, w: *Planowanie rozwoju przestrzeni wiejskiej*, pod red. K. Kurowskiej i M. Gwiazdzińskiej–Goraj, *Studia Obszarów Wiejskich*, Tom XXIX.
37. Zborowski A., Raźniak P., 2013, *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu*, w: *Studia Miejskie*, Nr 9/2013.
38. Żróbek–Różańska A., Zysk E., 2015, *Czy rozlewające się miasto odmładza podmiejską wieś? Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, w: *Wiś i Rolnictwo*, Tom 169, Nr 4.
39. Żróbek–Różańska A., Zadworny D., 2016, *Can urban sprawl lead to urban people governing rural areas? Evidence from the Dywity Commune, Poland*, w: *Cities. International Journal of Urban Policy and Planning*, Nr 59/2016.
40. Żróbek–Różańska A., Wolny A., 2017, *Zatrzymać czy pozwolić? Nieoczywiste skutki suburbanizacji. Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, w: *Studia Miejskie [w druku]*.

## LOCAL CONDITIONINGS OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN SUBURBAN AREA – CASE STUDY OF SELECTED MUNICIPALITIES

### Summary

The main aim of this article was to verify the hypotheses, where it was assumed, that while residential development in suburban area depends on actual migration trends shaped by economic and social conditionings, migration attractiveness of particular municipality depends on the local conditionings.

### Key words

suburban area, migration attractiveness, suburbanization