



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



## **Praca badawcza pt.**

**„Opracowanie wskaźników monitorowania miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, na poziomie NTS 5 (gminy)”**

### *RAPORT KOŃCOWY*

Praca powstała w ramach Projektu „Wsparcie systemu monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2007-2013 oraz programowania i monitorowania polityki spójności w perspektywie finansowej 2014-2020”

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007–2013

Jachranka, październik 2015



**Wykonawca:**

*Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS*

*Dyrektor Mariusz Kraj*

**Kierownik Projektu:**

*Zofia Kurlej*

**Koordynator projektu:**

*Zofia Kurlej*

**Opracował zespół badawczy:**

*Maciej Żelechowski, Agnieszka Nocko, Piotr Koszewski,*

*Marek Pieniążek, Krzysztof Markowski,*

*Anna Dziaduch, Ewa Kuniewicz, Grzegorz Ordyniec, Jarosław Plewik,*

*Krystyna Pietrzyk, Anna Powęska, Wojciech Wiśniewski, Bożenna Wójcik*

*i pozostali członkowie zespołu badawczego*

## SPIS TREŚCI

<b>1. ŹRÓDŁA DANYCH I PRZEBIEG REALIZACJI PRACY</b> .....	1
<b>1.1. CELE, PRZEBIEG I PRODUKTY PRACY</b> .....	1
<b>1.2. SYNTETYCZNY OPIS ŹRÓDEŁ DANYCH</b> .....	7
<b>2. TEORETYCZNE WPROWADZENIE DO TEMATYKI PRACY</b> .....	10
<b>2.1. MIEJSKIE OBSZARY FUNKCJONALNE OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH (MOF OW)</b> .....	10
<b>2.2. PROCESY URBANIZACYJNE I SPOŁECZNO-GOSPODARCZE ZACHODZĄCE W MOF OW</b> .....	10
<b>3. OMÓWIENIE WYNIKÓW PRACY</b> .....	15
<b>3.1. WSKAŹNIKI MONITOROWANIA MOF OW W ZAKRESIE ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO</b>	15
3.1.1. Omówienie metod obliczania wskaźników .....	15
3.1.2. Lista wskaźników, ze wskazówkami interpretacyjnymi .....	16
<b>3.2. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW NA TLE SYTUACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ – W UJĘCIU SYNTETYCZNYM</b> .....	26
3.2.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	26
3.2.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	31
<b>3.3. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW NA TLE SYTUACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ – W PRZEKROJU POSZCZEGÓLNYCH MOF OW</b> .....	37
3.3.1. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WROCŁAWIA .....	37
3.3.1.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	37
3.3.1.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	39
3.3.2. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY BYDGOSZCZY I TORUNIA .....	42
3.3.2.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	42
3.3.2.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	44
3.3.3. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY LUBLINA .....	47
3.3.3.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	47
3.3.3.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	49
3.3.4. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO .....	52
3.3.4.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	52
3.3.4.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	53
3.3.5. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY ZIELONEJ GÓRY .....	56
3.3.5.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	56
3.3.5.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	58
3.3.6. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY ŁODŹ .....	61
3.3.6.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	61
3.3.6.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	63
3.3.7. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KRAKOWA .....	67
3.3.7.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	67
3.3.7.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	69
3.3.8. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WARSZAWY .....	72
3.3.8.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	72
3.3.8.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	74
3.3.9. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OPOLA .....	78
3.3.9.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	78
3.3.9.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	80
3.3.10. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY RZESZOWA .....	83
3.3.10.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	83
3.3.10.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	85
3.3.11. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY BIAŁEGOSTOKU .....	88
3.3.11.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	88
3.3.11.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	90
3.3.12. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY GDAŃSKA .....	92
3.3.12.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	92
3.3.12.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 .....	94

3.3.13.	MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KATOWIC.....	98
3.3.13.1.	Spółeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	98
3.3.13.2.	Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013.....	101
3.3.14.	MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KIELC .....	104
3.3.14.1.	Spółeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	104
3.3.14.2.	Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013.....	106
3.3.15.	MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OLSZTYNA .....	108
3.3.15.1.	Spółeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	108
3.3.15.2.	Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013.....	110
3.3.16.	MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY POZNANIA.....	113
3.3.16.1.	Spółeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	113
3.3.16.2.	Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013.....	115
3.3.17.	MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY SZCZECINA.....	119
3.3.17.1.	Spółeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego .....	119
3.3.17.2.	Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013.....	121
<b>3.4.</b>	<b>PORÓWNANIE MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH POD WZGLĘDEM ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO .....</b>	<b>124</b>
3.4.1.	WIELOWYMIAROWA ANALIZA PORÓWNAWCZA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW – METODĄ STATYSTYCZNEJ ANALIZY SKUPIEŃ.....	124
3.4.1.1.	Metody i etapy analizy .....	124
3.4.1.2.	Synteza wyników – analiza skupień MOF OW .....	126
3.4.1.2.1.	Grupowanie MOF OW w oparciu o dane dla 2004 roku .....	126
3.4.1.2.2.	Grupowanie MOF OW w oparciu o dane dla 2013 roku .....	129
3.4.1.2.3.	Zmiany poziomu cech diagnostycznych pomiędzy rokiem 2004 a 2013 .....	132
3.4.2.	WIELOWYMIAROWA ANALIZA PORÓWNAWCZA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W GMINACH WYBRANYCH MOF OW – METODĄ STATYSTYCZNEJ ANALIZY SKUPIEŃ.....	134
3.4.2.1.	Synteza wyników – analiza skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina .....	134
3.4.2.1.1.	Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w oparciu o dane dla 2004 roku .....	134
3.4.2.1.2.	Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w oparciu o dane dla 2013 roku .....	136
3.4.2.2.	Synteza wyników – analiza skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań .....	138
3.4.2.2.1.	Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w oparciu o dane dla 2004 roku.....	138
3.4.2.2.2.	Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w oparciu o dane dla 2013 roku.....	141
<b>3.5.</b>	<b>WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W WYBRANYCH MIEJSKICH OBSZARACH FUNKCJONALNYCH OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH .....</b>	<b>144</b>
3.5.1.	ZAKRES I PRZEBIEG BADANIA.....	144
3.5.1.1.	Zakres tematyczny badania.....	144
3.5.1.2.	Zakres terytorialny i czasowy badania .....	146
3.5.1.3.	Przebieg badania .....	147
3.5.2.	WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF OW LUBLINA .....	149
3.5.3.	WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF OW POZNANIA .....	153
3.5.4.	SYNTEZA – PORÓWNANIE WYNIKÓW BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF LUBLINA I MOF POZNANIA.....	157
<b>4.</b>	<b>PODSUMOWANIE – OCENA JAKOŚCI, WNIOSKI I REKOMENDACJE.....</b>	<b>158</b>
<b>4.1.</b>	<b>RAPORT JAKOŚCI.....</b>	<b>158</b>
<b>4.2.</b>	<b>WNIOSKI I REKOMENDACJE .....</b>	<b>160</b>
	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>162</b>

## SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1.	Miejskie obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich .....	2
Rys. 2.	MOF OW – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	26
Rys. 3.	MOF OW na tle kraju – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	31
Rys. 4.	MOF OW na tle kraju - mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych w latach 2004–2013 .....	32
Rys. 5.	Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności MOF OW w latach 2004–2013 .....	33
Rys. 6.	Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych MOF OW w latach 2004–2013 .....	34
Rys. 7.	MOF Wrocławia – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	37
Rys. 8.	MOF Wrocławia – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	39
Rys. 9.	MOF Wrocławia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	40
Rys. 10.	MOF Wrocławia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	41
Rys. 11.	MOF Bydgoszczy i Torunia – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	42
Rys. 12.	MOF Bydgoszczy i Torunia – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	44
Rys. 13.	MOF Bydgoszczy i Torunia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	45
Rys. 14.	MOF Bydgoszczy i Torunia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	46
Rys. 15.	MOF Lublina – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	47
Rys. 16.	MOF Lublina – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	49
Rys. 17.	MOF Lublina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	50
Rys. 18.	MOF Lublina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	51
Rys. 19.	MOF Gorzowa Wielkopolskiego – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	52
Rys. 20.	MOF Gorzowa Wielkopolskiego – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	54
Rys. 21.	MOF Gorzowa Wielkopolskiego – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	54
Rys. 22.	MOF Gorzowa Wielkopolskiego – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	55
Rys. 23.	MOF Zielonej Góry – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	56
Rys. 24.	MOF Zielonej Góry – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	58
Rys. 25.	MOF Zielonej Góry – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	59
Rys. 26.	MOF Zielonej Góry – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	60
Rys. 27.	MOF Łodzi – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	61
Rys. 28.	MOF Łodzi – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	64
Rys. 29.	MOF Łodzi – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	65
Rys. 30.	MOF Łodzi – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	66
Rys. 31.	MOF Krakowa – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	67

Rys. 32.	MOF Krakowa – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	69
Rys. 33.	MOF Krakowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	70
Rys. 34.	MOF Krakowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	71
Rys. 35.	MOF Warszawy – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.).....	72
Rys. 36.	MOF Warszawy – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013.....	75
Rys. 37.	MOF Warszawy – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	76
Rys. 38.	MOF Warszawy – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	77
Rys. 39.	MOF Opola – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.).....	78
Rys. 40.	MOF Opola – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	80
Rys. 41.	MOF Opola – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	81
Rys. 42.	MOF Opola – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	82
Rys. 43.	MOF Rzeszowa – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	83
Rys. 44.	MOF Rzeszowa – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	85
Rys. 45.	MOF Rzeszowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	86
Rys. 46.	MOF Rzeszowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	87
Rys. 47.	MOF Białegostoku – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	88
Rys. 48.	MOF Białegostoku – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	90
Rys. 49.	MOF Białegostoku – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	91
Rys. 50.	MOF Białegostoku – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	91
Rys. 51.	MOF Gdańska – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	92
Rys. 52.	MOF Gdańska – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	95
Rys. 53.	MOF Gdańska – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	96
Rys. 54.	MOF Gdańska – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	97
Rys. 55.	MOF Katowic – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	98
Rys. 56.	MOF Katowic – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	101
Rys. 57.	MOF Katowic – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	102
Rys. 58.	MOF Katowic – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	103
Rys. 59.	MOF Kielc – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.).....	104
Rys. 60.	MOF Kielc – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	106
Rys. 61.	MOF Kielc – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	107
Rys. 62.	MOF Kielc – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	107

Rys. 63.	MOF Olsztyna – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.) .....	108
Rys. 64.	MOF Olsztyna – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	110
Rys. 65.	MOF Olsztyna – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	111
Rys. 66.	MOF Olsztyna – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	112
Rys. 67.	MOF Poznań – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.).....	113
Rys. 68.	MOF Poznań – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013 .....	116
Rys. 69.	MOF Poznań – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	117
Rys. 70.	MOF Poznań – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	118
Rys. 71.	MOF Szczecin – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.).....	119
Rys. 72.	MOF Szczecin – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013.....	121
Rys. 73.	MOF Szczecin – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 .....	122
Rys. 74.	MOF Szczecin – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 .....	123
Rys. 75.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – dendrogram .....	127
Rys. 76.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – mapa .....	127
Rys. 77.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – wykres średnich dla skupień .....	129
Rys. 78.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – dendrogram .....	130
Rys. 79.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – mapa .....	130
Rys. 80.	Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – wykres średnich dla skupień .....	132
Rys. 81.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – dendrogram .....	134
Rys. 82.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – mapa .....	135
Rys. 83.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – wykres średnich dla skupień .....	136
Rys. 84.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – dendrogram .....	136
Rys. 85.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – mapa .....	137
Rys. 86.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – wykres średnich dla skupień .....	138
Rys. 87.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2004 roku – dendrogram .....	139
Rys. 88.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2004 roku – mapa .....	139
Rys. 89.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2004 roku – wykres średnich dla skupień .....	140
Rys. 90.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2013 roku – dendrogram .....	141
Rys. 91.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2013 roku – mapa .....	142
Rys. 92.	Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznań w 2013 roku – wykres średnich dla skupień .....	142
Rys. 93.	MOF Lublina – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 tys. ludności.....	149
Rys. 94.	MOF Lublina – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.....	150
Rys. 95.	MOF Lublina – udział budynków, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o MPZP w liczbie budynków mieszkalnych, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w 2013 r. ogółem .....	151
Rys. 96.	Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie MPZP w mieście Lublin – rok 2013.....	151
Rys. 97.	Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o WZ w mieście Lublin – rok 2013.....	152

Rys. 98. MOF Poznania – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 tys. ludności .....	153
Rys. 99. MOF Poznania – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.....	154
Rys. 100. MOF Poznania – udział budynków, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o MPZP w liczbie budynków mieszkalnych, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w 2013 r. ogółem .....	155
Rys. 101. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie MPZP w mieście Poznań i gminie Tarnowo Podgórne – rok 2013 .....	156
Rys. 102. Budynki mieszkalne, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie WZ w mieście Poznań i gminie Tarnowo Podgórne – rok 2013 .....	156



## SPIS TABEL

Tab. 1. Zasięg oraz forma udostępniania MPZP w gminach MOF Lublina i MOF Poznania .....	5
Tab. 2. Opisy wskaźników, ze wskazówkami interpretacyjnymi .....	16
Tab. 3. Wybrane uwarunkowania ekonomiczne rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW .....	28
Tab. 4. Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW – migracje i dojazdy do pracy .....	29
Tab. 5. Wybrane aspekty użytkowania gruntów i stanu zasobów mieszkaniowych w MOF OW .....	30
Tab. 6. Wybrane aspekty rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW .....	36
Tab. 7. Poziomy zmiennych diagnostycznych dla poszczególnych MOF OW w latach 2004 i 2013.....	133

## **SPIS UŻYTYCH SKRÓTÓW**

- BDL** – Bank Danych Lokalnych
- BDOT** – Baza Danych Obiektów Topograficznych
- EGiB** – Ewidencja Gruntów i Budynków
- GIS** – System Informacji Geograficznej (ang. Geographic Information System)
- GUS** – Główny Urząd Statystyczny
- KPZK** – Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju
- MOF** – miejski obszar funkcjonalny
- MOF OW** – miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego
- MPZP** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- NSP 2011** – Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011
- PESEL** – Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
- PKD 2007** – Polska Klasyfikacja Działalności 2007
- POPT** – Program Operacyjny Pomoc Techniczna
- PRG** – Państwowy Rejestr Granic
- PSR 2010** – Powszechny Spis Rolny 2010
- REGON** – Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej
- SIP** – System Informacji Przestrzennej
- TERYT** – Krajowy Rejestr Urzędowy Podziału Terytorialnego Kraju
- WZ** – decyzja o warunkach zabudowy

## WSTĘP

Poniższa praca badawcza stanowi element działania 3.1 (Wsparcie instytucji zaangażowanych w realizację Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia) priorytetu 3 (Wsparcie realizacji operacji funduszy strukturalnych) Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007–2013. W wyniku jej realizacji polska statystyka publiczna, która dotychczas pozyskiwała i prezentowała dane w układach terytorialnych – opartych o Nomenklaturę Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych lub Krajowy Rejestr Urzędowy Podziału Terytorialnego Kraju TERYT, będzie mogła efektywniej wspierać realizację polityki spójności, poprzez dostarczanie adekwatnych danych dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miejskich obszarach funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich.

Działanie takie jest zgodne z opinią Komitetu Regionów UE z października 2013 (Partnerstwo obszarów miejskich i wiejskich oraz sprawowanie rządów), w której wyrażona została konieczność sprawniejszego pozyskania danych na poziomie obszarów funkcjonalnych, dzięki czemu możliwe będzie utworzenie bazy danych, dla łatwiejszego podejmowania decyzji dotyczących lepszego planowania przestrzennego – na podstawie szerszej wiedzy, zgodnie z wymogami proporcjonalności, a więc z potrzebą podejmowania interwencji tam, gdzie rzeczywiście występują problemy lub zachodzą zmiany.

Potrzeba delimitacji i monitorowania obszarów funkcjonalnych wynika wprost z zapisów Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK), w której wskazuje się konieczność przejścia polityk publicznych od podejścia sektorowego do zintegrowanego podejścia terytorialnego, które charakteryzuje się ukierunkowaniem na wykorzystanie endogenicznych potencjałów terytoriów określonych funkcjonalnie oraz integracją działań publicznych w wymiarze przestrzennym i wielopoziomowym systemem zarządzania. Według zapisów KPZK obszary funkcjonalne powinny być uwzględniane jako element planowania przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym. Zapis KPZK, dotyczący zakresu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadza obowiązek uwzględniania w planach zagospodarowania przestrzennego województw miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich i programowania dla tych obszarów działań. Realizacja pracy badawczej wynika więc także z potrzeby monitorowania procesów zachodzących w przestrzeni fizycznej najbardziej dynamicznie zmieniających się obszarów, jakimi są Miejskie Obszary Funkcjonalne Ośrodków Wojewódzkich.

## 1. ŹRÓDŁA DANYCH I PRZEBIEG REALIZACJI PRACY

### 1.1. CELE, PRZEBIEG I PRODUKTY PRACY

Głównym celem pracy jest opracowanie metodyki pozyskiwania danych i obliczania wskaźników służących monitorowaniu zmian zachodzących w miejskich obszarach funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich (MOF OW), w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego – stanowiących podstawę prowadzenia monitoringu procesów rozwoju tych obszarów. Wskaźniki te są przeznaczone dla instytucji zaangażowanych w realizację procesów przygotowania, zarządzania, wdrażania, monitorowania, oceny i kontroli instrumentów strukturalnych, zwłaszcza określonych w dokumentach strategicznych na poziomie krajowym, w szczególności – dla Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

Jednocześnie, produkty opisywanej pracy badawczej mają być pomocne m.in. dla celów:

- monitorowania realizacji strategii rozwoju poszczególnych województw oraz strategii i programów makroregionalnych i regionalnych,
- monitorowania realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych,
- realizacji działań Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, w tym wypełniania obowiązków nałożonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. opracowania przeglądu i analizy zasad, sposobu oraz warunków funkcjonowania instytucji, procedur i instrumentów w zakresie kształtowania ładu przestrzennego,
- monitorowania wdrażania Krajowej Polityki Miejskiej,
- monitorowania procesów rozwojowych miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich wyznaczanych w planach zagospodarowania przestrzennego województw.

Zakres tematyczny pracy obejmuje opracowanie metodologii naliczania oraz naliczenie dla wybranych MOF OW trzech grup wskaźników:

1. Wskaźniki dotyczące wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych;
2. Wskaźniki dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego;
3. Wskaźniki służące ukazaniu „tła interpretacyjnego” dla wskazanych wyżej wskaźników dotyczących budownictwa mieszkaniowego – w podziale na obszary tematyczne: zasoby mieszkaniowe, demografia i migracje, gospodarka, budownictwo niemieszkaniowe, dojazdy do pracy, budżety gmin, powierzchnia geodezyjna.

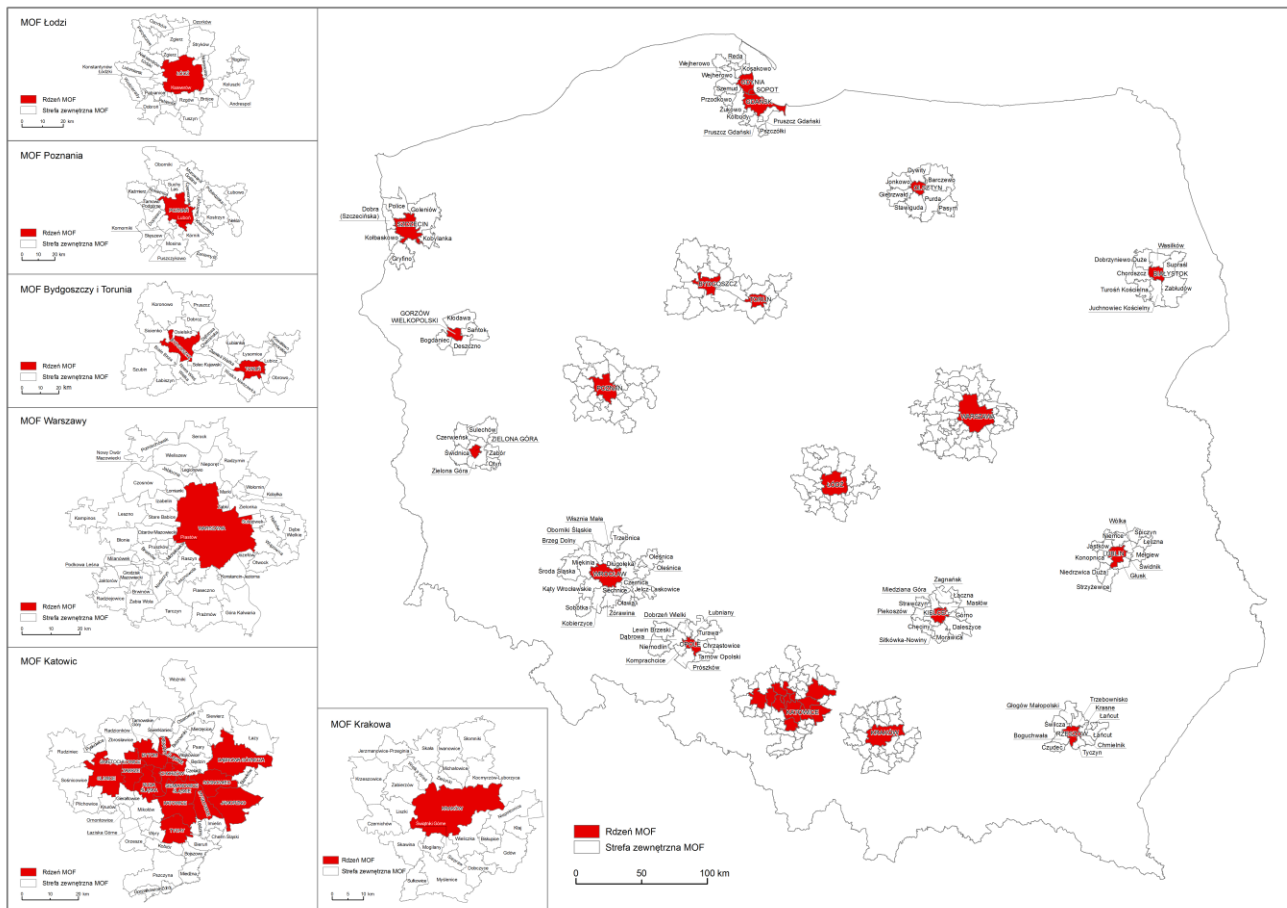
Drugim zadaniem zrealizowanym w ramach pracy jest powiązanie danych o powstającej na terenie wybranych MOF OW zabudowie mieszkaniowej z informacją geoprzestrzenną. Efektem dokonania tego powiązania było opracowanie dla wybranych gmin (na zasadzie „studium przypadku”) map tej zabudowy, z uwzględnieniem współrzędnych geograficznych poszczególnych budynków jako wyników analizy przestrzennej zjawiska.

Zakres czasowy badania był różnicowany, w zależności od obszaru tematycznego, w szczególności:

- wskaźniki dotyczące pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – zostały wyliczane w oparciu o dane o pozwoleniach wydanych w roku 2013,
- wskaźniki dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – dotyczą budynków i mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2004–2013,
- wskaźniki służące ukazaniu „tła interpretacyjnego” – uwzględniają dane dla lat 2004–2013 lub najnowsze dostępne dane (do roku 2013), w zależności od ich dostępności.

Zakres terytorialny pracy obejmuje obszary funkcjonalne miast wojewódzkich (MOF OW) delimitowane zgodnie z projektem rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie szczegółowych warunków określania obszarów funkcjonalnych i ich granic. Granice obszarów objętych opracowaniem, ze względu na trwające prace nad ostateczną wersją wspomnianego rozporządzenia, zostały ustalone w trybie roboczym z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

**Rys. 1. Miejskie obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich**



Źródło: opracowanie własne

Dla części zadań, z uwagi na pilotażowy i bardziej metodologiczny niż poznawczy charakter pracy, zastosowano ograniczony zakres terytorialny badania. W przypadku prac związanych z wyliczeniem wskaźników dotyczących wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych zakres terytorialny badania ograniczono do dwóch wybranych MOF OW – Lublina i Poznania, natomiast szczegółowe – uwzględniające współrzędne geograficzne poszczególnych budynków – mapy planowanej zabudowy mieszkaniowej zostały opracowane dla wybranych gmin tych obszarów, tj. miasta Lublin (rdzenia MOF Lublina), miasta Poznań (rdzenia MOF Poznania) i gminy wiejskiej Tarnowo Podgórne (położonej w strefie zewnętrznej MOF Poznania).

Produktami opisywanej pracy, prezentującymi wyniki zrealizowanych działań, są:

1. Raport częściowy – z pierwszego etapu pracy badawczej (obejmujący charakterystykę dostępnych zasobów informacyjnych oraz ocenę ich przydatności do realizacji celów pracy, opis przebiegu realizacji etapu i wskazanie kierunków dalszych prac);
2. Niniejszy raport końcowy (zawierający m.in.: syntetyczny opis źródeł danych, szczegółowe omówienie listy wskaźników i metod ich obliczenia, ze wskazówkami interpretacyjnymi, analizę rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW, raport jakości, wnioski i rekomendacje, a także tabele zawierające zestawienie opracowanych i naliczonych wskaźników w formacie xls/xlsx);
3. Streszczenie w języku nietechnicznym (skrócony opis pracy – zawierający informacje na temat źródeł danych, zastosowanej metodyki, najważniejszych wyników w postaci tekstowej, tabelarycznej i graficznej oraz wnioski i rekomendacje).

Realizację charakteryzowanej pracy badawczej podzielono na dwa etapy, będące przedmiotem odrębnych odbiorów. Zgodnie z zawartym w Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (SOPZ) pracy badawczej harmonogramem realizacji:

- realizacja pierwszego etapu pracy została zakończona przekazaniem raportu częściowego,
- realizacja drugiego etapu pracy badawczej zakończona zostanie przekazaniem niniejszego raportu końcowego oraz streszczenia w języku nietechnicznym do dnia 15 października 2015 r.,
- prezentacja wyników pracy badawczej odbędzie się w terminie ustalonym przez zamawiającego pracę, tj. Główny Urząd Statystyczny (GUS) z jej wykonawcą, tj. Centrum Badań i Edukacji Statystycznej z siedzibą w Jachrance, z co najmniej 2 tygodniowym wyprzedzeniem.

Pierwszy etap pracy obejmował:

1. Opracowanie metodologii obliczania wskaźników i metodyki pozyskania danych;
2. Pozyskanie i weryfikację danych źródłowych do wyliczenia wskaźników (w tym dotyczących wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na poziomie NTS 5 – dla wybranych MOF OW);
3. Wyliczenie i weryfikację wskaźników (w tym dotyczących wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na poziomie NTS 5 – dla wybranych MOF OW);
4. Opracowanie raportu częściowego.

W drugim etapie realizacji pracy:

1. Pozyskano dla wybranych obszarów dane o powstającej zabudowie mieszkaniowej z informacją geoprzestrzenną;
2. Pozyskano dla wybranych obszarów dane dotyczące granic miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z informacją geoprzestrzenną;
3. Zestawiono dla wybranych obszarów dane o powstającej zabudowie mieszkaniowej z zasięgami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zastosowaniem narzędzi GIS;
4. Opracowano dla wybranych obszarów posiadających odniesienie przestrzenne mapy ukazujące planowaną zabudowę;
5. Opracowano niniejszy raport końcowy z pracy, w tym załącznik tabelaryczny (w formacie xls/xlsx, zawierający zestawienie opracowanych i naliczonych wskaźników, w tym – dla wybranych MOF OW – dotyczących wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na poziomie NTS 5);
6. Opracowano streszczenie w języku nietechnicznym.

Istotną częścią zrealizowanych prac było pozyskanie i weryfikacja danych źródłowych do wyliczenia opracowanych wskaźników. Prace zostały zrealizowane w zakresie i terminach określonych w SOPZ, jednak w przypadku niektórych obszarów tematycznych odnotowano problemy z kompletnością danych, ich jakością lub aktualnością. Poniżej scharakteryzowano główne „obszary problemowe”, ze wskazaniem trudności, na jakie napotkał zespół badawczy pozyskując dane na potrzeby wyliczenia wskaźników.

Dane z rejestrów wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – dotyczące decyzji wydanych w roku 2013 na terenie MOF OW Lublina i MOF OW Poznania – były pozyskiwane przez członków zespołu badawczego bezpośrednio w starostwach powiatowych. Ponadto w części przypadków organy prowadzące te rejestry udostępniają dane w nich zawarte w Internecie. Jest tak w przypadku:

- miasta Poznania – gdzie Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta w Poznaniu udostępnia na stronie internetowej „Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę oraz zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej”,
- powiatu poznańskiego – gdzie miejscowe starostwo powiatowe publikuje na stronie internetowej „Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Od dnia 1 lutego 2013 wszystkie organy administracji architektoniczno-budowlanej na szczeblu powiatowym mają obowiązek prowadzenia rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę w formie elektronicznej, o czym jest mowa w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 stycznia 2013 r. (Dz.U.2013.148) zmieniającym rozporządzenie w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponieważ wspomniany obowiązek powstał w trakcie badanego

roku, a także z uwagi na ograniczone możliwości eksportu danych z systemu w formie elektronicznej – część danych została udostępniona członkom zespołu badawczego w formie papierowej, a ponadto niekiedy stwierdzano różnice co do zakresu podawanych informacji w zależności od gminy, której obszaru dotyczyło pozwolenie. Na przykład – dane dotyczące pozwoleń na budowę na terenie gmin MOF OW Lublina z powiatu lubelskiego (Głusk, Jastków, Konopnica, Niedrzwica Duża, Niemce, Strzyżewice, Wólka) i łęczyńskiego (Łęczna, Spiczyn) spisywano odrębnie w starostwie powiatowym z rejestru udostępnionego w formie papierowej.

Informacja o pokryciu powierzchni gmin MPZP, w formie posiadanych map prezentujących zasięgi MPZP oraz możliwości pobrania danych dotyczących tych zasięgów była pozyskiwana w drodze bezpośrednich kontaktów członków zespołu badawczego z pracownikami urzędów miast i gmin MOF Lublina i MOF Poznania odpowiedzialnymi za planowanie przestrzenne. Jako uzupełniające źródło danych wykorzystano wyniki badania statystyki publicznej „Planowanie przestrzenne w gminie” (badanie na formularzu PP-1, prowadzone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa), udostępniane przez GUS m.in. w BDL. W dwóch przypadkach stwierdzono istotne rozbieżności między danymi pozyskanymi z urzędów gmin, a wynikami tego badania prezentowanymi w BDL (w tych sytuacjach, po uzyskaniu szczegółowych wyjaśnień, przyjęto za właściwe dane pozyskane bezpośrednio z urzędów gmin).

Stwierdzono istotne trudności w dostępie do danych o zasięgu MPZP – umożliwiającym precyzyjne określenie czy decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o MPZP – w szczególności z uwagi na fakt, iż (jak zaznaczono wcześniej) tylko niektóre mapy stanowiące załączniki do MPZP dostępne są w postaci zbiorów danych przestrzennych umożliwiającym geoanalizy. Gminami, dla których pozyskano dane dotyczące zasięgów MPZP w postaci zbiorów danych przestrzennych były:

- miasto Poznań – gdzie funkcjonuje administrowana przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego strona internetowa udostępniająca platformę geoprzestrzenną zawierającą interpretację graficzną granic wszystkich zatwierdzonych i obowiązujących MPZP; która umożliwia pobranie zestawu danych opisujących współrzędne kolejnych wierzchołków wielokątów odwzorowujących każdy z MPZP;
- miasto Lublin – gdzie Urząd Miasta udostępnił zespołowi realizującemu pracę badawczą (na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej) kompletne zbiory geoprzestrzenne, uwzględniające granice zatwierdzonych i obowiązujących MPZP.

W zamieszczonej niżej tabeli zestawiono pozyskane przez zespół badawczy informacje dotyczące pokrycia badanych obszarów MPZP w 2013 r. oraz wersji w jakiej dostępne są mapy obrazujące obszary objęte MPZP. W tabeli zawarto także uwagi istotne dla możliwości pozyskania danych dotyczących zasięgu MPZP i przydatności formy udostępnienia obrazujących ten zasięg map do realizacji celów pracy badawczej. Użyte w tabeli określenia i skróty oznaczają:

- SIP – System Informacji Przestrzennej;
- postać cyfrowa MPZP – elektroniczna interpretacja mapy opisującej obszar objęty MPZP;
- zbiór danych przestrzennych – zestaw danych umożliwiającym odwzorowanie w systemie GIS wektorowych obiektów przestrzennych (punktów, linii lub wielokątów), pozwalający na dokonywanie analiz przestrzennych;
- raster – obraz rastrowy (najczęściej skan mapy);
- wektor – obraz wektorowy wykorzystywany m.in. w SIP, umożliwiającym manipulacje obrazem (np. powiększenie) pozbawione zniekształceń;
- warstwa wektorowa GIS – „obraz” uzyskany w aplikacji GIS, którego źródłem jest zestaw danych numerycznych (najczęściej są to pary wielkości liczbowych opisujące współrzędne kolejnych punktów danego obiektu); w obszarze warstwy możliwe są analizy przestrzenne – np. obliczanie powierzchni, liczby punktów wewnątrz wielokąta itd. (same obrazy rastrowe lub wektorowe nie dają takiej możliwości);

- przypisanie lokalizacji – polega na zlokalizowaniu na mapie gminy zasięgu poszczególnych MPZP i (po kalibracji) umiejscowienie map obrazujących obszar objęty MPZP w odpowiednim miejscu na warstwie zawierającej mapę gminy.

**Tab. 1. Zasięg oraz forma udostępniania MPZP w gminach MOF Lublina i MOF Poznania**

Nazwa gminy	Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w 2013 r. (w %) <sup>1</sup>	Postać cyfrowa map obrazujących zasięg MPZP	Dostępność map obrazujących zasięg MPZP i przydatność formy ich udostępnienia do realizacji pracy badawczej
<b>MOF LUBLINA</b>			
LUBLIN	43,1	zbiór danych przestrzennych	zbiór danych przestrzennych opisujących MPZP udostępniony przez Wydział Planowania Urzędu Miasta Lublin (tylko do użytku wewnętrznego)
Głusk	100,0	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP
Jastków	94,9	raster	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP udostępniony w SIP Urzędu Gminy Jastków (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego do postaci warstwy wektorowej GIS)
Konopnica	23,9	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w SIP Urzędu Gminy Konopnica (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS)
Łęczna	100,0	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP gminy Łęczna – opis lokalizacji w treści uchwały (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Mełgiew	100,0	raster	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP udostępniony w BIP gminy Mełgiew (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego do postaci warstwy wektorowej GIS)
Niedzwica Duża	95,3	raster	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP udostępniony w SIP Urzędu Gminy Niedzwica Duża (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego do postaci warstwy wektorowej GIS)
Niemce	99,9	raster/wektor	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Gminy Niemce (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Spiczyn	99,4	raster/wektor	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Gminy Spiczyn (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Strzyżewice	100,0	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP gminy Strzyżewice – opis lokalizacji w treści uchwały (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Świdnik	100,0	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP miasta Świdnik – opis lokalizacji w treści uchwały (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Wólka	99,8	raster/wektor	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Gminy Wólka (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
<b>MOF POZNANIA</b>			
POZNAŃ	40,1	zbiór danych przestrzennych	zbiory danych przestrzennych opisujących granice MPZP dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznań GEOPOZ
Czerwonak	18,9	wektor	wektorowa warstwa zasięgów MPZP udostępniona w SIP Urzędu Gminy Czerwonak (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP poprzez samodzielne przekształcenie warstwy wektorowej do postaci warstwy wektorowej GIS)
Dopiewo	10,5	wektor	wektorowa warstwa zasięgów MPZP udostępniona w SIP Urzędu Gminy Dopiewo (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP poprzez samodzielne przekształcenie warstwy wektorowej do postaci warstwy wektorowej GIS)

<sup>1</sup> Dane dotyczące udziału powierzchni objętej obowiązującymi w 2013 r. MPZP przyjęto za BDL GUS (dane z badania „Planowanie przestrzenne w gminie”), za wyjątkiem gmin Głusk i Mełgiew, gdzie przyjęto za właściwe dane pozyskane bezpośrednio z urzędów gmin.



Nazwa gminy	Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w 2013 r. (w %) <sup>1</sup>	Postać cyfrowa map obrazujących zasięg MPZP	Dostępność map obrazujących zasięg MPZP i przydatność formy ich udostępnienia do realizacji pracy badawczej
Kaźmierz	6,2	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP
Kleszczewo	100,0	raster/wektor	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Gminy Kleszczewo (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Komorniki	40,4	wektor	wektorowa warstwa zasięgów MPZP (w weryfikacji) udostępniona w SIP Urzędu Gminy Komorniki (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP poprzez samodzielne przekształcenie warstwy wektorowej do postaci warstwy wektorowej GIS)
Kostrzyn	4,4	raster/wektor	zeskanowane obrazy rastrowe map MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Kórnik	15,0	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP
Luboń	99,5	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP gminy Luboń – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Łubowo	31,9	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP
Mosina	19,9	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP
Murowana Goślina	12,6	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Nekla	12,2	raster/wektor	zeskanowane obrazy rastrowe map MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Miasta i Gminy Nekla (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Oborniki	1,5	raster/wektor	zeskanowane obrazy rastrowe map MPZP wraz z wektorową warstwą zasięgów udostępnione w SIP Urzędu Miejskiego w Obornikach (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego wraz z warstwą wektorową do postaci warstwy wektorowej GIS)
Pobiedziska	20,8	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Puszczykowo	29,8	wektor	wektorowa warstwa zasięgów MPZP udostępniona w SIP Urzędu Miasta Puszczykowo (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP poprzez samodzielne przekształcenie warstwy wektorowej do postaci warstwy wektorowej GIS)
Rokietnica	13,5	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Gminy Rokietnica – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Stęszew	6,0	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Gminy Stęszew – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Suchy Las	75,2	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Gminy Suchy Las – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Swarzędz	10,6	raster	zeskanowane obrazy rastrowe map poszczególnych MPZP udostępnione w BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz – opis lokalizacji w treści uchwał (możliwość uzyskania zbioru danych przestrzennych MPZP po samodzielnym przekształceniu obrazów rastrowych do postaci warstwy wektorowej GIS i przypisaniu lokalizacji)
Tarnowo Podgórne	51,7	raster	zeskanowany obraz rastrowy mapy MPZP udostępniony w BIP Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne (zbiór danych przestrzennych MPZP uzyskano po samodzielnym przekształceniu obrazu rastrowego do postaci warstwy wektorowej GIS)
Zaniemyśl	3,2	brak	niedostępne odwzorowania elektroniczne map MPZP

Źródło: opracowanie własne

## 1.2. SYNTETYCZNY OPIS ŹRÓDEŁ DANYCH

W realizacji pracy wykorzystywano informacje ze źródeł administracyjnych, jak również dane pochodzące z zasobów informacyjnych statystyki publicznej.

Dane ze źródeł administracyjnych wykorzystywane były na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. Nr 112, poz. 1198 ze zm.). Były nimi w szczególności:

- rejestry decyzji o pozwoleniu na budowę (prowadzone przez organy administracji architektoniczno-budowlanej szczebla powiatowego), pomocniczo także rejestry decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (prowadzone przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast);
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwalane przez rady gmin lub miast), wraz z mapami przedstawiającymi ich zasięg;
- Ewidencja Gruntów i Budynków, oparta o system ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez starostwa powiatowe.

Z zasobów informacyjnych statystyki publicznej w pracy badawczej wykorzystywano:

- dane pochodzące z badań ujętych w Programie badań statystycznych statystyki publicznej – m.in.: „Wydane pozwolenia na budowę i efekty działalności budowlanej”, „Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi”, „Charakterystyka zasobów budynkowych (Baza budynkowa)”, „Użytkowanie gruntów”, „Planowanie przestrzenne w gminie”, „Bilanse stanu i struktury ludności według cech demograficznych”, „Migracje wewnętrzne ludności”, „Budżety jednostek samorządu terytorialnego”,
- dane pochodzące z rejestrów prowadzonych przez Prezesa GUS – Krajowego Rejestru Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju (TERYT) i Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON),
- dane pozyskane podczas Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011 (NSP 2011) oraz Powszechnego Spisu Rolnego 2010 (PSR 2010).

O przydatności poszczególnych źródeł danych do realizacji celów pracy – zespół badawczy decydował na bieżąco – w trakcie realizacji pracy, na podstawie dokonywanego rozpoznania dostępnych zasobów informacyjnych. W wyniku dokonanego na potrzeby realizacji opisywanej pracy tych zasobów stwierdzono, że – poza danymi z zasobów informacyjnych statystyki publicznej – możliwe jest, na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. Nr 112, poz. 1198 ze zm.), pozyskanie ze szczegółowością do poziomu gminy (NTS-5) danych dotyczących:

1. Wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – z rejestrów wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzonych przez powiatowe (dla określonych obszarów – wojewódzkie) organy administracji architektoniczno-budowlanej (tj. przez starostów powiatów ziemskich lub prezydentów miast na prawach powiatu);
2. Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) poszczególnych gmin – w urzędach miast i gmin (w części przypadków dostępne także na stronach internetowych urzędów);
3. Wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) – z rejestrów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzonych przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast;
4. Powierzchni geodezyjnej gruntów według kierunków wykorzystania – z Ewidencji Gruntów i Budynków opartej o system ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez starostwa powiatowe, a w części przypadków – ze sporządzanych corocznie na dzień 1 stycznia, zgodnie z § 76 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz.454 z późn. zm.), zestawień zbiorczych danych dotyczących gruntów objętych tą ewidencją.

Ponadto stwierdzono, że:

1. Rejestry wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – prowadzone są w formie elektronicznej, według wzoru określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 23, poz. 135 z późn. zm.).
2. Tylko niektóre mapy stanowiące załączniki do MPZP dostępne są w postaci zbiorów danych przestrzennych umożliwiających geoanalizy; zdecydowana większość dostępna jest tylko w wersji papierowej lub w postaci obrazów rastrowych bądź wektorowych.
3. Rejestry wydanych decyzji o warunkach zabudowy są prowadzone zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które jednak nie określa formy prowadzenia rejestru; w związku z czym w części gmin rejestr jest prowadzony w formie elektronicznej, w części – w formie papierowej.
4. Dane dotyczące powierzchni geodezyjnej gruntów według kierunków wykorzystania na poziomie gmin – od roku 2012 są udostępniane także w Banku Danych Lokalnych GUS (BDL), jednak analogicznych danych z lat wcześniejszych nie można uzyskać z tego źródła.

Przeprowadzone przez zespół realizujący pracę rozpoznanie dostępności i jakości zasobów informacyjnych potwierdziło przydatność niektórych scharakteryzowanych wyżej większości źródeł danych. Jednocześnie – użyteczność niektórych zasobów uznano za ograniczoną, ze względu na niezadowalającą jakość możliwych do pozyskania danych lub ich nieadekwatność do celów realizacji pracy.

Poza zasobami informacyjnymi statystyki publicznej (dane pochodzące z badań statystycznych statystyki publicznej, rejestrów prowadzonych przez Prezesa GUS oraz spisów – NSP 2011 i PSR 2010), za zasoby przydatne do realizacji celów pracy uznano w szczególności:

1. Rejestry wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę;
2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), wraz ze stanowiącymi do nich załączniki mapami prezentującymi ich zasięg;
3. Ewidencję Gruntów i Budynków opartą o system ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez starostwa powiatowe i zestawienia zbiorcze danych dotyczące gruntów objętych tą ewidencją.

Wymienione wyżej zasoby zostały wykorzystywane w pracy badawczej. Należy przy tym zauważyć, że zasoby te były wykorzystywane w pracy w ograniczonym zakresie oraz, że nie można było z nich skorzystać „bezpośrednio”, dane z nich pozyskane wymagały przetworzenia i opracowania.

W przypadku rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) – ich przydatność uznano za bardzo ograniczoną, ze względu na niezadowalającą jakość możliwych do pozyskania danych. Rejestry te mogą stanowić jedynie pomocnicze źródło informacji o tym, czy decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o decyzję WZ, czy też w oparciu o MPZP (podstawowym sposobem ustalenia tego faktu jest porównanie współrzędnych geograficznych powstających w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę budynków z zasięgami MPZP). Przyczynami tej niewielkiej przydatności rejestrów decyzji WZ są następujące fakty:

- w rejestrze decyzji WZ nie ma obowiązku dokonywania wpisów dotyczących wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, a istnieją przesłanki skutkujące stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji (m.in. jeżeli dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji WZ lub gdy inny wnioskodawca uzyskał w stosunku do tego samego terenu decyzję o pozwoleniu na budowę);
- w rejestrze nie ma obowiązku dokonywania wpisów służących odnotowaniu zmian, a mogą, już po wydaniu decyzji WZ, wystąpić zmiany danych dotyczących lokalizacji, dla której wydano decyzję (np. z powodu zmian podziału administracyjnego lub zmiany numeracji działek);

- nie zawsze możliwe jest powiązanie decyzji o pozwoleniu na budowę z decyzją WZ, gdyż istnieją sytuacje, w których numer działki w tych decyzjach różni się, mimo, że obie dotyczą tej samej lokalizacji (np. gdy w wyniku decyzji WZ następuje podział działki na kilka mniejszych).

Dane dotyczące powierzchni geodezyjnej gruntów według kierunków wykorzystania na poziomie gmin od roku 2012 pozyskano z zasobów informacyjnych GUS (BDL), natomiast analogiczne dane z lat wcześniejszych (2004–2011) pozyskano z różnych źródeł. Dla roku 2011 – przyjęto dane przekazane przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK), którymi dysponuje GUS (jednak – ze względu na niekompletność tych danych oraz problemy natury metodycznej – nie zostały one dotychczas opublikowane w BDL); należy przy tym zaznaczyć, że dla badanych w ramach niniejszej pracy obszarów (MOF OW) dane te charakteryzują się zadowalającą kompletnością i jakością. Dla lat 2004–2010 – dane pozyskano (zależnie od MOF OW):

- bezpośrednio z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, albo z Wojewódzkich Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – działających przy urządach marszałkowskich poszczególnych województw;
- ze sporządzanych corocznie przez Wojewódzkie Ośrodki Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r.) zestawień zbiorczych danych dotyczących gruntów objętych ewidencją gruntów i budynków, którymi dysponują Urzędy Statystyczne w poszczególnych województwach; przy czym – pozyskanie danych z tego źródła było możliwe tylko w części przypadków, gdyż wspomniane zestawienia sporządzane są, zgodnie z wymogami Rozporządzenia, ze szczegółowością do poziomu powiatów (tylko niekiedy dodatkowo zawierają także zestawienia dla poziomu gmin).

Dane dotyczące udziału powierzchni objętej obowiązującymi w 2013 r. MPZP przyjęto za BDL GUS (dane z badania „Planowanie przestrzenne w gminie”), za wyjątkiem gmin Głusk i Mełgiew, gdzie przyjęto za właściwe dane pozyskane bezpośrednio z urzędów gmin.

Z zasobów informacyjnych statystyki publicznej zespół realizujący pracę wykorzystywał zarówno dane publikowane przez GUS i poszczególne Urzędy Statystyczne – na stronach internetowych, w elektronicznych bazach danych GUS (np. BDL, Baza Demografia), publikacjach, informacjach sygnałnych i komunikatach, jak też dane dotychczas niepublikowane – udostępnione przez dysponujące nimi jednostki statystyki publicznej.

## 2. TEORETYCZNE WPROWADZENIE DO TEMATYKI PRACY

### 2.1. MIEJSKIE OBSZARY FUNKCJONALNE OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH (MOF OW)

Miejskie obszary funkcjonalne zostały zapisane w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK), jako wyodrębnione przestrzenie, specyficzne kompleksy terytorialne. Miejski obszar funkcjonalny (MOF), jako jedna z form obszaru funkcjonalnego, jest definiowany jako układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek, obejmujący obszar miejski i powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. W KPZK przewidziano cztery typy miejskich obszarów funkcjonalnych: ośrodków wojewódzkich, regionalnych, subregionalnych i lokalnych. W niniejszej pracy badaniami objęto tylko pierwszy typ MOF, złożony z ośrodka rdzeniowego (miasta wojewódzkiego) i gmin stanowiących jego strefę zewnętrzną. Podstawowymi kryteriami delimitacji miały być liczba ludności i zatrudnienie. Jedną z pierwszych prób delimitacji MOF OW przedstawił P. Śleszyński<sup>2</sup> (2013). Zaproponował podział według zasad administracyjnych i topologicznych. Zgodnie z jego propozycją MOF OW nie powinny przekraczać granic województw, a ich rdzeniami będą miasta wojewódzkie. Zasady topologiczne obejmowały warunki spójności i rozłączności przestrzennej, zgodnie z którymi jedna gmina może należeć tylko do jednego MOF, który obejmuje gminy graniczące ze sobą. Oprócz tego, jednostki należące do MOF OW powinny spełniać kryteria funkcjonalne (dotyczące liczby wyjeżdżających do pracy i liczby zameldowań) oraz kryteria społeczno-gospodarcze (udział pracujących w zawodach pozarolniczych i liczba podmiotów gospodarczych). Ostateczna wersja Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie szczegółowych warunków określania obszarów funkcjonalnych i ich granic nie weszła w życie, dlatego w niniejszej pracy posłużono się delimitacją operacyjną.

Wyznaczenie miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich zostało poprzedzone przez delimitację obszarów realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT). Obszary te wyznaczono na podstawie kryteriów zbliżonych do propozycji P. Śleszyńskiego, jednak w trakcie prac znacznie większą swobodę w wyznaczaniu granic jednostek miały samorządy gmin pretendujących do uczestnictwa w poszczególnych związkach ZIT. Ostatecznie powołano 17 związków obszarów funkcjonalnych miast wojewódzkich. Konieczność wcześniejszej delimitacji ZIT i przyjęte w jej trakcie kryteria stanowią obecnie przeszkodę w ukończeniu prac nad MOF OW.

### 2.2. PROCESY URBANIZACYJNE I SPOŁECZNO-GOSPODARZE ZACHODZĄCE W MOF OW

Obszary dużych miast Polski i otaczające je strefy, podlegają obecnie złożonym procesom urbanizacji. Najczęściej przyjmuje się, że procesy te przebiegają równocześnie w czterech płaszczyznach: przestrzennej, demograficznej, ekonomicznej i kulturowej. Jedną z powszechnie uznawanych teorii tłumaczących to zjawisko jest tzw. model cyklu życia miasta, który w oparciu o analizę przeobrażeń struktur społeczno-przestrzennych regionu miejskiego wyróżnia fazy przebiegu procesów urbanizacyjnych. W modelu cyklu życia miasta wyróżnia się cztery zasadnicze fazy, różniące się zmianami w koncentracji ludności i działalności w poszczególnych strefach. Materialnym przejawem tych zmian jest różne natężenie poszczególnych form budownictwa. Wyróżnia się fazy: urbanizacji, suburbanizacji, dezurbanizacji i reurbanizacji. W stadium urbanizacji następuje koncentracja ludności i zabudowy na stosunkowo niewielkim obszarze w centrum miasta i otaczających je dzielnicach. W fazie suburbanizacji następuje szybki rozwój przestrzenny w strefach przedmiejskiej i podmiejskiej. W tych strefach najszybciej zwiększa się liczba ludności. Niekiedy procesy te mogą mieć charakter żywiołowy i trudno kontrolowany. Wówczas obserwuje się tzw. „rozlewanie się” miasta, określane także terminem *urban sprawl*. W fazie suburbanizacji zaczyna zaznaczać się zmniejszanie liczby ludności w centrum regionu miejskiego. W fazie dezurbanizacji spadek liczby ludności centralnych obszarów tego regionu jest bardzo duży i w kon-

---

<sup>2</sup> P. Śleszyński, Delimitacja Miejskich Obszarów Funkcjonalnych stolic województw [w:] PRZEGLĄD GEOGRAFICZNY, 85, 2, s. 173-197

sekwencji może doprowadzić do ograniczenia dalszego wzrostu regionu i jego stagnacji. W fazie reurbanizacji występują procesy powtórnego wzrostu centralnych części regionu lub nowych centrów.

Obecnie większość głównych ośrodków miejskich Polski znajduje się w stadium suburbanizacji, co wymusza konieczność prowadzenia monitoringu budownictwa na tych obszarach, dla wcześniejszego dostrzeżenia niekorzystnych procesów i odpowiednio wczesnego podjęcia decyzji zaradczych. Prowadzenie badań w dotychczasowym zakresie przestrzennym, ze względu na złożony charakter suburbanizacji jest nieefektywne. Do takiego stanu rzeczy przyczynia się definicyjne pojmowanie granic miast. W Polsce obowiązuje prawno-administracyjna definicja miasta, zgodnie z którą miastem jest miejscowość posiadająca status miasta (prawa miejskie), a za miejski uznaje się obszar wyznaczony granicami administracyjnymi takiej miejscowości. Taka definicja i delimitacja nie uwzględnia jednak rzeczywistego obszaru regionu miejskiego. W analizach procesów urbanizacyjnych, a także w planowaniu i monitorowaniu rozwoju oraz zagospodarowania przestrzennego – bierze się obecnie pod uwagę nie tyle aspekt formalny, co główną rolę jaką dany obszar pełni i uwzględnia się funkcjonalne i fizjonomiczne aspekty działania danego ośrodka, w świetle których za kryteria uznania przestrzeni za miejską uznaje się występowanie i koncentrację określonej zabudowy, sposób użytkowania terenu oraz liczbę i strukturę zatrudnienia ludności. Właśnie takie aspekty uwzględnia koncepcja miejskich obszarów funkcjonalnych, które są jednym z typów obszarów funkcjonalnych wymienianych w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK). Jednym ze wskazanych w KPZK podtypów miejskich obszarów funkcjonalnych są obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich.

Kolejnym zjawiskiem obserwowanym w dużych ośrodkach miejskich Polski jest metropolizacja, rozumiana jako koncentracja funkcji metropolitalnych w największych ośrodkach miejskich kraju. Te właśnie aglomeracje są najczęściej wskazywane jako ośrodki o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju i jego rozwoju ekonomicznego – zarówno w literaturze przedmiotu, jak i w rządowych dokumentach strategicznych. Metropolizacja, która charakteryzuje się skupieniem ludności i działalności gospodarczej wokół tych największych miast, wpływa także na mieszkalnictwo. Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie obszarów funkcjonalnych głównych ośrodków miejskich Polski jest istotnie wyższa, a struktura zasobów mieszkaniowych odmienna, niż w innych częściach kraju. Jednocześnie, wskutek obserwowanej wewnątrz obszarów funkcjonalnych dużych miast suburbanizacji, natężenie budownictwa mieszkaniowego w ich strefach zewnętrznych jest często większe niż w miastach stanowiących ich obszary rdzeniowe. W wyniku koncentracji czynników i instrumentów rozwoju w aglomeracjach miejskich następuje ich przekształcanie w obszary metropolitalne, których znaczenie ciągle się zwiększa. Metropolie absorbują zasoby sąsiadujących terenów, dzięki czemu rozwijają się szybciej, co powoduje wzmoczenie tempa absorpcji zasobów. Zjawisko to ma charakter wieloaspektowy i obejmuje nie tylko zasoby ekonomiczne, ma ono też swój wymiar przestrzenny, społeczno-polityczny i ekologiczny – metropolie rozwijają się wykorzystując zasoby otaczającej je przestrzeni geograficznej, społeczno-gospodarczej i infrastrukturalnej.

Zjawiska metropolizacji nie można wyjaśnić klasycznymi teoriami kształtowania sieci osadniczej, do których zalicza się teorię Waltera Christallera. Teoria ta opiera się na założeniu, że rozmieszczenie miejscowości jest konsekwencją pełnionych przez nie funkcji – dostarczaniu określonych dóbr i usług ludności mieszkającej na obszarze ich wpływu. Proponowany przez B. Malisza model węzłowo-pasmowy w większym stopniu uwzględniał procesy metropolizacyjne. W tym modelu szkieletem struktury przestrzenno-gospodarczej kraju jest policentryczny system tworzony przez „węzły”, czyli główne ośrodki osadnicze, oraz „pasma” – łączące je ciągi infrastruktury technicznej. Koncepcja ta zwraca uwagę na brak, charakterystycznej dla modelu ośrodków centralnych, regularności współczesnych układów osadniczych, co należy tłumaczyć tym, że rozwój gospodarczy, a więc i rozwój osadnictwa przebiega głównie wzdłuż wspomnianych „pasm”, często z pominięciem obszarów leżących poza nimi<sup>3</sup>. Zjawisko metropolizacji dość dobrze wyjaśniają tzw. koncepcje dynamiczne, które wskazują na zmienność kształtowania się sieci osadniczej w czasie. Ich podejście opiera się na modelu zmien-

<sup>3</sup> B. Malisz, Zarys teorii kształtowania układów osadniczych, Warszawa 1981.

nego rozmieszczania się ludności, którego skutkiem jest m. in. zmienność czasowa tendencji rozwoju osadnictwa. Jak zauważa, za P. Haggettem, R. Domański – w procesie rozmieszczania się ludności w miarę wzrostu jej liczby następują kolejno stadia: kolonizacji, wypełniania i konkurencji miast. W ostatnim z tych stadiów miasta konkurują między sobą, przy czym korzyści z tego współzawodnictwa czerpią głównie ośrodki duże, podczas gdy mniejsze miasta pełnią zwykle funkcje lokalne i w pewnym zakresie wyspecjalizowane. Skutkiem tego na obszarach o najwyższym poziomie rozwoju struktura sieci osadniczej ostatecznie ustala się na wzór systemu ośrodków centralnych, przy czym rozwój transportu i łączności sprzyja wzrostowi roli miast dużych<sup>4</sup>.

Ponieważ metropolizacja może być rozpatrywana w różnych skalach, mówi się o ukształtowaniu hierarchii współczesnych metropolii. Do metropolii globalnych zalicza się takie ośrodki jak Nowy Jork, Londyn, Tokio i Paryż. Kolejną kategorią są ośrodki o znaczeniu kontynentalnym, a następnymi szczeblami hierarchii – metropolie krajowe oraz metropolie regionalne. Komisja Europejska dla potrzeb realizacji programu ESPON wyodrębniła tzw. Europejskie Metropolitalne Obszary Wzrostu (MEGA), klasyfikując je w pięciu kategoriach: ‘Global Nodes’, ‘European Engines’, ‘Strong MEGA’, ‘Potential MEGA’, ‘Weak MEGA’. W sumie wyróżniono w Europie 76 takich obszarów<sup>5</sup>.

Kwestia liczby i rangi metropolii w Polsce była przez lata przedmiotem dyskusji ekspertów, polityków i samorządowców. W raporcie „Polska 2030” jest mowa o zaledwie 5 – 7 największych w kraju ośrodkach stanowiących bieguny wzrostu i źródła dyfuzji. Klasyfikacja programu ESPON wskazuje w Polsce 8 obszarów MEGA – Warszawę, jako ośrodek kategorii ‘Potential MEGA’, oraz 7 ośrodków z grupy ‘Weak MEGA’: Kraków, aglomerację Katowic, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Łódź i Szczecin. Unia Metropolii Polskich wskazuje natomiast w kraju aż 12 obszarów metropolitalnych: warszawski, katowicki, krakowski, gdański, wrocławski, łódzki, poznański, bydgoski, szczeciński, lubelski, rzeszowski i białostocki<sup>6</sup>. Podejście godzące różne stanowiska zaproponowano w przyjętej przez Radę Ministrów w 2011 r. koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK 2030). Koncepcja ta zwraca uwagę na fakt, iż obecnie w dużych polskich miastach – za wyjątkiem Warszawy – brakuje pełnej palety funkcji metropolitalnych. Jednocześnie zakłada ona, że w roku 2030 podstawowymi węzłami krajowej sieci miejskiej będą: Warszawa, Aglomeracja Górnośląska, Łódź, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Szczecin, duopol Bydgoszcz-Toruń i Lublin.

Istnieje znaczący dorobek naukowy ekonomii miejsc oraz ekonomii przepływów wskazujący rolę metropolii w rozwoju społeczno-gospodarczym. Do uznanych teorii dotyczących tego zagadnienia należą: klasyczna teoria biegunów wzrostu, teoria geograficznych centrów wzrostu, czy też model rdzenia i peryferii<sup>7</sup>. Tezę o stymulującej dla rozwoju regionalnego roli ośrodków metropolitalnych stawiał już w połowie XX w. francuski ekonomista François Perroux, a założenia stworzonej przez niego teorii biegunów wzrostu stały się szczególnie popularne od lat 70. tego wieku. Z kolei A. Hirschman wskazywał w latach 50. XX w., że rozwój gospodarczy jest skoncentrowany w geograficznych centrach wzrostu, które oddziałują następnie na rozwój sąsiednich obszarów, istotne jest zatem wspieranie tych tendencji poprzez wzmocnienie rozwoju regionów centralnych i rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej. Podobne podejście prezentował później twórca koncepcji „centrum i peryferii” J. Friedmann, który postulował stymulowanie rozwoju opartego na rdzeniach wzrostu – np. wspieranie budowy infrastruktury metropolii, celem poprawy położenia także obszarów peryferyjnych<sup>8</sup>.

Odzwierciedleniem postępującej metropolizacji są zmiany demograficzne, w szczególności postępująca koncentracja ludności w obszarach funkcjonalnych głównych miast kraju, zwłaszcza – Warszawy, Poznania, Trójmiasta, Wrocławia i Krakowa. Jednocześnie następuje depopulacja terenów leżących poza strefami wpływu głównych ośrodków miejskich<sup>9</sup>. Co ciekawe – w Polsce notuje się w ostatnich latach ujemne saldo migracji

<sup>4</sup> R. Domański, *Geografia ekonomiczna: ujęcie dynamiczne*, Warszawa 2005, s. 17.

<sup>5</sup> *Interim Territorial Cohesion Report*, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg 2004, s. 98–101.

<sup>6</sup> P. Adamowicz, *Metropolie w polaryzacyjno-dyfuzyjnym modelu rozwoju Polski i Europy*, Warszawa 2010, s. 5.

<sup>7</sup> J. Szlachta, J. Zaleski, *Kierunki polityki regionalnej w Polsce do roku 2020*, *Gospodarka Narodowa* Nr 10/2010, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2010, s. 37–38.

<sup>8</sup> R. Domański, *Gospodarka przestrzenna*, PWN, Warszawa 2006.

<sup>9</sup> *Raport Polska 2011. Gospodarka – Społeczeństwo – Regiony*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2011.

w miastach, przy dodatnim – na wsi. Tę tendencję należy jednak uznać, jak zauważa P. Korcelli, za zjawisko pozorne, gdyż przemieszczenia ludności z miast do ich zurbanizowanych stref podmiejskich powinno się zaliczać do migracji typu „miasto-miasto”, a przenoszenie się mieszkańców terenów typowo wiejskich do miejscowości formalnie wiejskich, ale usytuowanych wokół dużych miast – do migracji typu „wieś-miasto”<sup>10</sup>. W Polsce efekt ten występuje z powodu prawn-administracyjnego kryterium rozróżnienia gmin miejskich i wiejskich. W rzeczywistości przemieszczająca się ludność jest nadal funkcjonalnie związana z miastem.

Rosnące znaczenie obszarów metropolitalnych uwidocznia się wyraźnie w sferze gospodarczej. Dynamika trajektorii rozwojowej regionu wyraźnie zależy od tego czy na jego obszarze znajduje się silna metropolia. Opracowania Banku Światowego dotyczące rozmieszczenia potencjału rozwojowego poszczególnych krajów, w których jako miernik tego potencjału przyjmuje się poziom PKB na 1 km<sup>2</sup>, wskazują na wiodącą rolę dużych metropolii, do których w przypadku Polski zaliczono: Warszawę, Katowice z Konurbacją Górnośląską, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto oraz Wrocław. Jednocześnie – najwyższą wartość i najwyższy wzrost poziomu PKB na mieszkańca notowano w ostatnich latach w podregionach miejskich Warszawy, Poznania, Wrocławia i Krakowa<sup>11</sup>. Ośrodki te dominują także w rankingach i zestawieniach opartych o inne mierniki potencjału rozwojowego – takie jak: innowacyjność przedsiębiorstw, nakłady na działalność badawczo-rozwojową, odsetek ludności z wykształceniem wyższym, jakość kapitału społecznego.

Metropolizacji towarzyszą istotne zmiany obszarów metropolitalnych. Zalicza się do nich suburbanizację rozumianą jako proces rozszerzania atrybutów miasta na tereny z nim sąsiadujące<sup>12</sup>. Obecnie większość badaczy uznaje jednak suburbanizację za proces przeobrażeń otaczających miasto, terenów rolniczych lub urbanizowanych<sup>13</sup>. Suburbanizacja może przejawiać się szybkim rozwojem przestrzennym strefy podmiejskiej, któremu towarzyszy zmniejszanie się liczby ludności w mieście centralnym obszarze. Następuje także wyraźny wzrost zaludnienia i gęstości zabudowy w strefie podmiejskiej, a szerzej – w strefie zewnętrznej obszaru metropolitalnego. W dalszych stadiach procesu spadek liczby ludności centralnych obszarów aglomeracji miejskiej może być tak duży, że spowoduje zmniejszanie się ogólnej liczby mieszkańców całego regionu miejskiego i może doprowadzić do zmniejszenia się aglomeracji jako całości. W Polsce, zdaniem niektórych autorów, procesy dezurbanizacyjne występują na terenie aglomeracji łódzkiej i katowickiej<sup>14</sup>.

Początki suburbanizacji sięgają przełomu XIX i XX w., kiedy na najsilniej zurbanizowanych terenach Stanów Zjednoczonych i Europy Zachodniej zaczęły się formować duże aglomeracje miejsko-przemysłowe z rozwiniętymi dzielnicami peryferyjnymi i osiedłami satelitarnymi. W drugiej połowie XX w. metropolie krajów rozwiniętych zaczęły natomiast wchodzić w fazę tzw. rozszerzonej suburbanizacji<sup>15</sup>. Samo pojęcie suburbanizacji ma charakter wieloznaczny i można je rozpatrywać w różnych aspektach – w aspekcie demograficznym mówi się o suburbanizacji miejsc zamieszkania, a aspekt gospodarczy zjawiska polega na przemieszczaniu się aktywności ekonomicznej z centrum aglomeracji na jej peryferie, co określa się jako suburbanizację przemysłu, handlu i usług.

Suburbanizację miejsc zamieszkania można uznać za wynik zmian w indywidualnych decyzjach osób poszukujących mieszkań, która prowadzi do istotnego wzrostu udziału ludności mieszkającej na obrzeżach aglomeracji w stosunku do zaludnienia jej obszaru centralnego. Istnieją liczne teorie wyjaśniające przyczyny i mechanizmy rozwoju tego zjawiska, ale najogólniej – jako o przyczynach suburbanizacji w aspekcie demograficznym – mówi się o czynnikach (różnej natury – demograficznych, społeczno-gospodarczych, ekologicznych,

<sup>10</sup> P. Korcelli, System osadniczy Polski – tendencje i uwarunkowania przemian, Internet: [www.mir.gov.pl](http://www.mir.gov.pl)

<sup>11</sup> Por. Rachunki regionalne w 2012 r., Urząd Statystyczny w Katowicach, 2014 r.

<sup>12</sup> A. Zagożdżon, Sieć osadnicza, zmienność i trwałość [w:] Jałowiecki B., Kaltenberg-Kwiatkowska (red.) Procesy urbanizacji i przekształcania miast w Polsce, Ossolineum, Wrocław-Warszawa 1988, s. 57-74

<sup>13</sup> J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze Warszawy, Łodzi i Krakowa, Wyd. UŁ, Łódź 1998

<sup>14</sup> Por. A. Lisowski, M. Grochowski, Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje, [w:] Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2009.

<sup>15</sup> Zob. L. Mumford, The City in History, London 1961, s. 572–581



kulturowych, psychologicznych itp.), które przyciągają mieszkańców na obszary podmiejskie lub „wypychają” pewne grupy ludności z centralnych części aglomeracji miejskich<sup>16</sup>.

Z kolei podstawowymi czynnikami inicjującymi suburbanizację przemysłu, handlu i usług były upowszechnienie transportu samochodowego i rozbudowa sieci drogowej oraz przejście od budynków fabrycznych o kilku kondygnacjach do produkcji w budynkach jednopiętrowych. Ponadto czynnikiem sprzyjającym suburbanizacji handlu i usług jest postępująca koncentracja ludności w największych metropoliach, która tworzy warunki korzystne dla powstawania wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych, potrzebujących na lokalizację działalności dużych terenów, jakie są dostępne głównie w strefie zewnętrznej aglomeracji<sup>17</sup>.

Ze względu na geograficzny zasięg zjawiska wyróżnia się zazwyczaj trzy zakresy przestrzenne suburbanizacji: na terenach jeszcze wolnych do zainwestowania wewnątrz miasta centralnego aglomeracji – tzw. suburbanizacja wewnętrzna, w obrębie strefy podmiejskiej bliższej (suburban zone, urban fringe) – tzw. suburbanizacja zewnętrzna, na terenie strefy podmiejskiej dalszej, nazywanej przedmiejską (urban-rural fringe) – tzw. peryurbanizacja (w literaturze amerykańskiej – eksurbanizacja). Występowanie nieuporządkowanych procesów urbanizacji w dużym oddaleniu od miasta może powodować wyraźne pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego<sup>18</sup>. Procesy suburbanizacyjne mogą jednocześnie przebiegać z różną dynamiką oraz w sposób bardziej lub mniej uporządkowany. Intensywna i żywiołowa suburbanizacja jest określana terminem *urban sprawl*, a przebiegająca w sposób uporządkowany i nie nazbyt intensywny – *smart growth*. Jedną z propozycji oceny charakteru i tempa procesów suburbanizacyjnych jest wyróżnienie ośmiu zasadniczych kategorii pomiaru występowania procesu *urban sprawl*: niska gęstość zabudowy, brak ciągłości użytkowania ziemi, nierównomierne rozmieszczenie zabudowy i miejsc pracy, nadmierna lokalna koncentracja użytkowania, niska centralność organizacji przestrzennej (nadmierne oddalenie miejsc zamieszkania i pracy od centrum), mało zróżnicowane użytkowanie ziemi na jednostkę powierzchni, duża odległość między różnymi formami użytkowania ziemi, policentryczny układ centrów lokalnych (miejsca pracy, usługi)<sup>19</sup>.

Podsumowując – metropolizacja, z którą wiąże się postępująca koncentracja ludności i działalności gospodarczej w obszarach funkcjonalnych głównych miast wpływa na rozwój budownictwa mieszkaniowego w obszarach funkcjonalnych dużych miast, do jakich można zaliczyć miejskie obszary funkcjonalne ośrodków wojewódzkich.

---

<sup>16</sup> Zob. J. Słodczyk, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Opole 2001.

<sup>17</sup> Jak wyżej.

<sup>18</sup> M. Grochowski, M. Pieniążek, *Procesy rozwoju województwa mazowieckiego a suburbanizacja* [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.) *Regiony miejskie w Polsce. Dwadzieścia lat transformacji*, Wyd. UŁ, Łódź 2011, s. 11-30

<sup>19</sup> A. Lisowski, M. Grochowski, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania...*, s. 224–227.

### 3. OMÓWIENIE WYNIKÓW PRACY

#### 3.1. WSKAŹNIKI MONITOROWANIA MOF OW W ZAKRESIE ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

##### 3.1.1. Omówienie metod obliczania wskaźników

W zakresie opracowania metodologii obliczania wskaźników zrealizowano następujące czynności:

1. Ustalono ostateczną listę wskaźników.
2. Opracowano wzór opisu wskaźnika, którego elementami są:
  - numer i nazwa wskaźnika – tj. jego numer porządkowy na liście wskaźników oraz nazwa zgodna z listą wskaźników i stosowana konsekwentnie w produktach pracy;
  - obszar tematyczny – wskazany w brzmieniu zgodnym z listą wskaźników;
  - opis wskaźnika – stanowiący rozwinięcie nazwy wskaźnika (tzn. definicja wskaźnika);
  - wyjaśnienia metodologiczne – szczegółowe wyjaśnienia, stanowiące rozwinięcie opisu wskaźnika i obejmujące w szczególności: definicje pojęć występujących w nazwie i opisie wskaźnika, uwagi metodologiczne dotyczące sposobu jego wyliczenia oraz uwagi i sugestie co do jego stosowania;
  - źródło (źródła) danych – wskazanie, czy są to dane pochodzące z zasobów statystyki publicznej (jeśli tak – to z jakiego konkretnie badania, rejestru lub bazy danych) czy też są to dane pochodzące z innych źródeł – administracyjnych (jeśli tak – to z jakich);
  - częstotliwość i termin(y) dostępności danych – tzn. dla jakich okresów (np. rok, półrocze, kwartał, miesiąc) dostępne są dane, w oparciu o które wyliczany jest wskaźnik i jakie są konkretne daty możliwości pozyskania tych danych („kalendarium dostępności”);
  - poziom(y) dostępności terytorialnej – wszystkie prezentowane dla danego wskaźnika poziomy dostępności terytorialnej – od Polski ogółem do najniższego możliwego poziomu terytorialnego;
  - zakres czasowy – wskazanie dla jakiego okresu (jakich okresów) wyliczany jest wskaźnik;
  - jednostka miary i precyzja wartości – w jakich jednostkach wskaźnik jest wyrażony (np. szt., tys. szt., m<sup>2</sup>, %) oraz z jaką dokładnością – ile miejsc po przecinku – jest wyliczany i prezentowany;
  - uwagi – wszelkie dodatkowe informacje i wskazówki istotne dla właściwej interpretacji wskaźnika.
3. Stworzono opisy wskaźników – według przedstawionego wyżej wzoru. Skrócone opisy wskaźników zamieszczono w dalszej części niniejszego raportu natomiast **pełne opisy metodologiczne wskaźników** zawarto w **załączniku 1** do niniejszego raportu.

W zakresie wyliczenia i weryfikacji tych wskaźników zrealizowano następujące czynności:

1. Pozyskano i zweryfikowano dane źródłowe do wyliczenia wskaźników.
2. Wyliczono i zweryfikowano wskaźniki; **tabele zawierające zestawienie naliczonych wskaźników w formacie xls/xlsx** zawarto w **załączniku 2** do niniejszego raportu.

### 3.1.2. Lista wskaźników, ze wskazówkami interpretacyjnymi

W zamieszczonej poniżej tabeli zestawiono skrócone opisy opracowanych wskaźników służących monitorowaniu zmian zachodzących w MOF OW, w podziale na trzy ich grupy, wraz ze wskazówkami interpretacyjnymi (informacje w ostatniej kolumnie tabeli). Pełne opisy metodologiczne wskaźników zawarto natomiast, jak wspomiano, w załączniku 1 do niniejszego raportu.

**Tab. 2. Opisy wskaźników, ze wskazówkami interpretacyjnymi**

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
<b>Wskaźniki dotyczące wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych</b>			
1.	Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem (w szt.)	Łączna liczba (w sztukach) nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze.	Informacja o rozmiarach planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku na określonym obszarze, nowej zabudowy mieszkaniowej – w ujęciu bezwzględnym.
2.	Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności	Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Miara natężenia planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku na określonym obszarze, nowej zabudowy mieszkaniowej – w stosunku do liczby mieszkańców.
3.	Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności w stosunku do średniej dla danego województwa	Stosunek liczby nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej (wg stanu na dzień 30 VI) na badanym obszarze województwa i w całym województwie.	Informacja o tym, czy natężenie planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej – w stosunku do liczby mieszkańców – jest większe, czy mniejsze, niż średnie w województwie.
4.	Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Liczba nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Miara przestrzennej intensywności planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku na określonym obszarze, nowej zabudowy mieszkaniowej – z uwzględnieniem gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
5.	Udział (w %) liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania (MPZP) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem	Procentowy udział liczby nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze.	Wskaźnik pozwalający na ocenę stopnia, w jakim powstająca, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku na określonym obszarze, nowa zabudowa mieszkaniowa była planowana w MPZP. Wysokie poziomy tego wskaźnika mogą sugerować uznanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na danym terenie za „uporządkowany” (ang. <i>smart growth</i> ).
6.	Udział (w %) liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem	Procentowy udział liczby nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w łącznej liczbie nowych budynków mieszkalnych, na których budowę wydano w danym roku decyzje o pozwoleniu na budowę na badanym obszarze.	Interpretacja wskaźnika odwrotna, niż wskaźnika udziału liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o MPZP. Wysokie poziomy tego wskaźnika mogą sugerować uznanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na danym terenie za w znacznym stopniu wcześniej nieplanowany, spontaniczny (ang. <i>urban sprawl</i> ).
<b>Wskaźniki dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego</b>			
7.	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania ogółem (w szt.)	Łączna liczba (w sztukach) nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej, tj. nowych budynków mieszkalnych – w ujęciu bezwzględnym.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
8.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem (w szt.)	Łączna liczba (w sztukach) mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci mieszkań w budynkach nowych i mieszkań powstałych w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne lokali niemieszkalnych – w ujęciu bezwzględny.
9.	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności	Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkanej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Miara natężenia osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej, tj. nowych budynków mieszkalnych – w stosunku do liczby mieszkańców.
10.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności	Liczba mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkanej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Miara natężenia osiągniętych w danym roku, na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci mieszkań w budynkach nowych i mieszkań powstałych w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne lokali niemieszkalnych – w stosunku do liczby mieszkańców.
11.	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa	Stosunek liczby nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkanej (wg stanu na dzień 30 VI) na badanym obszarze województwa i w całym województwie.	Informacja o tym, o ile natężenie osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej, tj. nowych budynków mieszkalnych – w stosunku do liczby mieszkańców jest większe lub mniejsze, niż średnie w województwie.
12.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa (w %)	Stosunek liczby mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w danym roku w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkanej (wg stanu na dzień 30 VI) na badanym obszarze województwa i w całym województwie.	Informacja o tym, o ile natężenie osiągniętych w danym roku, na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci mieszkań w budynkach nowych i mieszkań powstałych w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne lokali niemieszkalnych – w stosunku do liczby mieszkańców jest większe lub mniejsze, niż średnie w województwie.
13.	Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku, w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Miara przestrzennej intensywności osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej, tj. nowych budynków mieszkalnych – z uwzględnieniem gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
14.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Liczba mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w danym roku, w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Miara przestrzennej intensywności osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – w postaci mieszkań w budynkach nowych i mieszkań powstałych w wyniku rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących oraz adaptacji na cele mieszkalne lokali niemieszkalnych – z uwzględnieniem gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
15.	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ) mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w danym roku, w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Miara przestrzennej intensywności osiągniętych w danym roku, na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – mierzonych powierzchnią użytkową mieszkań oddanych do eksploatacji, z uwzględnieniem gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
16.	Udział (w %) budownictwa jednorodzinne w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział liczby mieszkań (lokali mieszkalnych) w nowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (tzn. o nie więcej niż dwóch mieszkaniach) w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych – w danym roku na badanym obszarze.	Wskaźnik określający charakter powstającej zabudowy mieszkaniowej. Im wyższy poziom tego wskaźnika, tym większy udział zabudowy jednorodzinnej (niskiej, charakteryzującej głównie tereny o mniejszej gęstości zabudowy i zaludnienia) w osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
17.	Udział (w %) budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania	Procentowy udział liczby mieszkań (lokali mieszkalnych) oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (tzn. o trzech i więcej mieszkań) w łącznej liczbie (w sztukach) mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych – w danym roku na badanym obszarze.	Wskaźnik określający charakter powstającej zabudowy mieszkaniowej. Im wyższy poziom tego wskaźnika, tym większy udział zabudowy wielorodzinnej (głównie wielokondygnacyjnej, charakterystycznej dla terenów o większej gęstości zabudowy i zaludnienia) w osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – zasoby mieszkaniowe</b>			
18.	Liczba istniejących mieszkań ogółem (w szt.)	Łączna liczba mieszkań (w sztukach) w zasobach mieszkaniowych na badanym obszarze, wg stanu na koniec danego roku.	Informacja o zasobach mieszkaniowych badanego obszaru – w ujęciu bezwzględnym, mierzonych łączną liczbą istniejących na tym obszarze lokali mieszkalnych.
19.	Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (w tys. m <sup>2</sup> ) w zasobach mieszkaniowych na badanym obszarze, wg stanu na koniec danego roku.	Informacja o zasobach mieszkaniowych badanego obszaru – w ujęciu bezwzględnym, mierzonych łączną powierzchnią użytkową istniejących na tym obszarze mieszkań.
20.	Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności;	Liczba mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu na koniec danego roku.	Miara nasycenia określonego obszaru lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem jego aktualnego zaludnienia – miara względna, oparta o liczbę mieszkań.
21.	Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu na koniec danego roku.	Miara nasycenia określonego obszaru lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem jego aktualnego zaludnienia – miara względna, oparta o powierzchnię użytkową mieszkań.
22.	Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Liczba mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane” – wg stanu na koniec danego roku.	Miara nasycenia określonego obszaru lokalami mieszkalnymi w ujęciu przestrzennym – miara względna, oparta o liczbę mieszkań i powierzchnię gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
23.	Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane” – wg stanu na koniec danego roku.	Miara nasycenia określonego obszaru lokalami mieszkalnymi w ujęciu przestrzennym – miara względna, oparta o powierzchnię użytkową mieszkań i powierzchnię gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – demografia i migracje</b>			
24.	Gęstość zaludnienia (osoby na 1 km <sup>2</sup> )	Liczba ludności zamieszkująca określony obszar przypadająca na 1 km <sup>2</sup> jego powierzchni, wg stanu na koniec danego roku.	Podstawowy wskaźnik demograficzny, wysoka gęstość zaludnienia charakteryzuje zwykle obszary zurbanizowane. Wzrost gęstości zaludnienia na obszarach podmiejskich może wskazywać na postępującą suburbanizację.
25.	Gęstość zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa (w %)	Procentowy stosunek gęstości zaludnienia (w osobach na 1 km <sup>2</sup> ) na badanym obszarze województwa do gęstości zaludnienia w województwie, wg stanu na koniec roku.	Informacja o tym, czy podstawowy wskaźnik demograficzny, jakim jest gęstość zaludnienia, ma na badanym obszarze poziom wyższy czy niższy, niż średni w województwie.
26.	Migracje (zameldowania na pobyt stały) z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – ogółem (w osobach)	Łączna liczba osób, które w danym roku zmieniły miejsce zameldowania na pobyt stały – z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej.	Podstawowy miernik występowania w obrębie danego obszaru funkcjonalnego procesów suburbanizacyjnych, związanych z definitywnym przemieszczeniem ludności z centrum aglomeracji na jej obszary zewnętrzne – w ujęciu bezwzględnym.
27.	Migracje (zameldowania na pobyt stały) z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w danym województwie (w osobach)	Liczba osób, które w danym roku zmieniły miejsce zameldowania na pobyt stały – z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej (wg stanu na dzień 30 VI tego roku) w województwie, na którego terenie leży MOF OW.	Miernik intensywności występujących w obrębie danego obszaru funkcjonalnego procesów suburbanizacyjnych, związanych z definitywnym przemieszczeniem ludności z centrum aglomeracji na jej obszar zewnętrzny – w ujęciu względnym uwzględniającym liczbę ludności województwa.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – gospodarka</b>			

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
28.	Liczba gospodarstw rolnych ogółem (w szt.)	Łączna liczba gospodarstw rolnych, mających siedzibę na badanym obszarze, wg stanu na 30 VI danego roku.	Podstawowa bezwzględna miara potencjału sektora rolnego badanego obszaru, oparta o liczbę istniejących gospodarstw rolnych.
29.	Liczba gospodarstw rolnych w przeliczeniu na 1 tys. ludności	Liczba gospodarstw rolnych, mających siedzibę na badanym obszarze, przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkującej ten obszar, wg stanu na 30 VI danego roku.	Miara względna, wskazująca jak duże znaczenie na badanym obszarze ma rolnictwo, odnosząca liczbę istniejących gospodarstw rolnych do liczby ludności.
30.	Liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców	Liczba podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON (bez indywidualnych gospodarstw rolnych) mających siedzibę na badanym obszarze przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkującej ten obszar, wg stanu na koniec danego roku.	Jeden z podstawowych mierników przedsiębiorczości mieszkańców badanego obszaru, wskazujący na powszechność występowania innych niż indywidualne gospodarstwa rolne form działalności gospodarczej, w stosunku do liczby ludności.
31.	Liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców w stosunku do średniej dla danego województwa (w %)	Procentowy stosunek wskaźnika liczby podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON przypadającej na 1 tys. mieszkańców (wg stanu na koniec roku) na badanym obszarze województwa do jego wartości w województwie.	Informacja o tym, czy podstawowy miernik przedsiębiorczości mieszkańców, wskazujący na powszechność występowania innych niż indywidualne gospodarstwa rolne form działalności gospodarczej, w stosunku do liczby ludności, ma na badanym obszarze poziom wyższy czy niższy, niż średni w województwie.
32.	Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (w %)	Procentowy udział podmiotów o głównej działalności zaliczanej do sekcji J–R klasyfikacji PKD 2007 (tzw. „usług wyższego rzędu”) w liczbie podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON (bez indywidualnych gospodarstw rolnych) mających siedzibę na badanym obszarze ogółem, wg stanu na koniec danego roku.	Jeden ze wskaźników istotnych dla oceny poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego badanego obszaru; przyjmuje się, że wyższy udział sektora usług, a zwłaszcza „usług wyższego rzędu” (sekcje J–R klasyfikacji PKD 2007) jest charakterystyczny dla obszarów o wyższym poziomie rozwoju; wskaźnik oparty o liczbę podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON.
33.	Wskaźnik udziału podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w stosunku do wartości tego wskaźnika dla rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW (w %)	Procentowy stosunek wskaźnika udziału podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (wg stanu na koniec roku) na badanym obszarze województwa do jego wartości w województwie.	Informacja o tym, o ile wskaźnik udziału „usług wyższego rzędu” (sekcje J–R klasyfikacji PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON, istotny dla oceny poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, ma na badanym obszarze poziom wyższy lub niższy, niż średni w województwie.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – budownictwo niemieszkaniowe</b>			
34.	Liczba budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w ujęciu bezwzględnym.
35.	Powierzchnia użytkowa budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przystępem powierzchni użytkowej budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w ujęciu bezwzględnym.
36.	Liczba budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w stosunku do liczby mieszkańców.
37.	Powierzchnia użytkowa budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przystępem powierzchni użytkowej budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w stosunku do liczby mieszkańców.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
38.	Liczba budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
39.	Powierzchnia użytkowa budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 121 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przystem powierzchni użytkowej budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
40.	Liczba budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa biurowego – w postaci nowo powstałych budynków biurowych – w ujęciu bezwzględnym.
41.	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa biurowego – mierzonych przystem powierzchni użytkowej budynków biurowych – w ujęciu bezwzględnym.
42.	Liczba budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa biurowego – w postaci nowo powstałych budynków biurowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
43.	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa biurowego – mierzonych przystem powierzchni użytkowej budynków biurowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
44.	Liczba budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa biurowego – w postaci nowo powstałych budynków biurowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
45.	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 122 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa biurowego – mierzonych przystem powierzchni użytkowej budynków biurowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
46.	Liczba budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – w postaci nowo powstałych budynków handlowo-usługowych – w ujęciu bezwzględnym.
47.	Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys.m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – mierzonych przystem powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych – w ujęciu bezwzględnym.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
48.	Liczba budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – w postaci nowo powstałych budynków handlowo-usługowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
49.	Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
50.	Liczba budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – w postaci nowo powstałych budynków handlowo-usługowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
51.	Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 123 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa handlowo-usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
52.	Liczba budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków transportu i łączności – w ujęciu bezwzględnym.
53.	Powierzchnia użytkowa budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków transportu i łączności – w ujęciu bezwzględnym.
54.	Liczba budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków transportu i łączności – w stosunku do liczby mieszkańców.
55.	Powierzchnia użytkowa budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków transportu i łączności – w stosunku do liczby mieszkańców.
56.	Liczba budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków transportu i łączności – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.



NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
57.	Powierzchnia użytkowa budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 124 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków transportu i łączności – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
58.	Liczba budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa przemysłowego – w postaci nowo powstałych budynków przemysłowych i magazynowych – w ujęciu bezwzględnym.
59.	Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa przemysłowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków przemysłowych i magazynowych – w ujęciu bezwzględnym.
60.	Liczba budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa przemysłowego – w postaci nowo powstałych budynków przemysłowych i magazynowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
61.	Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa przemysłowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków przemysłowych i magazynowych – w stosunku do liczby mieszkańców.
62.	Liczba budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa przemysłowego – w postaci nowo powstałych budynków przemysłowych i magazynowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
63.	Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 125 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa przemysłowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków przemysłowych i magazynowych – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
64.	Liczba ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w ujęciu bezwzględnym.
65.	Powierzchnia użytkowa ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w ujęciu bezwzględnym.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
66.	Liczba ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. Ludności (w szt.);	Liczba nowych budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w stosunku do liczby mieszkańców.
67.	Powierzchnia użytkowa ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w stosunku do liczby mieszkańców.
68.	Liczba ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – w postaci nowo powstałych budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
69.	Powierzchnia użytkowa ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 126 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa usługowego – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków służących edukacji, ochronie zdrowia i kulturze fizycznej – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
70.	Liczba pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – ogółem (w szt.)	Łączna liczba nowych budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – w postaci nowo powstałych budynków z Grupy 127 PKOB – w ujęciu bezwzględnym.
71.	Powierzchnia użytkowa pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )	Łączna powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku na badanym obszarze.	Informacja o osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektach rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków z Grupy 127 PKOB – w ujęciu bezwzględnym.
72.	Liczba pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – w postaci nowo powstałych budynków z Grupy 127 PKOB – w stosunku do liczby mieszkańców.
73.	Powierzchnia użytkowa pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku przypadająca na 1 tys. ludności zamieszkałej na badanym obszarze, wg stanu ludności na dzień 30 VI danego roku.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków z Grupy 127 PKOB – w stosunku do liczby mieszkańców.
74.	Liczba pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.)	Liczba nowych budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – w postaci nowo powstałych budynków z Grupy 127 PKOB – w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.

NR	NAZWA WSKAŹNIKA	METODA WYLICZANIA	WSKAZÓWKI INTERPRETACYJNE
75.	Powierzchnia użytkowa pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania – w przeliczeniu na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynków z Grupy 127 PKOB oddanych do użytkowania (tj. budynków nowych i nowo powstałych części budynków rozbudowanych) w danym roku, przypadająca na 1 km <sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej badanego obszaru o kierunkach wykorzystania „użytki rolne” oraz „grunty zabudowane i zurbanizowane”.	Względny miernik osiągniętych w danym roku na określonym obszarze efektów rzeczowych budownictwa budynków gospodarstw rolnych i pozostałych niemieszkalnych – mierzonych przyrostem powierzchni użytkowej budynków z Grupy 127 PKOB –w stosunku do powierzchni gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – dojazdy do pracy</b>			
76.	Liczba wyjeżdżających do pracy najmniejszej do rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW ogółem (w osobach)	Liczba osób wyjeżdżających w danym roku do pracy najmniejszej do rdzenia MOF OW ogółem, na podstawie badań „Przepływy ludności związane z zatrudnieniem w Polsce w 2006 r.” i „Badanie dojazdów do pracy w 2011 r.”; rdzeń i strefa zewnętrzna MOF OW – wg zakresu przyjętego w pracy, po roboczych uzgodnieniach z MIR.	Wskaźnik mierzący siłę powiązań funkcjonalnych rdzenia danego obszaru funkcjonalnego z jego otoczeniem, oparty o dojazdy do pracy najmniejszej – w ujęciu bezwzględnym. Pomiar tego wskaźnika umożliwia określenie zasięgu tzw. metropolitalnego obszaru dojazdów do pracy (ang. Metropolitan Labour Area) danego ośrodka miejskiego.
77.	Liczba wyjeżdżających do pracy najmniejszej do rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW w przeliczeniu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (w osobach)	Liczba osób wyjeżdżających w danym roku do pracy najmniejszej do rdzenia MOF OW, przypadająca na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (mężczyźni 18-64, kobiety 18-59 lat), wg badań „Przepływy ludności związane z zatrudnieniem w Polsce w 2006 r.” i „Badanie dojazdów do pracy w 2011 r.”; rdzeń i strefa zewnętrzna MOF OW – wg zakresu przyjętego w pracy (po roboczych uzgodnieniach z MIR); ludność w wieku produkcyjnym – wg stanu na koniec badanego roku.	Wskaźnik mierzący siłę powiązań funkcjonalnych rdzenia danego obszaru funkcjonalnego z jego otoczeniem, oparty o dojazdy do pracy najmniejszej – w ujęciu względnym – w odniesieniu do liczby ludności w wieku produkcyjnym zamieszkałej na badanym obszarze. Im wyższe poziomy tego wskaźnika, tym silniejsze powiązanie funkcjonalne centrum aglomeracji z jej strefą zewnętrzną, w aspekcie dojazdów do pracy.

<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – budżety gmin</b>			
78.	Dochody gminy z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych ogółem (w tys. zł)	Dochody własne gminy (gmin) z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT), w danym roku, na badanym obszarze.	Miernik bezwzględny. Jeden ze wskaźników istotnych dla oceny sytuacji zawodowej i materialnej mieszkańców badanego obszaru, a pośrednio – jego potencjału społeczno-gospodarczego. Wyższe dochody z tytułu udziału w dochodach z podatku PIT powinny osiągać gminy posiadające większą liczbę mieszkańców pracujących poza gospodarstwami indywidualnymi w rolnictwie i materialnie lepiej sytuowanych.
79.	Dochody gminy z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (w tys. zł)	Dochody własne gminy (gmin) z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) – w danym roku, na badanym obszarze – przypadające na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (mężczyźni 18-64, kobiety 18-59 lat – wg stanu na koniec roku).	Miernik względny. Jeden ze wskaźników istotnych dla oceny sytuacji zawodowej i materialnej mieszkańców badanego obszaru, a pośrednio – poziomu jego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wyższe dochody z tytułu udziału w dochodach z podatku PIT w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym powinny osiągać gminy o większym udziale ludności pracującej poza gospodarstwami indywidualnymi w rolnictwie, niższym odsetku bezrobotnych, lepszej sytuacji zawodowej i materialnej ludności.
<b>Wskaźniki służące ukazaniu „tła” interpretacyjnego – powierzchnia geodezyjna</b>			
80.	Udział powierzchni geodezyjnej użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej gminy – z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych (w %)	Procentowy udział powierzchni geodezyjnej użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w ogólnej powierzchni geodezyjnej badanego obszaru – wg stanu na 1 stycznia danego roku.	Jeden ze wskaźników mierzących stopień urbanizacji badanego obszaru w ujęciu przestrzennym. Im wyższy poziom tego wskaźnika, tym bardziej badany obszar można – w znaczeniu funkcjonalnym i fizjonomicznym – uznawać za „miejski”.

Źródło: opracowanie własne

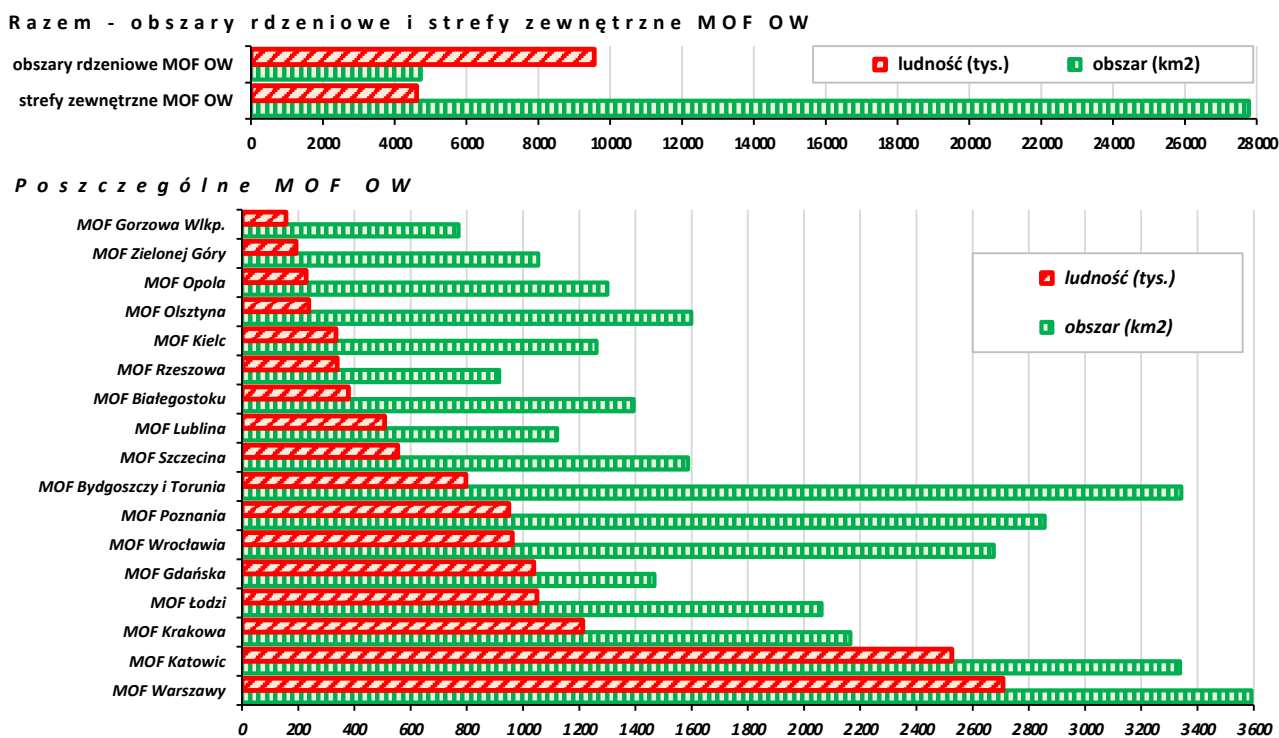
### 3.2. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW NA TLE SYTUACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ – W UJĘCIU SYNTETYCZNYM

#### 3.2.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

##### Obszar i ludność

Na potrzeby realizacji niniejszej pracy badawczej – zasięg terytorialny badanych obszarów (MOF OW) przyjęto, jak ustalono w trybie roboczym z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, zgodnie z projektem rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie szczegółowych warunków określania obszarów funkcjonalnych i ich granic<sup>20</sup>. Wg stanu danych z końca 2013 r. – ogólna powierzchnia tak określonych MOF OW stanowiła ok. 10% powierzchni Polski i wynosiła ok. 32,5 tys. km<sup>2</sup>, z czego ok. 15% przypadają na obszary rdzeniowe, a 85% – na strefy zewnętrzne MOF. Największą powierzchnią ogółem charakteryzowały się MOF Warszawy, MOF Bydgoszczy i Torunia oraz MOF Katowic, a najmniejszą – MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Rzeszowa. Średni udział stref zewnętrznych MOF OW w ich łącznej powierzchni wynosił ok. 87%, przy czym był on zróżnicowany – najniższy dla MOF Katowic (ok. 64%) i MOF Gdańska (ok. 72%), najwyższy – w MOF Zielonej Góry i MOF Olsztyna (po ok. 94%) oraz MOF Opola i MOF Białegostoku (po ok. 93%).

**Rys. 2. MOF OW – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**<sup>21</sup>



Zródło: opracowanie własne

Łączna liczba ludności MOF OW na koniec 2013 r. stanowiła ok. 37% ludności kraju, tj. ok. 14,2 mln osób. Z tego ok. 67% (tj. ok. 9,6 mln osób) mieszkało w obszarach rdzeniowych MOF OW, a pozostałe ok. 33% (tj. ok. 4,6 mln) – na terenie ich stref zewnętrznych. Najludniejszymi MOF OW są MOF Warszawy i MOF Katowic, a najmniej ludnymi – MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Zielonej Góry. Udział stref zewnętrznych w łącznej liczbie ludności MOF OW wynosił średnio ok. 33%. Udział ten w poszczególnych MOF OW wynosił – od ok. 21% w MOF Gorzowa Wielkopolskiego i ok. 22% w MOF Białegostoku – po ok. 47% w MOF Opola, ok. 46% w MOF Rzeszowa<sup>22</sup> i ok. 42% w MOF Poznania.

<sup>20</sup> Delimitacja ta nie ma charakteru oficjalnie obowiązującej i nadal trwają prace nad ostateczną wersją wspomnianego rozporządzenia.

<sup>21</sup> Powierzchnię ogółem oraz łączną liczbę ludności (wg faktycznego miejsca zamieszkania) – podano wg stanu na koniec 2013 r.

<sup>22</sup> Interpretując dane dotyczące MOF Rzeszowa – należy mieć na uwadze fakt, że w latach 2006–2010 kilkakrotnie dokonano istotnego poszerzenia granic administracyjnych miasta Rzeszów.

Przeciętna gęstość zaludnienia terenu MOF OW na koniec 2013 r. wynosiła 436 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad 3,5-krotnie więcej niż gęstość zaludnienia w Polsce. Największą gęstością zaludnienia ogółem – powyżej 700 osób na 1 km<sup>2</sup> – charakteryzowały się MOF Katowic, MOF Warszawy i MOF Gdańska, a najmniejszą – poniżej 200 osób na 1 km<sup>2</sup> – MOF Olsztyna, MOF Opola i MOF Zielonej Góry. Średnie zaludnienie obszarów rdzeniowych MOF OW wynosiło 2024 osoby na 1 km<sup>2</sup>, przyjmując wartości – od mniejszych niż 1,5 tys. osób na 1 km<sup>2</sup> (w Opolu, Szczecinie i Gorzowie Wielkopolskim), po ponad 2,4 tys. w Łodzi, blisko 2,9 tys. w Białymstoku i ponad 3,3 tys. osób na 1 km<sup>2</sup> w Warszawie. Przeciętna gęstość zaludnienia terenu stref zewnętrznych MOF OW wynosiła 166 osób na 1 km<sup>2</sup> i wykazywała istotne zróżnicowanie – od poniżej 50 osób na 1 km<sup>2</sup> (w MOF Olsztyna i MOF Gorzowa Wielkopolskiego), po wartości bliskie (MOF Katowic, MOF Gdańska), a nawet przekraczające (MOF Warszawy) 300 osób na 1 km<sup>2</sup>.

#### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Będący jedną z miar przedsiębiorczości, wskaźnik liczby podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON na 1 tys. mieszkańców – na koniec 2013 r. dla MOF OW ogółem wynosił 140,7 tj. o 33,1% więcej niż średnio na obszarze całego kraju. W przekroju poszczególnych MOF wskaźnik ten nie był silnie zróżnicowany, przy czym najwyższe jego wartości notowano w MOF Warszawy i MOF Poznania, a najniższe – w MOF Katowic i MOF Rzeszowa. Dla obszarów rdzeniowych MOF OW wskaźnik ten wynosił 153,1 (wartości najwyższe przyjmując w Warszawie i Poznaniu, a najniższe – w obszarze rdzeniowym MOF Katowic i w Białymstoku), zaś dla terenu stref zewnętrznych MOF OW – 115,1 podmiotów w REGON na 1 tys. ludności (wartości najwyższe notowano w strefach zewnętrznych MOF Warszawy i MOF Poznania, najniższe – w strefach zewnętrznych MOF Rzeszowa, MOF Kielc i MOF Lublina).

Jeden z mierników rozwoju usług wyższego rzędu – udział sekcji J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na koniec 2013 r. wynosił dla terenu MOF OW ogółem 39,6% (wobec 34,5% dla Polski) i nie był silnie zróżnicowany (od poniżej 35% w MOF Kielc i MOF Katowic, do powyżej 43% w MOF Warszawy i MOF Wrocławia). W obszarach rdzeniowych MOF OW było to średnio 42,6% (od ok. 36% w Kielcach i ok. 37% w Gorzowie Wielkopolskim i Łodzi, do ok. 46% we Wrocławiu i ok. 47% w Warszawie). Dla terenu stref zewnętrznych MOF OW udział sekcji J–R wynosił 31,3% i przejawiał nieco większe zróżnicowanie (od ok. 22% w strefie zewnętrznej MOF Kielc i ok. 27% w strefie zewnętrznej MOF Gorzowa Wielkopolskiego, do wartości powyżej 34% w strefach zewnętrznych MOF Wrocławia i MOF Warszawy).

Liczba działających na terenie MOF OW gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – ponad 283,1 tys. (tj. ok. 12% gospodarstw w Polsce), z tego ok. 85% było zlokalizowane na terenie stref zewnętrznych MOF OW. Dawało to wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na ludność wynoszący 20,2 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców, a biorąc pod uwagę tylko strefy zewnętrzne MOF OW 54,1 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (wobec 59,1 średnio w kraju). Obszarami, na których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były MOF Rzeszowa i MOF Kielc (odpowiednio 89,7 i 62,2 gospodarstwa na 1 tys. ludności MOF ogółem oraz 162,6 i 131,8 gospodarstwa na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF).

Istotny dla oceny sytuacji zawodowej i materialnej mieszkańców, wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym – w 2013 r. dla całości obszaru MOF OW miał wartość 1 730 zł. Dla obszarów rdzeniowych MOF OW było to 2 047 zł, a dla stref zewnętrznych MOF OW – 1 126 zł. Były to wartości przewyższające średni poziom tego wskaźnika w Polsce (1 142 zł). Zróżnicowanie wskaźnika w przekroju poszczególnych MOF OW było przeciętne (współczynnik zmienności – ok. 26%), przy czym najwyższe jego poziomy notowano dla MOF Warszawy i MOF Poznania, zaś najniższe – dla MOF Rzeszowa i MOF Gorzowa Wielkopolskiego. Wśród obszarów rdzeniowych MOF OW najwyższe dochody gmin z tytułu udziału w dochodach z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym notowano w 2013 r. w Warszawie i Poznaniu, a najniższe – w Gorzowie Wielkopolskim i Białymstoku. Biorąc pod uwagę strefy

zewnątrzne MOF OW – najwyższe wartości opisywany wskaźnik osiągał w strefach zewnętrznych MOF Warszawy i MOF Poznania, natomiast wartości najniższe – w strefach zewnętrznych MOF Kielc i MOF Rzeszowa.

**Tab. 3. Wybrane uwarunkowania ekonomiczne rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW**

WSKAŹNIK / okres	Wartość wskaźnika				Zmienność wartości wskaźnika w przekroju MOF OW (współczynnik zmienności w %) <sup>23</sup>		
	Polska ogółem	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW
Liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON na 1 tys. mieszkańców (2013 r.)	105,7	140,7	153,1	115,1	mała (18,3)	mała (19,4)	mała (19,4)
Udział (w %) sekcji J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (2013 r.)	34,5	39,6	42,6	31,3	mała (7,9)	mała (8,3)	mała (10,6)
Liczba gospodarstw rolnych w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców (2010 r.)	59,1	20,2	x	54,1	duża (79,5)	x	duża (64,5)
Dochody gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym (2013 r.)	1 142 zł	1 730 zł	2 047 zł	1 126 zł	przeciętna (25,7)	przeciętna (27,2)	przeciętna (25,8)

( x ) – wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe

Źródło: opracowanie własne

### Migracje i dojazdy do pracy

Ogólna liczba osób, które w okresie 2004–2013 migrowały (wymeldowania z pobytu stałego) z obszarów rdzeniowych MOF OW na teren stref zewnętrznych MOF OW wyniosła 460,2 tys. osób, co stanowiło ok. 44% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w obszarach rdzeniowych MOF OW (1039,4 tys.). W tym samym okresie na obszary rdzeniowe MOF OW przybyło na pobyt stały łącznie 936,2 tys. osób (tj. saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 dla obszarów rdzeniowych MOF OW ogółem wyniosło minus 103,2 tys. osób). W ujęciu bezwzględny – największe przepływy migracyjne ludności na pobyt stały z rdzenia MOF OW do jego strefy zewnętrznej obserwowano na terenie MOF Warszawy i MOF Poznania, a najmniejsze – dla MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Opola.

Relatywny wskaźnik migracji na pobyt stały z obszarów rdzeniowych MOF OW na tereny ich stref zewnętrznych w latach 2004–2013 – w stosunku do łącznej liczby ludności zamieszkałej w województwie, na terenie którego jest zlokalizowany dany MOF OW – charakteryzował się sporym zróżnicowaniem w przekroju MOF OW (współczynnik zmienności na poziomie ok. 40%). Dla ogółu obszarów MOF OW w Polsce wskaźnik ten miał dla okresu 2004–2013 przeciętną wartość równą 1,2 osoby na 1 tys. ludności, przyjmując wartości największe dla MOF Bydgoszczy i Torunia oraz MOF Gdańska, natomiast wartości najmniejsze – w przypadku MOF Rzeszowa, MOF Gorzowa Wielkopolskiego oraz MOF Opola.

Według wyników badania z 2011 r. – łączna liczba osób dojeżdżających do pracy najemnej z terenu stref zewnętrznych MOF OW do obszarów rdzeniowych MOF OW wynosiła 345,9 tys., co dawało 117,9 osoby na 1 tys. ludności stref zewnętrznych MOF OW w wieku produkcyjnym. W ujęciu bezwzględny – najwięcej osób dojeżdżało ze strefy zewnętrznej MOF OW do pracy najemnej na terenie jego rdzenia w przypadku MOF War-

<sup>23</sup> Jako współczynnik zmienności (V) przyjęto określony procentowo iloraz odchylenia standardowego i średniej arytmetycznej; w interpretacji zróżnicowania wskaźników przyjęto następujące poziomy zmienności:  $V < 20\%$  – mała,  $20\% \leq V < 40\%$  – przeciętna,  $40\% \leq V < 100\%$  – duża,  $100\% \leq V < 150\%$  – bardzo duża,  $V \geq 150\%$  – skrajnie duża.

szawy i MOF Katowic, najmniej – w przypadku MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Olsztyna. W ujęciu względnym – najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najmniej w obszarze rdzeniowym MOF na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF OW w wieku produkcyjnym notowano w przypadku MOF Rzeszowa i MOF Katowic, a wartości najniższe – dla MOF Wrocławia i MOF Szczecina, a wskaźnik ten wykazywał przeciętny poziom zróżnicowania w przekroju MOF OW.

**Tab. 4. Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW – migracje i dojazdy do pracy**

WSKAŹNIK / okres	Wartość wskaźnika – – MOF OW ogółem	Zmienność wartości wskaźnika w przekroju MOF OW (współczynnik zmienności w %)
Migracje na pobyt stały z obszarów rdzeniowych MOF OW na teren stref zewnętrznych MOF OW – ogółem w osobach (lata 2004–2013)	460,2 tys.	x
Migracje na pobyt stały z obszarów rdzeniowych MOF OW na teren stref zewnętrznych MOF OW – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie, na terenie którego jest zlokalizowany dany MOF OW (lata 2004–2013)	1,2 osób	duża (40,2)
Dojeżdżający do pracy najmniej z terenu strefy zewnętrznej MOF OW do obszaru rdzeniowego MOF OW – ogółem w osobach (rok 2011)	345,9 tys.	x
Dojeżdżający do pracy najmniej z terenu strefy zewnętrznej MOF OW do obszaru rdzeniowego MOF OW – w przeliczeniu na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF OW w wieku produkcyjnym (rok 2011)	117,9 osoby	przeciętna (25,8)

( x ) – wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe

Źródło: opracowanie własne

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Świadczący o stopniu urbanizacji, wskaźnik udziału użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF OW (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) wg stanu na początek 2013 r. wynosił 15,0% (wobec 7,1% średnio w Polsce). Dla obszarów rdzeniowych MOF OW było to 46,2%, a dla terenu stref zewnętrznych MOF OW – 9,9%. W przekroju poszczególnych MOF OW wskaźnik ten wykazywał zróżnicowanie, przy czym – większe dla terenu stref zewnętrznych MOF OW, niż dla obszarów rdzeniowych (zmienność ok. 33% wobec ok. 12%). Biorąc pod uwagę całość obszaru – najwyższe wartości wskaźnika notowano w przypadku MOF Katowic i MOF Warszawy, najniższe – dla MOF Olsztyna, MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Zielonej Góry. Spośród obszarów rdzeniowych MOF OW – najwyższy poziom wskaźnika miały Warszawa i Białystok, a poziom najniższy – Rzeszów i Gorzów Wielkopolski. Uwzględniając tylko strefy zewnętrzne MOF OW – najwyższy udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych miały strefy zewnętrzne MOF Warszawy i MOF Katowic, zaś najniższy – MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Olsztyna.

Łączne zasoby mieszkaniowe MOF OW na koniec 2013 r. wynosiły 5 852,4 tys. mieszkań (tj. ok. 42% ogólnej ich liczby w kraju), z czego 73,6% było zlokalizowane na obszarach rdzeniowych, a 26,4% – na terenie stref zewnętrznych MOF OW. Obszarami o największych zasobach mieszkaniowych (powyżej 1 mln lokali mieszkalnych) były MOF Warszawy i MOF Katowic, natomiast w przypadku MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Zielonej Góry liczba zlokalizowanych na ich terenie mieszkań nie przekraczała 80 tys. Największy (blisko 40%) udział strefy zewnętrznej w ogólnej liczbie zlokalizowanych na terenie MOF OW mieszkań notowano w przypadku MOF Opola i MOF Rzeszowa, duży (ok. 35%) – dla MOF Poznania, natomiast udział mniejszy niż 20% miały strefy zewnętrzne w MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Białegostoku.

Miernik względny – liczba mieszkań w zasobach mieszkaniowych przypadająca na 1 tys. ludności – dla ogółu terenów MOF OW w 2013 r. wynosiła 413,1 (wobec 359,9 średnio w Polsce). Dla obszarów rdzeniowych



MOF OW było to 448,5, a dla stref zewnętrznych MOF OW – 339,8 mieszkania. Wskaźnik ten wykazywał niewielkie zróżnicowanie w przekroju poszczególnych MOF OW. Najwyższe wartości (powyżej 450) przyjmował on dla MOF Warszawy i MOF Łodzi, a najniższe (poniżej 350) – dla MOF Poznania i MOF Rzeszowa. Spośród obszarów rdzeniowych MOF OW – najwięcej mieszkań przypadało na 1 tys. ludności w Warszawie i Łodzi, najmniej – w Rzeszowie i Kielcach. Biorąc natomiast pod uwagę strefy zewnętrzne MOF OW – najwyższe wartości wskaźnika charakteryzowały MOF Łodzi i MOF Warszawy, najniższe – MOF Kielc i MOF Rzeszowa.

Wskazująca na stopień nasycenia badanego obszaru lokalami mieszkalnymi, liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2013 r. dla ogółu terenów MOF OW wynosiła 270,1, w tym dla obszarów rdzeniowych MOF OW – 1 239,0, a dla terenu stref zewnętrznych MOF OW – 86,0 (dla Polski ogółem wskaźnik ten miał w 2013 r. wartość 44,3). Wskaźnik charakteryzował się dużym zróżnicowaniem w przekroju poszczególnych MOF OW (zmiennosc powyżej 50%), przyjmując wartości najwyższe (bliskie 500) dla MOF Warszawy i MOF Katowic, a najniższe (poniżej 150) – dla MOF Opola i MOF Olsztyna. Z obszarów rdzeniowych MOF OW – najwięcej (ponad 2 tys.) mieszkań przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Warszawie, a ponad 1,5 tys. – w Zielonej Górze i Białymstoku, natomiast najmniej – w Opolu (ok. 630) i Rzeszowie (ok. 650). W strefach zewnętrznych MOF OW – najwyższe poziomy wskaźnika (powyżej 160) notowano w przypadku MOF Warszawy i MOF Katowic, najniższe (poniżej 30) – dla MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Olsztyna.

**Tab. 5. Wybrane aspekty użytkowania gruntów i stanu zasobów mieszkaniowych w MOF OW**

WSKAŹNIK / okres	Wartość wskaźnika				Zmienność wartości wskaźnika w przekroju MOF OW (współczynnik zmienności w %)		
	Polska ogółem	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW
Udział (w %) użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej [z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych] (2013 r.)	6,9	13,7	45,7	9,9	przeciętna (35,0)	mała (12,3)	przeciętna (32,8)
Zasoby mieszkaniowe – liczba mieszkań ogółem – w tysiącach (2013 r.)	13 852,9	5 852,4	4 286,2	1 566,2	x	x	x
Zasoby mieszkaniowe – liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. ludności (2013 r.)	359,9	413,1	448,5	339,8	mała (9,2)	mała (7,6)	mała (9,8)
Zasoby mieszkaniowe – liczba mieszkań przypadająca na 1 km <sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (2013 r.)	44,3	270,1	1 239,0	86,0	duża (52,5)	przeciętna (31,9)	duża (57,8)

(x) – wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe

Źródło: opracowanie własne

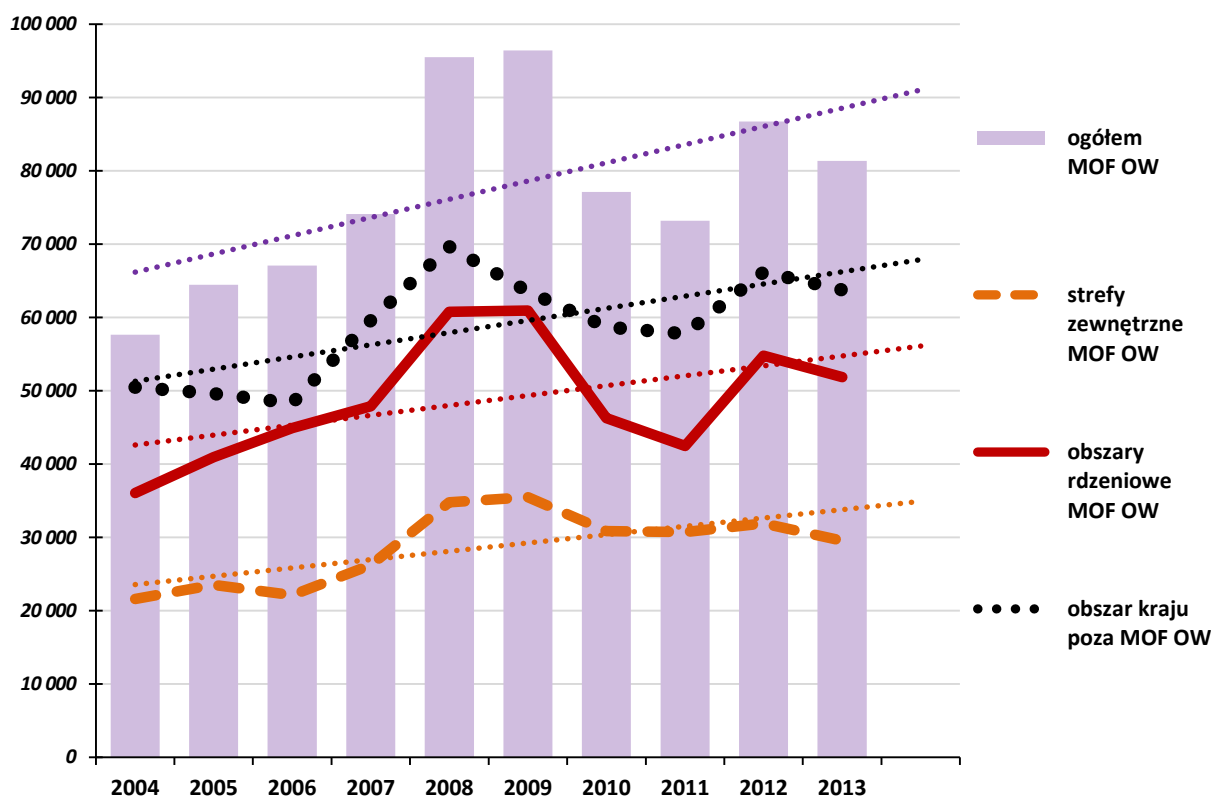
### 3.2.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF OW oddano do użytkowania ogółem 773,6 tys. mieszkań (tj. ok.57% łącznej liczby mieszkań przekazanych do użytkowania w tym okresie w kraju). Z tej ogólnej ilości – 63,5% mieszkań oddano w obszarach rdzeniowych, a 36,5% – na terenie stref zewnętrznych MOF OW. Największe udziały w łącznej liczbie mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2004–2013 na terenie MOF OW miały MOF Warszawy (28,7%) i MOF Krakowa (10,8%), najmniejsze – MOF Opola (0,9%) i MOF Gorzowa Wielkopolskiego (1,0%). W łącznej liczbie mieszkań oddanych w tym okresie w obszarach rdzeniowych MOF największy był udział Warszawy (29,0%) i Krakowa (12,5%), najmniejszy – Opola (0,7%) i Zielonej Góry (1,2%), zaś z mieszkań oddanych w strefach zewnętrznych MOF – najczęściej przypadają na strefy zewnętrzne MOF Warszawy (28,2%) i MOF Poznania (13,1%), najmniej – na strefy zewnętrzne MOF Gorzowa Wielkopolskiego (0,7%) i MOF Opola (1,1%).

Udział stref zewnętrznych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF OW w latach 2004–2013 wykazywał niezbyt wielkie zróżnicowanie w przekroju poszczególnych MOF OW (zmiennosc na poziomie ok. 20%). Udział ten był najwyższy w przypadku MOF Poznania, gdzie wyniósł 55,0% (jedyne MOF OW, gdzie w badanym okresie więcej lokali mieszkalnych oddano do eksploatacji w strefie zewnętrznej, niż w obszarze rdzeniowym). Wysokie udziały stref zewnętrznych notowano także w MOF Opola, MOF Bydgoszczy i Torunia oraz MOF Zielonej Góry (odpowiednio 45,9%, 41,7% i 40,7%), natomiast najniższe udziały strefy zewnętrznej obserwowano w MOF Gorzowa Wielkopolskiego (23,4%), MOF Krakowa (27,0%) i MOF Białegostoku (29,0%).

**Rys. 3. MOF OW na tle kraju – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF OW ogółem w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 wykazywała do roku 2009 trend wyraźnie wzrostowy (z największym przyrostem w 2008 r.). Następnie notowano jej głęboki spadek w 2010 r., który pogłębił się jeszcze w kolejnym roku (2011). W roku 2012 liczba ta ponownie znacząco wzrosła, by kolejny raz nieco zmaleć w 2013 r. Warto przy tym zauważyć, że we wszystkich latach analizowanego okresu – więcej lokali mieszkalnych przekazywano do eksploatacji na terenie MOF OW, niż na obszarze kraju poza MOF OW. Z badanych dziesięciu lat – rokiem rekordowym pod względem efek-

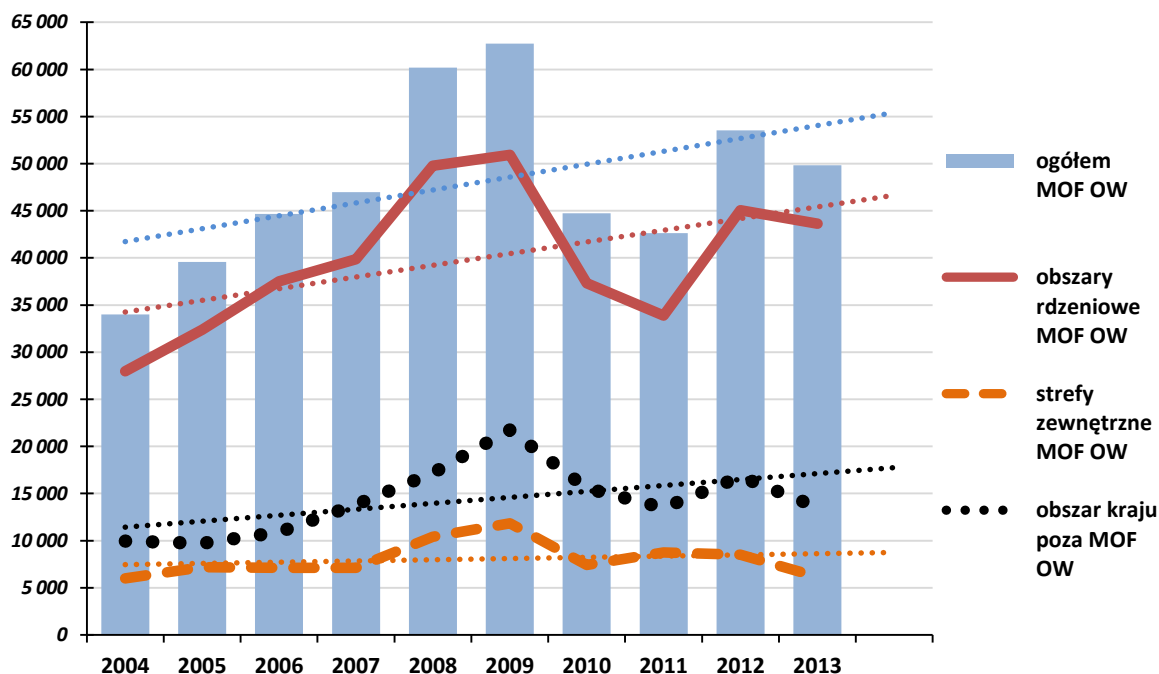
tów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW był 2009 r., kiedy oddano do użytkowania łącznie 96,4 tys. mieszkań, a najmniejszą ich liczbę przekazano do eksploatacji w 2004 r. – 57,6 tys.

Porównując efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013 w obszarach rdzeniowych i strefach zewnętrznych MOF OW – należy zauważyć sporą zbieżność tendencji w zakresie zmian liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, jednak amplituda wahań tej liczby była wyraźnie większa dla terenu obszarów rdzeniowych MOF OW. Liczba mieszkań przekazywanych do eksploatacji na terenie obszarów rdzeniowych MOF OW do roku 2008 rosła znacznie bardziej dynamicznie niż w strefach zewnętrznych MOF OW, a jej spadek w latach 2010–2011 był znacznie głębszy. Wreszcie – ponowny wzrost tej liczby w 2012 r. był na terenie obszarów rdzeniowych MOF OW wyraźny („odbicie”), podczas gdy w strefach zewnętrznych MOF OW – niewielki.

Z ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2004–2013 na terenie MOF OW przeważającą część – 61,9% (478,9 tys.) stanowiły mieszkania usytuowane w nowych budynkach wielorodzinnych; 34,3% (265,2 tys.) mieszkań znajdowało się w nowych budynkach jednorodzinnych. Pozostałą liczbę mieszkań uzyskano z rozbudowy już istniejących budynków mieszkalnych, z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych. W odniesieniu do danych krajowych, mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych na terenie MOF OW stanowiły 49,1% ogółu, a mieszkania usytuowane w nowych budynkach wielorodzinnych – 45,7% .

Największe udziały w łącznej liczbie mieszkań usytuowanych w nowych budynkach jednorodzinnych przekazanych do eksploatacji w analizowanym okresie na terenie MOF OW miały MOF Warszawy (23,0%) i MOF Poznania (11,7%), najmniejsze – MOF Gorzowa Wielkopolskiego (1,0%) i MOF Opola (1,4%). W zakresie mieszkań oddanych w budynkach wielorodzinnych również dominował MOF Warszawy z 31,9% udziałem, a także MOF Gdańska (12,4%), najmniejszy udział miały MOF Opola (0,6%) i Zielonej Góry (0,9%).

**Rys. 4. MOF OW na tle kraju - mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych w latach 2004–2013**



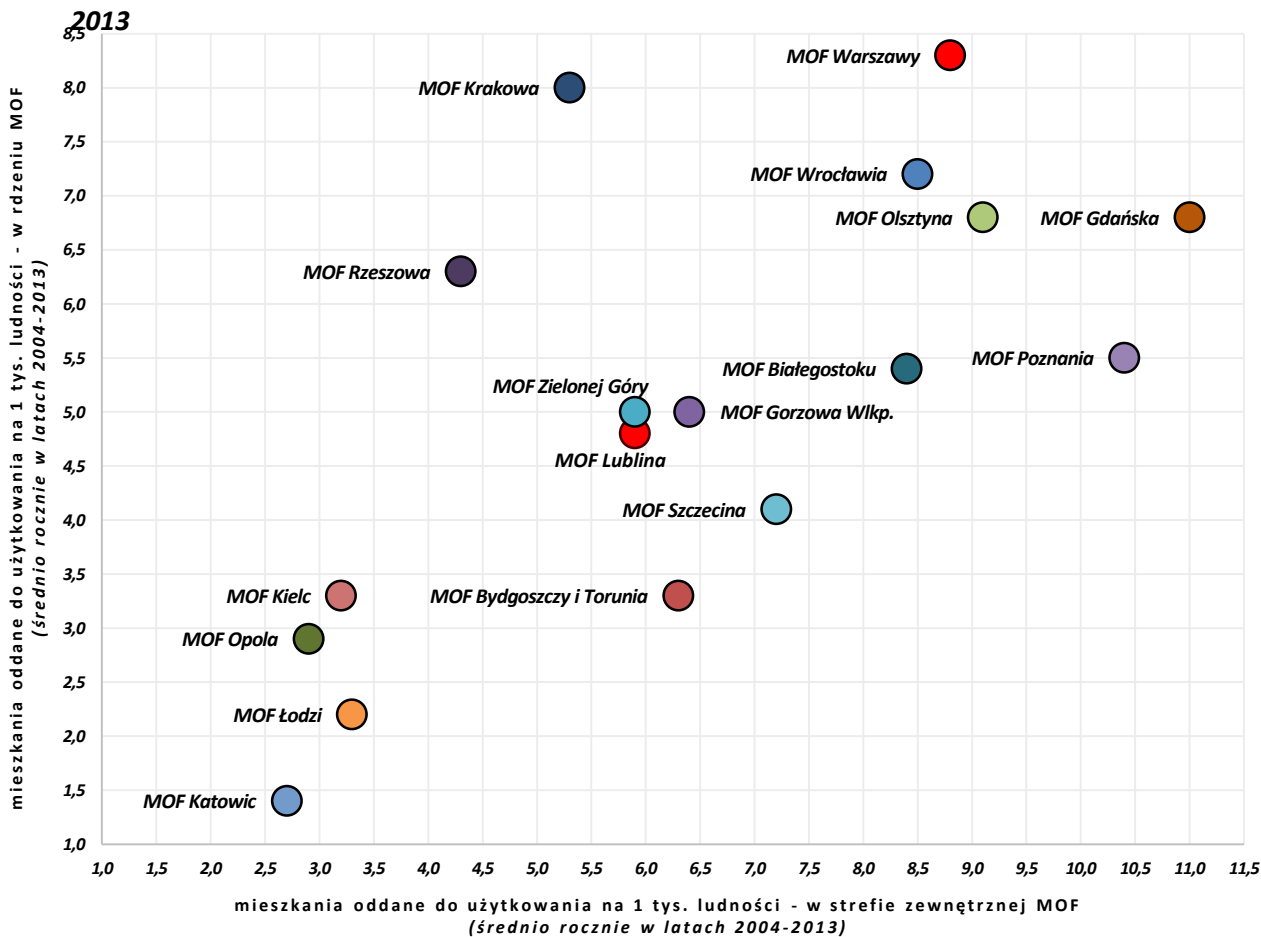
Źródło: opracowanie własne

Spośród wszystkich mieszkań oddanych w nowych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych – prawie 83,2% znajdowało się w obszarach rdzeniowych MOF OW, w tym najwięcej w Warszawie – (30,8% ogółu wartości obszarów rdzeniowych MOF) oraz Krakowie – odpowiednio 13,0%. Najwięcej z ogółu mieszkań oddanych do eksploatacji w nowych budynkach wielorodzinnych na obszarze stref zewnętrznych MOF OW należało do stref zewnętrznych MOF Warszawy (37,4%) i MOF Gdańska (18,5%).

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Będąca podstawowym miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia, liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wynosiła w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF OW przeciętnie 5,5 (wobec 3,6 średnio w Polsce). Wskazuje to na duże, w stosunku do liczby mieszkańców, nasilenie budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW<sup>24</sup>. Nasilenie to było większe dla terenu stref zewnętrznych MOF OW, gdzie w latach 2004–2013 oddawano do użytkowania rocznie średnio 6,6 mieszkania na 1 tys. ludności – znacząco więcej niż na obszarach rdzeniowych MOF OW (5,0).

**Rys. 5. Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności MOF OW w latach 2004–**



Źródło: opracowanie własne

Charakteryzowany wskaźnik wykazywał spore zróżnicowanie w przekroju poszczególnych MOF OW (zmiennosc na poziomie ok. 40%), przy czym – najwyższe wartości przyjmował w przypadku MOF Warszawy oraz MOF Gdańska (odpowiednio 8,3 oraz 7,9 oddawanego średnio rocznie do użytkowania mieszkania na 1 tys. ludności), a wartości najniższe – dla MOF Katowic i MOF Łodzi (odpowiednio 1,4 oraz 2,2).

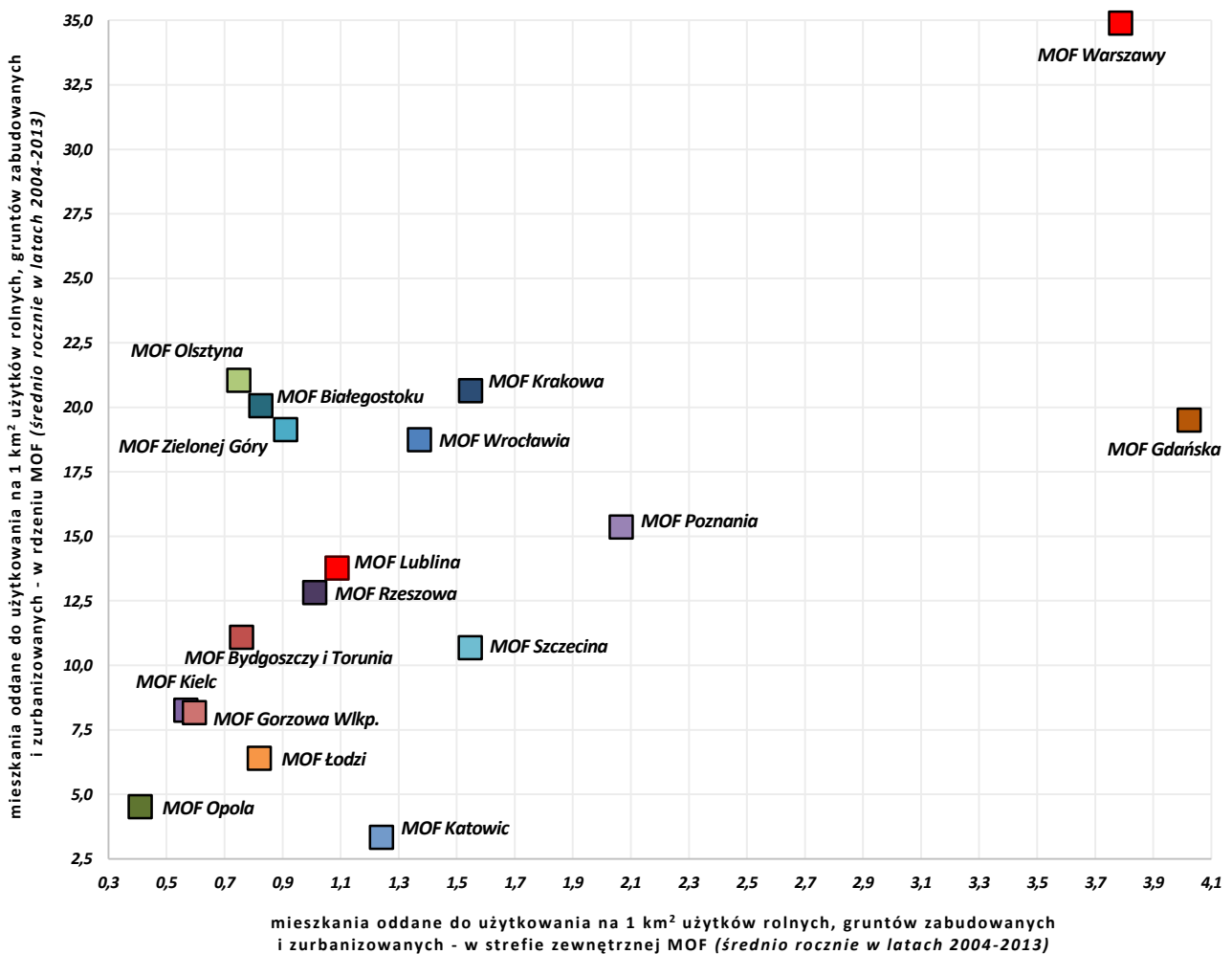
Wśród obszarów rdzeniowych MOF OW – najczęściej mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania przypadło na 1 tys. ludności w Warszawie (8,3) i Krakowie (8,0), zaś najmniej – w obszarze rdzeniowym MOF Katowic (1,4) oraz Łodzi (2,2). Biorąc pod uwagę strefy zewnętrzne MOF OW – najwyższy poziom wskaźnika notowano dla stref zewnętrznych MOF Gdańska i MOF Poznania (odpowiednio 11,0 oraz 10,4), a poziom najniższy – dla stref zewnętrznych MOF Katowic i MOF Opola (odpowiednio 2,7 oraz 2,9).

<sup>24</sup> Przyjmuje się, że o dużym nasileniu budownictwa mieszkaniowego można mówić w przypadku więcej niż 5 mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności, o średnim – gdy ich ilość wynosi od 3 do 5, a o małym – gdy jest ona mniejsza niż 3. (Zob. *Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2007 r.*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.).

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego, mierzone liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na powierzchnię geodezyjną użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, wynosiło w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF OW średnio rocznie 3,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> (wobec 0,7 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> dla Polski ogółem). Dla terenu obszarów rdzeniowych MOF OW było to średnio 14,2 mieszkania, a dla terenu stref zewnętrznych MOF OW – średnio 1,6 mieszkania rocznie na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Rys. 6. Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych MOF OW w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Wskaźnik ten wykazywał duże zróżnicowanie w przekroju poszczególnych MOF OW (zmiennosc ok. 70%). Najwyższe jego wartości notowano dla MOF Warszawa oraz MOF Gdańska (odpowiednio 8,8 oraz 8,2 oddawanego średnio rocznie do użytkowania mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), a wartości najniższe – dla MOF Kielc (1,4), MOF Bydgoszczy i Torunia oraz MOF Łodzi (po 1,7).

Uwzględniając tylko obszary rdzeniowe MOF OW – najwięcej mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Warszawie (34,9) oraz Olsztynie (21,0), natomiast najmniej – w obszarze rdzeniowym MOF Katowic (3,3) oraz Opolu (4,5). Biorąc zaś pod uwagę strefy zewnętrzne MOF OW – najwyższy poziom wskaźnika notowano dla stref zewnętrznych MOF Gdańska (4,0) i MOF Warszawa (3,8), natomiast poziom najniższy – dla stref zewnętrznych MOF Opola (0,4) oraz MOF Gorzowa Wielkopolskiego i MOF Kielc (po 0,6 mieszkania na km<sup>2</sup>).



**Tab. 6. Wybrane aspekty rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW**

WSKAŹNIK / okres	Wartość wskaźnika				Zmienność wartości wskaźnika w przekroju MOF OW (współczynnik zmienności w %)		
	Polska ogółem	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW	MOF OW ogółem	obszary rdzeniowe MOF OW	strefy zewnętrzne MOF OW
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem – w tysiącach (lata 2004–2013)	1 361,3	773,6	486,9	286,7	x	x	x
Udział (w %) stref zewnętrznych MOF OW w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF OW (lata 2004–2013)	x	37,1	x	x	mała (19,7)	x	x
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności (średnio rocznie w latach 2004–2013)	3,6	5,5	5,0	6,6	przeciętna (37,4)	przeciętna (39,7)	duża (41,0)
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (średnio rocznie w latach 2004–2013)	0,7	3,6	14,2	1,6	duża (70,2)	duża (53,9)	duża (76,0)

(x) – wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe

Źródło: opracowanie własne

### 3.3. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW NA TLE SYTUACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ – W PRZEKROJU POSZCZEGÓLNYCH MOF OW

#### 3.3.1. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WROCŁAWIA

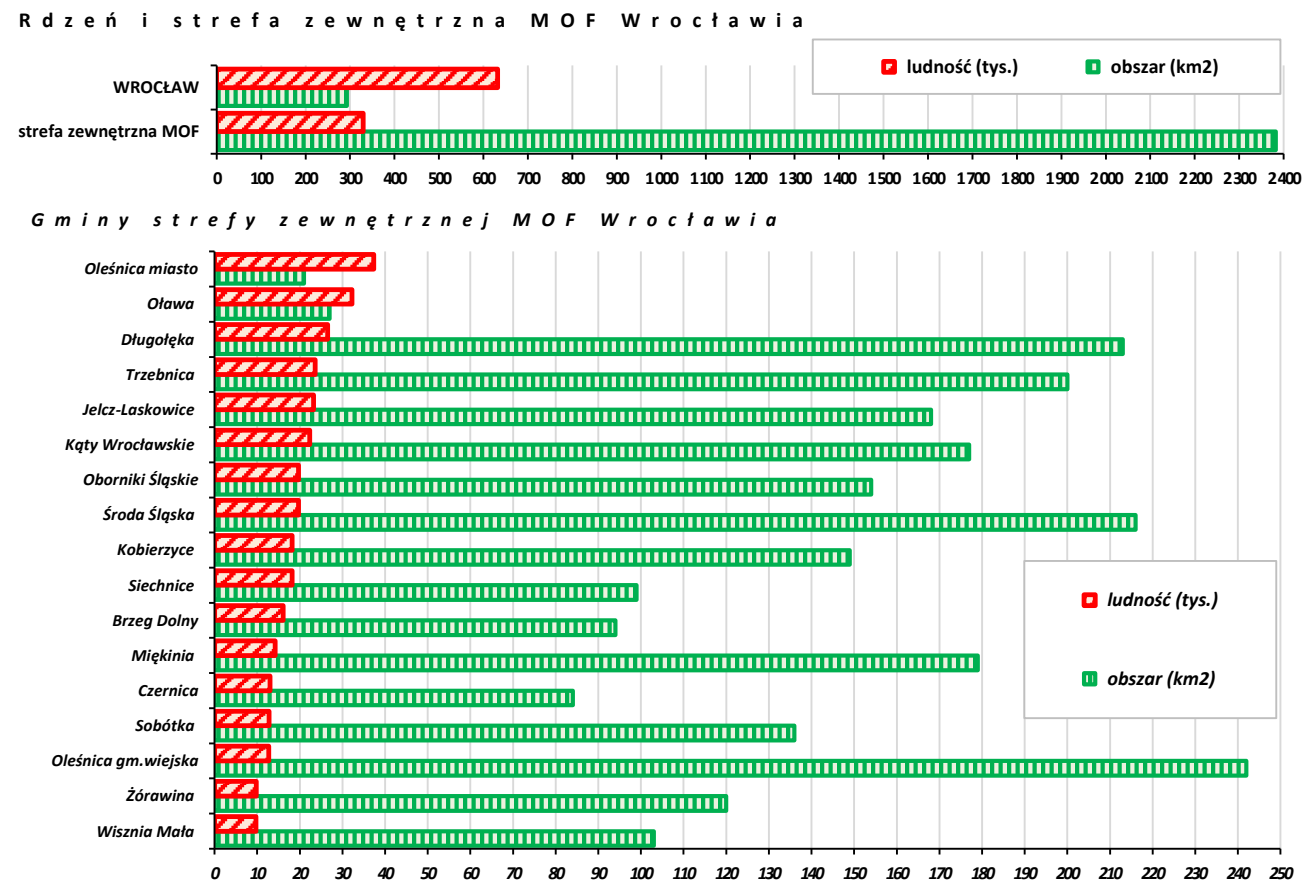
##### 3.3.1.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

###### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Wrocławia stanowi miasto Wrocław, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejskie Oleśnica i Oława; miejsko-wiejskie: Brzeg Dolny, Jelcz-Laskowice, Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie, Siechnice, Sobótka, Środa Śląska, Trzebnica oraz gminy wiejskie: Czernica, Długołęka, Kobierzyce, Miękinia, Oleśnica, Wisznia Mała, Żórawina. Łączna powierzchnia MOF Wrocławia na koniec 2013 r. wynosiła 2 675 km<sup>2</sup>, z czego ok. 11% przypadało na miasto Wrocław a ok. 89% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru są: gmina wiejska Oleśnica, gmina miejsko-wiejska Środa Śląska oraz gminy wiejskie Długołęka i Trzebnica.

Łączna liczba ludności MOF Wrocławia wynosiła na koniec 2013 r. ponad 961 tys., z tego prawie 66% ludności mieszkało w mieście Wrocław. Poza Wrocławiem – najludniejszymi gminami obszaru są miasta Oleśnica (ponad 37 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.) i Oława (ponad 32 tys.) oraz gmina wiejska Długołęka (prawie 27 tys.). Gęstość zaludnienia w MOF Wrocławia na koniec 2013 r. wynosiła 359 osób na 1 km<sup>2</sup> – prawie 2,5-krotnie więcej niż średnio w województwie dolnośląskim. We Wrocławiu było to 2 159 osób na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej obszaru – 138 osób na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin wiejskich MOF Wrocławia największą gęstością zaludnienia charakteryzowały się gminy Czernica i Długołęka (odpowiednio 156 i 125 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gminy Oleśnica i Miękinia (odpowiednio 53 i 79 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

**Rys. 7. MOF Wrocławia – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne



### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Wrocławia przypadało 151,3 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 26,7% więcej niż średnio w województwie dolnośląskim. Wskaźnik ten we Wrocławiu wynosił 171,4, a w strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości miał w dwóch bezpośrednio sąsiadujących z Wrocławiem gminach – wiejskiej Kobierzyce (150,0) i miejsko-wiejskiej Siechnice (130,9).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w obszarze MOF Wrocławia 43,5%, przy czym we Wrocławiu było to 46,4%, a w strefie zewnętrznej MOF – 34,9%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminach: wiejskiej Kobierzyce (44,3%) i miejsko-wiejskiej Brzeg Dolny (40,0%), natomiast udział najniższy – w gminie wiejskiej Oleśnica (23,0%).

Według danych spisu rolnego z 2010 r. – na terenie MOF Wrocławia funkcjonowało 18,0 tys. gospodarstw rolnych, co dawało 19,1 gospodarstwa na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej MOF – 50,7). Gminami, w których na 1 tys. mieszkańców przypadało najwięcej gospodarstw rolnych były gminy wiejskie Miękinia i Żórawina (odpowiednio 105,8 oraz 85,5 gospodarstwa na 1 tys. ludności).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym miał w 2013 r. dla całości obszaru MOF Wrocławia wartość 1 720 zł. Dochód budżetu miasta Wrocław przypadający na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym wyniósł 2 045 zł, a w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia było to średnio 1 106 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w podwrocławskiej gminie wiejskiej Kobierzyce (2 053 zł), najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla gminy wiejskiej Oleśnica oraz gminy miejsko-wiejskiej Jelcz-Laskowice (odpowiednio 716 zł oraz 833 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W dziesięcioletnim okresie 2004–2013 z miasta Wrocław, migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Wrocławia łącznie 32,3 tys. osób, co stanowiło ok. 49% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe migrowała z Wrocławia. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenach graniczących z Wrocławiem – zwłaszcza w gminie wiejskiej Długołęka (5,5 tys.), gminach miejsko-wiejskich Siechnice (3,6 tys.) i Kąty Wrocławskie (3,3 tys.) oraz gminach wiejskich Kobierzyce i Czernica (po 3,2 tys.). W tym samym okresie na teren miasta Wrocław przybyło na pobyt stały łącznie 71,7 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Wrocławia plus 6,2 tys. osób).

Według wyników badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Wrocławia do pracy najemnej w mieście Wrocław wynosiła 16,5 tys., co dawało 78,5 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej we Wrocławiu z miasta Oleśnica (1,8 tys.), gminy wiejskiej Długołęka (1,5 tys.) i miasta Oława (1,3 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej we Wrocławiu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich Miękinia (134,9), Wisznia Mała (115,1) i Czernica (103,3).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział powierzchni geodezyjnej użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Wrocławia (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 13,8%. W mieście Wrocław było to 49,0%, a w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia – 9,8%. Biorąc pod uwagę miasta strefy zewnętrznej MOF Wrocławia – w Oleśnicy i Oławie udział ten wynosił odpowiednio 35,2% oraz 33,1%. Spośród gmin miejsko-wiejskich – najwyższym udziałem użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych charakteryzowały się gminy Siechnice (20,2%) i Brzeg Dolny (12,0%), a spośród gmin wiejskich – gminy Kobierzyce (12,8%) i Czernica (11,6%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Wrocławia na koniec 2013 r. liczyły 405,0 tys. mieszkań, z tego 71,7% było zlokalizowane na terenie miasta Wrocław, a 28,3% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą liczbą mieszkań charakteryzowały się miasta Oleśnica (13,5 tys.) i Oława (12,5 tys.) oraz gmina wiejska Długołęka (8,7 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało we Wrocławiu 459,2, zaś w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia – 348,4 istniejącego mieszkania. Najwięcej mieszkań w zasobach mieszkaniowych na 1 tys. ludności miały w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia: gmina wiejska Kobierzyce (405,1), gmina miejsko-wiejska Siechnice (390,3) i miasto Oława (387,3). Najniższą wartość tego wskaźnika notowano natomiast w gminach wiejskich Wisznia Mała i Oleśnica (odpowiednio 297,2 oraz 298,5).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Wrocław w 2013 r. wynosiła 1166,8, zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF Wrocławia – przeciętnie 61,3. Najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości tego wskaźnika notowano dla miast Oleśnica (668,5) i Oława (537,5). Wśród gmin miejsko-wiejskich MOF najwięcej mieszkań przypadało w 2013 r. na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w gminach Brzeg Dolny (104,0) i Siechnice (85,8), a wśród gmin wiejskich – w gminach Czernica (73,8) i Kobierzyce (51,7). Najniższy w skali MOF poziom wskaźnika notowano dla gmin wiejskich Oleśnica (21,2) i Żórawina (25,2).

### 3.3.1.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

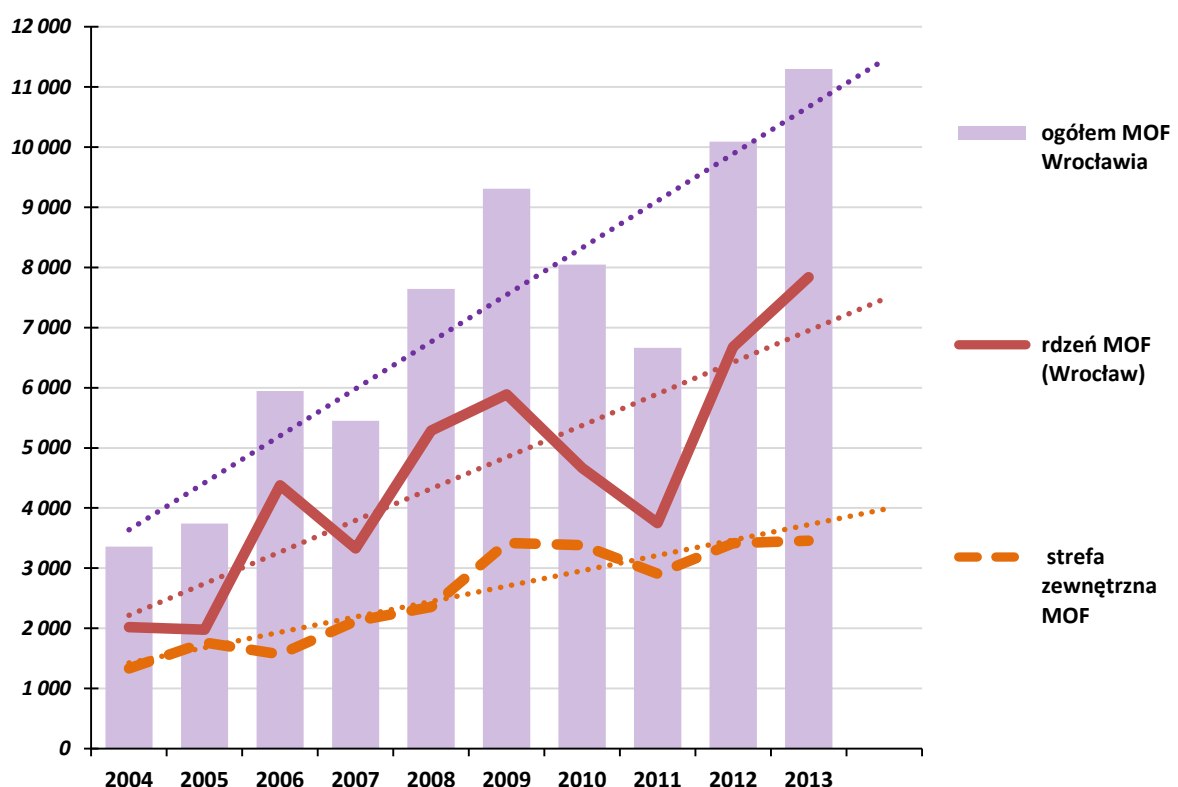
#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Wrocławia oddano do użytkowania łącznie 71,5 tys. mieszkań, z czego 64,0% we Wrocławiu, a 36,0% – w na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej – największy udział w ogólnej liczbie przekazanych do eksploatacji na terenie MOF Wrocławia w dziesięcioletnim okresie

2004–2013 mieszkań miały gminy miejsko-wiejskie Siechnice (3,2 tys. oddanych mieszkań) i Kąty Wrocławskie (2,4 tys.) oraz gminy wiejskie Kobierzyce (3,2 tys.) i Długołęka (3,1 tys.). Gminami, na których terenie oddano w tym okresie najmniej mieszkań były natomiast gminy miejsko-wiejskie Sobótka i Brzeg Dolny (odpowiednio

470 i 555 mieszkań).

**Rys. 8. MOF Wrocławia – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



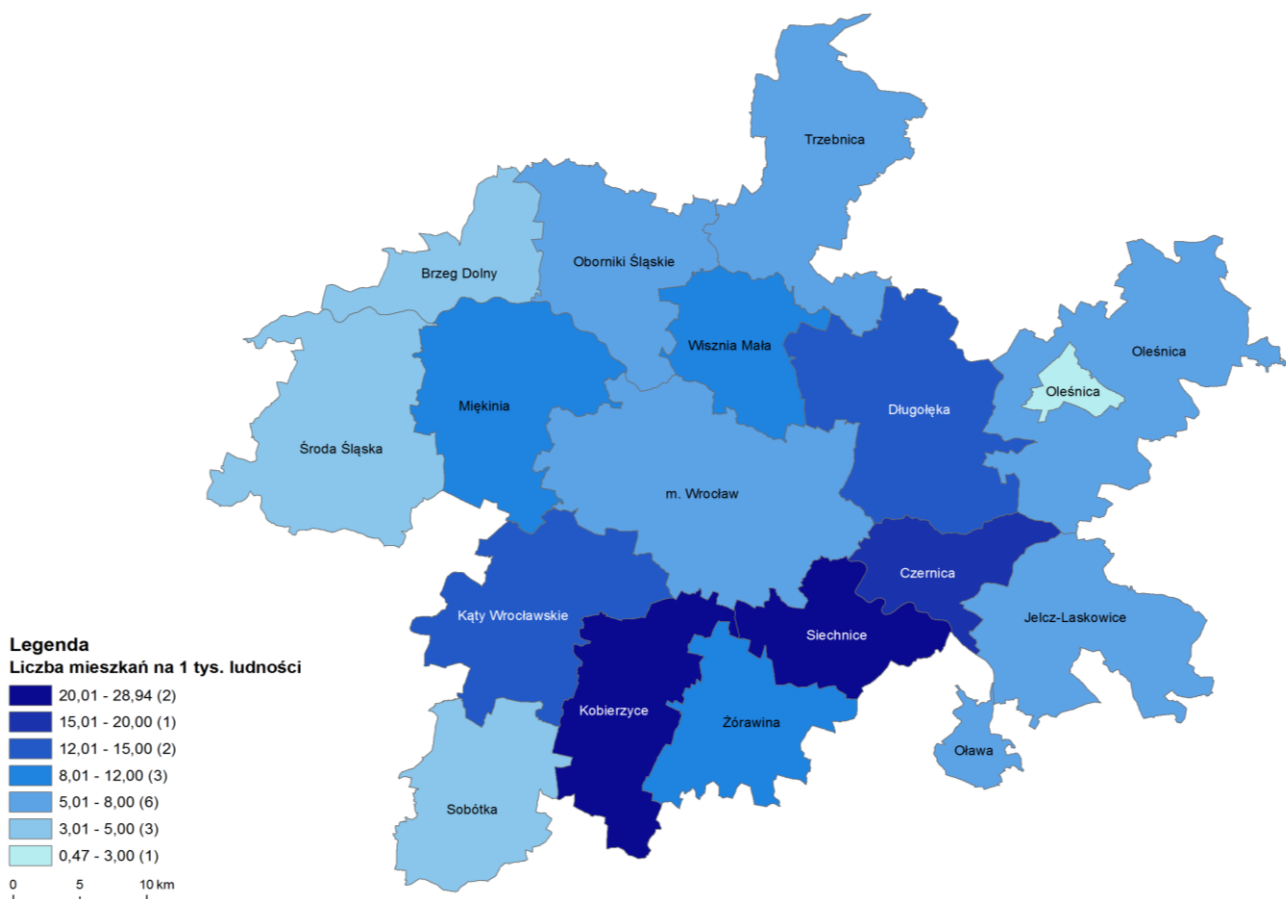
Dla liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Wrocławia w okresie 2004–2013 obserwowano trend wyraźnie wzrostowy, jednak zakłócany spadkami – w roku 2007 i w latach 2010–2011. Ten trend był wyraźniejszy w przypadku Wrocławia, niż w przypadku strefy zewnętrznej MOF. Jednocześnie – we Wrocławiu liczba oddawanych do użytkowania w poszczególnych latach mieszkań wykazywała większe wahania niż w strefie zewnętrznej – występowały tu częstsze zmiany tendencji (ze wzrostowej na spadkową i vice versa), głębsze spadki (zwłaszcza w latach 2010–2011) i szybsze wzrosty (szczególnie w latach 2012–2013) liczby oddawanych mieszkań. W strefie zewnętrznej MOF Wrocławia – można mówić o bardziej jednostajnym rozwoju budownictwa mieszkaniowego w badanym okresie, tutaj wahania zakłócające trend wzrostowy także występowały, ale miały znacznie mniejszą niż w przypadku rdzenia MOF amplitudę.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Wrocławia 7,6. Na terenie miasta Wrocław oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 7,2 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia – średnio 8,5 mieszkania.

Gminami, dla których przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności były w okresie 2004–2013 najwyższe, były w MOF Wrocławia – bezpośrednio sąsiadujące z rdzeniem MOF – gmina miejsko-wiejska Siechnice (rocznie średnio 21,5 oddanych mieszkań na 1 tys. ludności) oraz gmina wiejska Kobierzyce (20,9 mieszkań na 1 tys. ludności). Najmniejszą na terenie MOF Wrocławia średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w latach 2004–2013 charakteryzowało się miasto Oleśnica (2,8) oraz gminy miejsko-wiejskie Brzeg Dolny (3,4), Środa Śląska (3,5) i Sobótka (3,7).

**Rys. 9. MOF Wrocławia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**

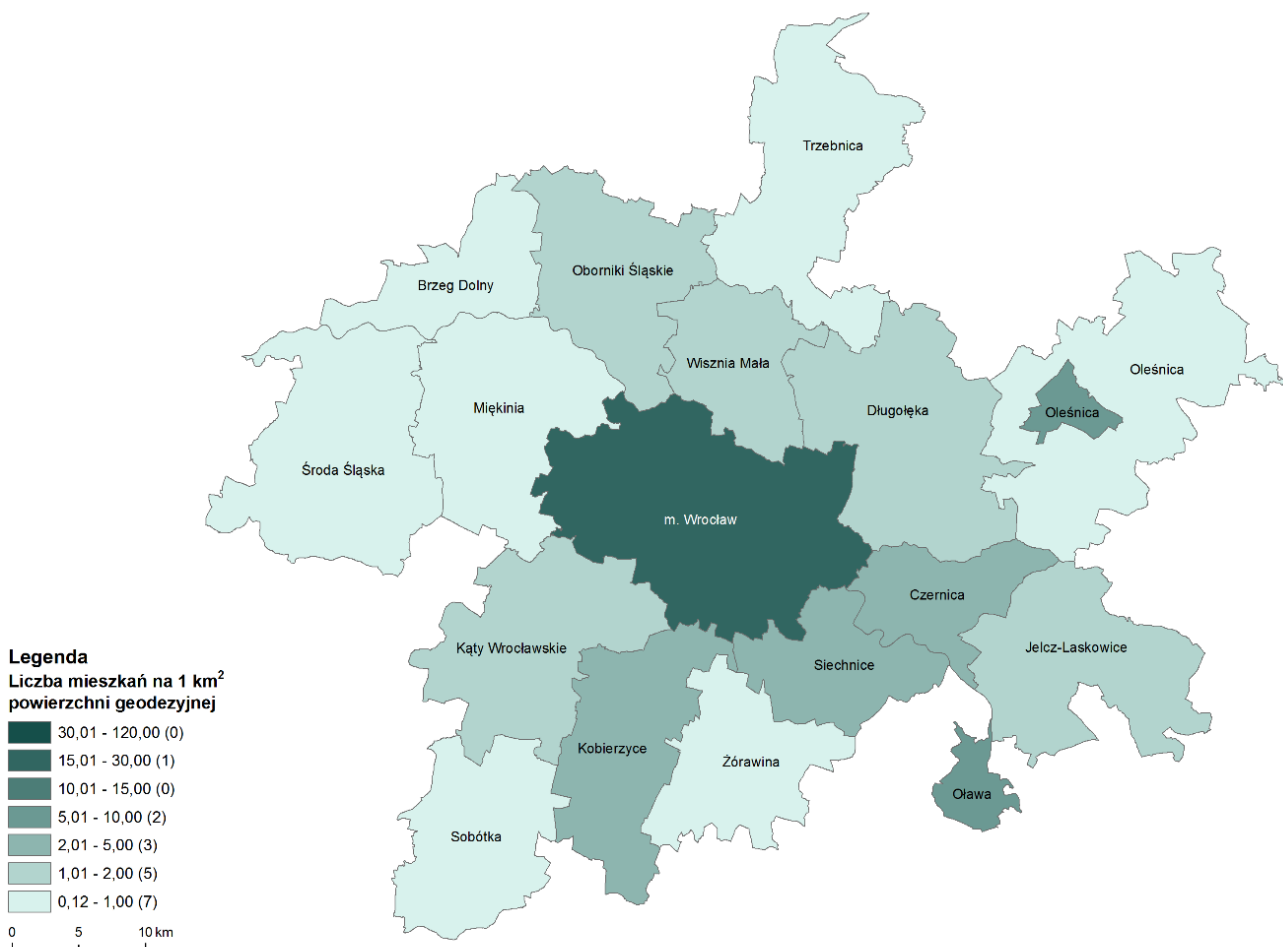


### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego, które wskazuje jak duża jest „gęstość” nowopowstałej zabudowy mieszkaniowej – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Wrocławia średnio 3,4. Na terenie miasta Wrocław oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 18,7 mieszkania na każdy km<sup>2</sup> powierzchni użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a w strefie zewnętrznej MOF Wrocławia – 1,4 mieszkania.

Gminami MOF Wrocławia, gdzie przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych były w okresie 2004–2013 najwyższe, były miasta Oława (7,8) i Oleśnica (5,2). Dość wysoką wartość tego wskaźnika obserwowano także w przypadku gminy miejsko-wiejskiej Siechnice (4,0), a najwyższy jego poziom wśród gmin wiejskich MOF notowano dla gminy Czernica (2,8). Z kolei najmniejsze w MOF Wrocławia przeciętne wartości tego wskaźnika notowano dla gminy miejsko-wiejskiej Środa Śląska, gminy wiejskiej Oleśnica (po 0,4) oraz gminy miejsko-wiejskiej Sobótka (0,5).

**Rys. 10. MOF Wrocławia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.2. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY BYDGOSZCZY I TORUNIA

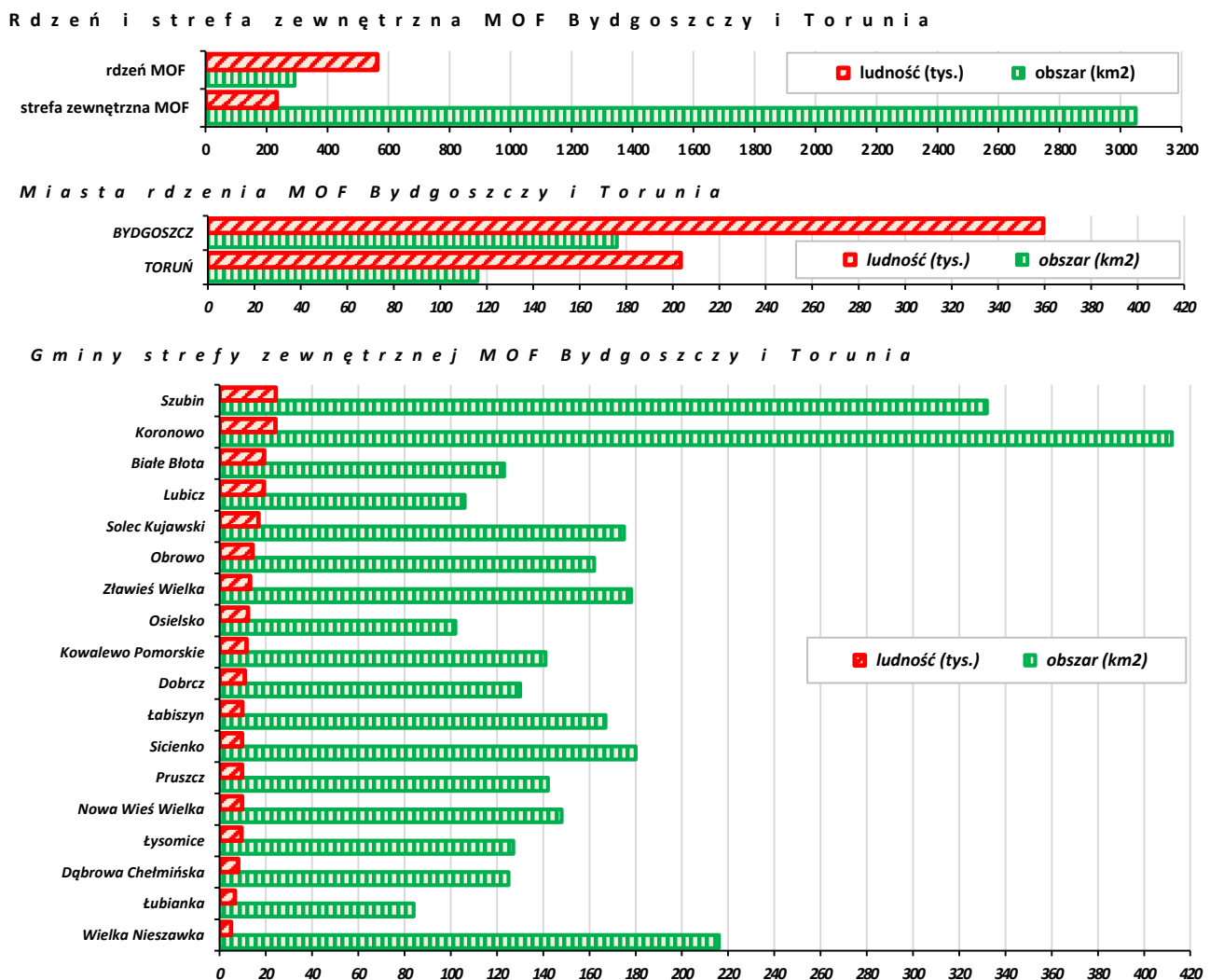
#### 3.3.2.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Rdzeń MOF Bydgoszczy i Torunia składa się z dwóch gmin – położonych w niedalekiej odległości, choć bezpośrednio ze sobą nie graniczących<sup>25</sup>, tj. miast na prawach powiatu Bydgoszcz i Toruń. Strefa zewnętrzna tego MOF obejmuje – natomiast – gminy miejsko-wiejskie: Koronowo, Kowalewo Pomorskie, Łabiszyn, Solec Kujawski i Szubin oraz gminy wiejskie: Białe Błota, Dąbrowa Chełmińska, Dobrcz, Lubicz, Łubianka, Łysomice, Nowa Wieś Wielka, Obrowo, Osielsko, Pruszcz, Sicienko, Wielka Nieszawka i Zławieś Wielka.

Ogólna powierzchnia MOF Bydgoszczy i Torunia na koniec 2013 r. wynosiła 3 342 km<sup>2</sup>, z czego ok. 9% przypadało na obszar rdzeniowy, a ok. 91% – na strefę zewnętrzną MOF. Z dwóch miast stanowiących rdzeń opisywanego MOF większą powierzchnię ma Bydgoszcz (o ok. 50% większą niż Toruń). W strefie zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia największe pod względem obszaru są gminy miejsko-wiejskie Koronowo i Szubin oraz gmina wiejska Wielka Nieszawka.

**Rys. 11. MOF Bydgoszczy i Torunia – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Łączna liczba ludności MOF Bydgoszczy i Torunia wynosiła na koniec 2013 r. ponad 796 tys., z czego ok. 71% mieszkało w obszarze rdzeniowym MOF, tj. w Bydgoszczy (ok. 359 tys.) i Toruniu (ok. 203 tys.). Udział strefy zewnętrznej w łącznej liczbie ludności charakteryzowanego MOF wyniósł ok. 29%; na tym obszarze naj-

<sup>25</sup> Jest to jedyny w kraju przypadek, kiedy nie jest zachowana zasada ciągłości przestrzennej rdzenia MOF OW.

ludniejsze są gminy miejsko-wiejskie Szubin i Koronowo (po ok. 24 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.), gminy wiejskie Białe Błota i Lubicz (po ok. 19 tys.) oraz gmina miejsko-wiejska Solec Kujawski (ok. 17 tys.).

Przeciętna gęstość zaludnienia terenu MOF Bydgoszczy i Torunia na koniec 2013 r. wynosiła 238 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż średnio w województwie kujawsko-pomorskim. W Bydgoszczy i Toruniu było to średnio 1 930 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 77 osób na 1 km<sup>2</sup> (w Bydgoszczy gęstość zaludnienia wynosiła 2 042, a w Toruniu 1 758 osób na 1 km<sup>2</sup>). W strefie zewnętrznej MOF najgęściej zaludnione były gminy wiejskie Lubicz i Białe Błota (odpowiednio 180 i 157 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą gęstość zaludnienia miała gmina wiejska Wielka Nieszawka (23 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

#### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Bydgoszczy i Torunia przypadało 114,7 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 25,5% więcej niż średnio w województwie kujawsko-pomorskim. Wskaźnik ten wynosił 122,2 dla rdzenia i 96,6 dla strefy zewnętrznej MOF. Wyższą wartość tego wskaźnika notowano w Toruniu (124,7), niż w Bydgoszczy (120,8). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej podmiotów przypadało na 1 tys. ludności w gminach wiejskich Osielsko (166,6) i Białe Błota (151,6), natomiast najmniej – w gminach miejsko-wiejskich Koronowo (70,8) i Kowalewo Pomorskie (74,3).

Udział sekcji J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na koniec 2013 r. wynosił dla całości obszaru MOF Bydgoszczy i Torunia średnio 37,6%. W rdzeniu aglomeracji było to 40,1%, przy tym więcej w Toruniu (41,6%), a mniej w Bydgoszczy (39,3%). W strefie zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia udział sekcji J–R wyniósł przeciętnie 30,0% i był największy w gminie wiejskiej Osielsko (47,1%), a najmniejszy – w gminie wiejskiej Pruszcz (20,0%).

Liczba działających na terenie MOF Bydgoszczy i Torunia gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – 14,9 tys., co dawało wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na ludność wynoszący 18,8 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (w strefie zewnętrznej MOF – 51,8). Gminami MOF, w których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. ludności były gmina wiejska Łubianka i gmina miejsko-wiejska Kowalewo Pomorskie (odpowiednio 93,7 oraz 86,7 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla całości obszaru MOF Bydgoszczy i Torunia wynosił 1 348 zł na osobę w wieku produkcyjnym. Dla rdzenia MOF było to 1 525 zł, a dla strefy zewnętrznej – 930 zł. Biorąc pod uwagę rdzeń MOF – wyższą wartość tego wskaźnika notowano w Toruniu (1 562 zł), niż w Bydgoszczy (1 505 zł). W strefie zewnętrznej MOF – najwyższą wartość wskaźnika notowano dla gminy wiejskiej Osielsko (2 748 zł), najniższe – dla gmin wiejskich Pruszcz (522 zł) i Łubianka (528 zł).

#### Migracje i dojazdy do pracy

Ogólna liczba osób, które w latach 2004–2013 migrowały (wymeldowania z pobytu stałego) z rdzenia na teren strefy zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia wyniosła 36,6 tys., co stanowiło ok. 53% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w miastach rdzenia MOF. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie gmin wiejskich Białe Błota (6,8 tys.), Osielsko (4,7 tys.) i Lubicz (4,0 tys.). W tym samym okresie do rdzenia MOF przybyło na pobyt stały łącznie ok. 46,5 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla rdzenia MOF minus 22,7 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających do pracy najemnej ze strefy zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia do jego obszaru rdzeniowego wynosiła 16,5 tys., co dawało 111,8 osób na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w rdzeniu MOF z terenu gmin wiejskich Lubicz (1,9 tys.) i Białe Błota (1,7 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w strefie zewnętrznej MOF dla gmin wiejskich Lubicz (153,7), Białe Błota (142,6), Dąbrowa Chełmińska (141,2) i Osielsko (140,6).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Bydgoszczy i Torunia (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) wg stanu na początek 2013 r. wynosił 9,3%. Dla obszaru rdzenia MOF było to średnio 46,7% (w Toruniu 47,9%, a w Bydgoszczy 46,0%). W strefie zewnętrznej MOF udział ten wyniósł 6,0%, a najwyższe jego wartości notowano dla gmin wiejskich Białe Błota (12,7%) i Lubicz (11,5%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Bydgoszczy i Torunia na koniec 2013 r. wynosiły ogółem 300,4 tys. mieszkań, z czego 77,1% było zlokalizowane w rdzeniu MOF, a 22,9% – na terenie strefy zewnętrznej. Spośród miast rdzenia MOF większą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowała się Bydgoszcz (146,0 tys.), natomiast mniejszą – Toruń (85,7 tys.). W strefie zewnętrznej MOF największa liczba istniejących mieszkań zlokalizowana była na terenie gmin miejsko-wiejskich Koronowo (7,3 tys.) i Szubin (6,8 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w rdzeniu MOF 411,6 mieszkania, a w strefie zewnętrznej – 294,6 mieszkania. W rdzeniu MOF wyższą wartość wskaźnika notowano w Toruniu (421,4), niższą w Bydgoszczy (406,1). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań przypadało na 1 tys. ludności w gminie wiejskiej Osielsko (341,4) i gminie miejsko-wiejskiej Solec Kujawski (340,4), a najmniej – w gminach wiejskich Wielka Nieszawka (254,0) i Pruszcz (252,9).

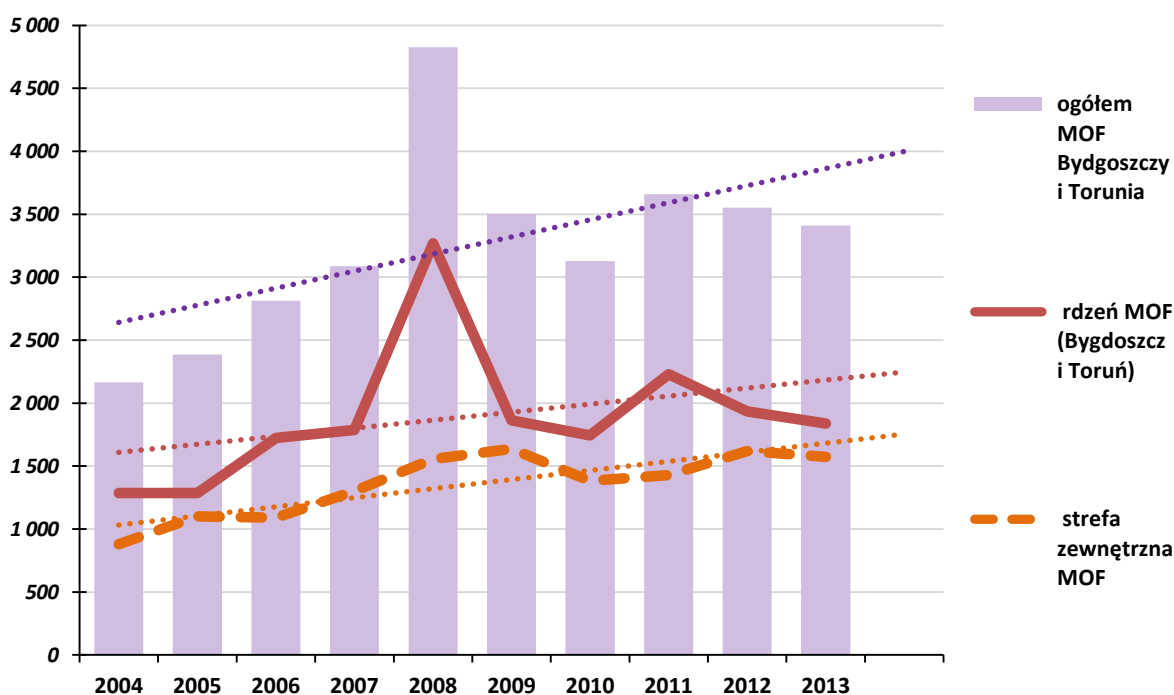
Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2013 r. wynosiła 1331,1 dla obszaru rdzenia oraz 38,6 dla strefy zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia. Na terenie rdzenia MOF – wyższą wartości tego wskaźnika notowano w Bydgoszczy (1423,8), niższą w Toruniu (1198,3). W strefie zewnętrznej MOF – najwięcej mieszkań przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy miejsko-wiejskiej Solec Kujawski (172,4) oraz gminy wiejskiej Białe Błota (114,1), a najmniej – w gminach wiejskich Pruszcz (18,5), Sicienko (21,6) i Łubianka (21,8).

### 3.3.2.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Bydgoszczy i Torunia oddano do użytkowania ogółem 32,5 tys. mieszkań, z czego 58,3% na obszarze rdzeniowym, a 41,7% – na terenie strefy zewnętrznej MOF.

**Rys. 12. MOF Bydgoszczy i Torunia – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Z łącznej liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji w tym okresie w rdzeniu MOF oddano do użytkowania w Toruniu, a 8,8 tys. w Bydgoszczy. W strefie zewnętrznej MOF – najwięcej lokali mieszkalnych od-



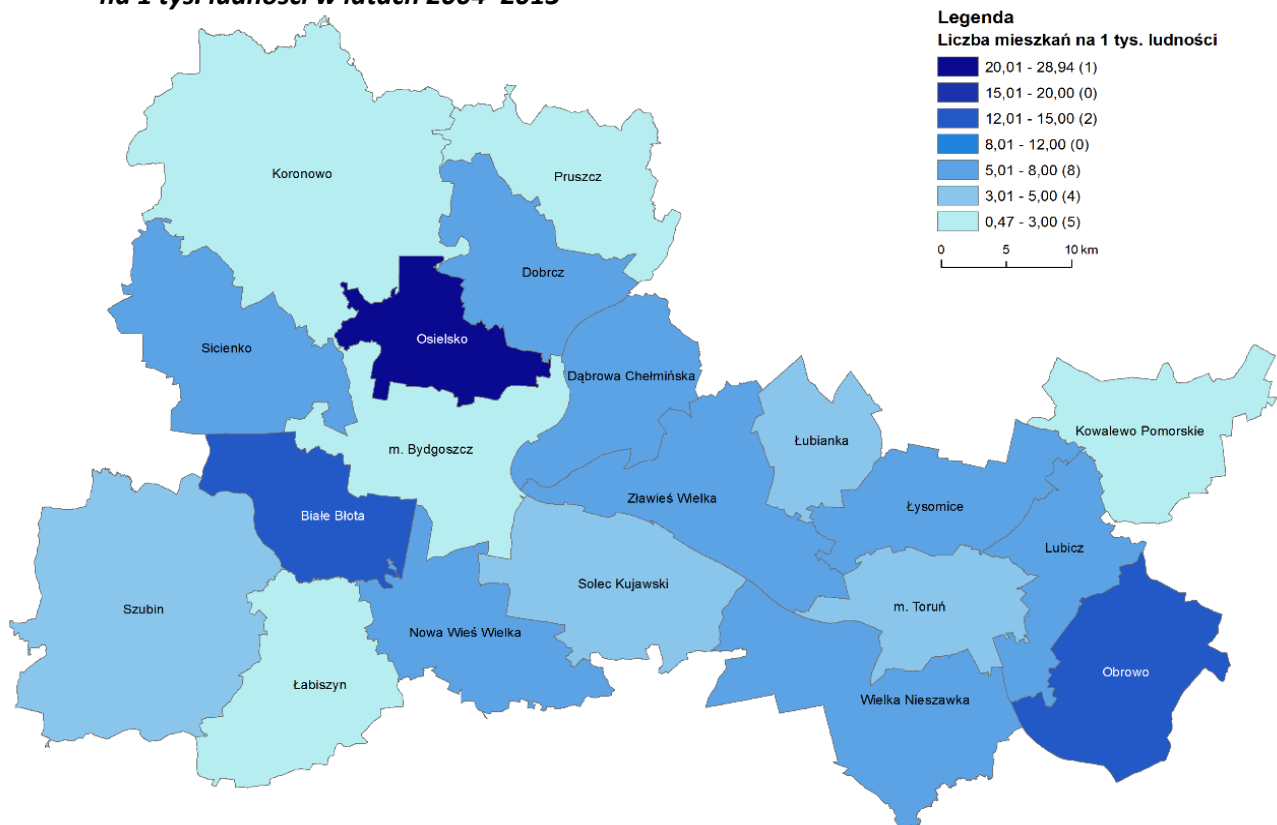
dano do użytkowania na terenie gmin wiejskich Białe Błota (2,2 tys.) i Osielsko (2,1 tys.), a najmniej – na terenie gminy wiejskiej Pruszcz oraz gminy miejsko-wiejskiej Łabiszyn (odpowiednio – 153 i 228 mieszkań).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Bydgoszczy i Torunia ogółem w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 zasadniczo wykazywała przewagę tendencji wzrostowych, jednak dwukrotnie w tym czasie (w latach 2009–2010 oraz 2012–2013) wystąpił okres jej spadku. Biorąc pod uwagę efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w rdzeniu MOF – do roku 2008 obserwowano trend wyraźnie wzrostowy (ze skokowym wzrostem w 2008 r.), lata 2009–2010 były okresem spadkowym, a następnie – po wzroście w 2011 r. – w latach 2012–2013 notowano niewielkie spadki liczby przekazywanych do użytku mieszkań. Dla liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2004–2013 w strefie zewnętrznej MOF Bydgoszczy i Torunia także obserwowano zasadniczo trend wzrostowy, zakłócany okresowymi spadkami, jednak na tym terenie – notowane w poszczególnych latach wzrosty i spadki ilości oddawanych do eksploatacji mieszkań były mniej wyraźne, niż w przypadku rdzenia MOF.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do zaludnienia wynosiło w latach 2004–2013 na terenie MOF Bydgoszczy i Torunia średnio rocznie 4,1 oddanego do użytkowania mieszkania na 1 tys. ludności. W strefie zewnętrznej MOF wartość tego wskaźnika wynosiła w badanym okresie średnio 6,3, natomiast na obszarze rdzeniowym MOF – 3,3 mieszkania rocznie na 1 tys. mieszkańców.

**Rys. 13. MOF Bydgoszczy i Torunia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

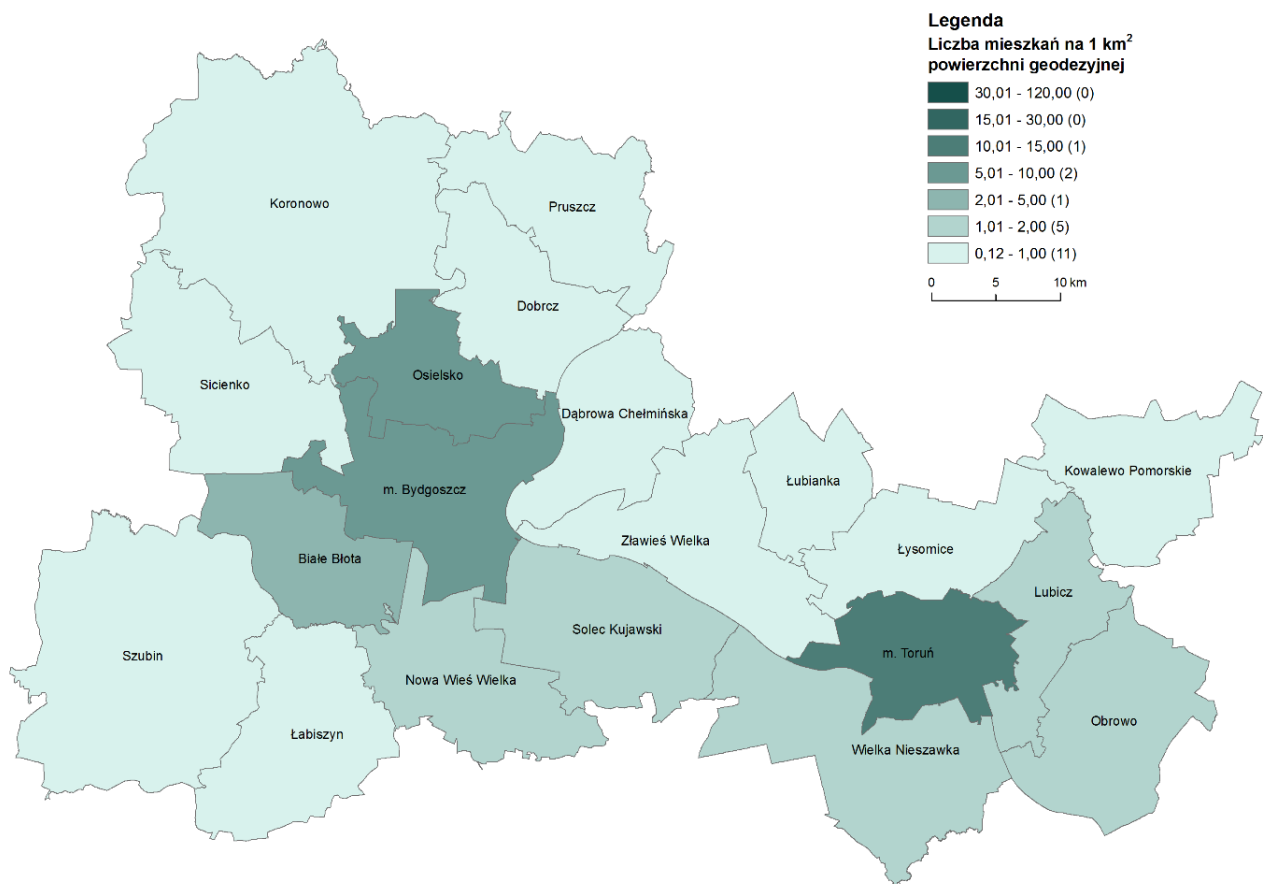
Z dwóch miast rdzenia MOF – wyższą wartość wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności notowano w okresie 2004–2013 w Toruniu (4,9), niż w Bydgoszczy (2,4). W strefie zewnętrznej MOF – gminami, w których notowano najwyższy poziom opisywanego wskaźnika były gminy wiejskie Osielsko (20,6), Białe Błota (13,9) i Obrowo (13,0), a terenami, gdzie notowano jego najniższe wartości – gmina wiejska Pruszcz (1,6) i gmina miejsko-wiejska Kowalewo Pomorskie (odpowiednio 2,5).



### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Średnia w latach 2004–2013 liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wyniosła: 1,7 dla całości MOF Bydgoszczy i Torunia, 11,1 dla obszaru rdzeniowego oraz 0,8 dla strefy zewnętrznej MOF. W obszarze rdzeniowym MOF było to – 14,8 mieszkania na km<sup>2</sup> w Toruniu oraz 8,6 w Bydgoszczy. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gmin wiejskich Osielsko (5,3) i Białe Błota (4,5), natomiast najniższe – w gminie wiejskiej Pruszcz i gminie miejsko-wiejskiej Kowalewo Pomorskie (odpowiednio 0,1 oraz 0,2 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).

**Rys. 14. MOF Bydgoszczy i Torunia – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.3. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY LUBLINA

#### 3.3.3.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Lublina stanowi miasto Lublin, a jego strefa zewnętrzna obejmuje miasto Świdnik, miasto i gminę Łęczna oraz gminy wiejskie: Głusk, Jastków, Konopnica, Mełgiew, Niedzwica Duża, Niemce, Spiczyn, Strzyżewice, Świdnik, Wólka. Łączna powierzchnia MOF Lublina na koniec 2013 r. wynosiła 1 120 km<sup>2</sup>, z czego ok. 13% przypadało na miasto Lublin., a ok. 87% – na strefę zewnętrzną. W strefie zewnętrznej MOF Lublina największe pod względem obszaru są gminy: Niemce, Jastków, Strzyżewice i Niedzwica Duża.

Łączna liczba ludności MOF Lublina wynosiła na koniec 2013 r. prawie 508 tys., z tego ok. 68% mieszkało w Lublinie, a ok. 32% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza Lublinem – najludniejszymi gminami obszaru są: miasto Świdnik (ponad 40 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.), gmina miejsko-wiejska Łęczna (prawie 24 tys.) i gmina wiejska Niemce (ponad 18 tys.).

Gęstość zaludnienia w MOF Lublina na koniec 2013 r. wynosiła 453 osoby na 1 km<sup>2</sup> – ponad pięciokrotnie więcej niż średnio w województwie lubelskim. W Lublinie było to 2330 osób na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej obszaru – 169 osób na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin wiejskich MOF Lublina największą gęstością zaludnienia charakteryzowały się gminy Wólka i Głusk (odpowiednio 153 i 150 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gminy Spiczyn i Strzyżewice (odpowiednio 67 i 73 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

**Rys. 15. MOF Lublina – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Lublina przypadało 111,5 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 41,6% więcej niż średnio w województwie lubelskim. Wskaźnik ten w Lublinie wynosił 121,7, a w strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości przyjmował w bezpośrednio sąsiadujących z Lublinem gminach wiejskich: Konopnica (100,9), Jastków (89,5) i Głusk (87,9) oraz w mieście Świdnik (87,8).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w obszarze MOF Lublina 38,0%, przy czym w Lublinie było to 40,2%, a w strefie zewnętrznej MOF – 30,9%. Poza Lublinem –najwyższy udział sekcji J–R notowano w mieście Świdnik (35,4%) i gminie wiejskiej Konopnica (34,9%), a najniższy – w gminie wiejskiej Mełgiew (19,5%).

W MOF Lublina względnie duża jest liczba istniejących gospodarstw rolnych – według danych spisu rolnego z 2010 r. było ich na tym obszarze 21,5 tys., co dawało 42,3 gospodarstwa na 1 tys. ludności (na terenie strefy zewnętrznej MOF – 117,0 gospodarstwa). Terenami MOF, na których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były gminy wiejskie Strzyżewice i Niemce (odpowiednio 207,2 oraz 203,4).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Lublina wartość 1 344 zł na osobę. W Lublinie było to 1 573 zł, podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF – 872 zł na osobę. W strefie zewnętrznej MOF najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w gminie wiejskiej Konopnica (1 273 zł), a względnie wysokie (powyżej 1 tys. zł) – w mieście Świdnik i gminie wiejskiej Jastków, natomiast wartości najniższe – w gminach wiejskich Spiczyn i Strzyżewice (odpowiednio 409 zł oraz 448 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie 2004–2013 z miasta Lublin, migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Lublina 15,8 tys. osób, co stanowiło ok. 40% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe migrowała z Lublina. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały w graniczących z Lublinem gminach wiejskich: Niemce (2,6 tys.), Konopnica (2,4 tys.), Wólka (2,3 tys.), Głusk (2,2 tys.) i Jastków (2,0 tys.). Dość duży był także odpływ ludności z rdzenia MOF do miasta Świdnik, gdzie w tym okresie zameldowało się na stałe 1,6 tys. osób z Lublina. W tym samym okresie na teren miasta Lublin przybyło na pobyt stały 28,3 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Lublina minus 11,0 tys. osób).

Według wyników badania z roku 2011 – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Lublina do pracy najemnej w mieście Lublin wynosiła 12,4 tys., co dawało 117,2 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Lublinie z miasta Świdnik (2,6 tys.) oraz gmin wiejskich: Niemce (1,6 tys.), Jastków (1,3 tys.), Wólka i Konopnica (po 1,2 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej w Lublinie na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach: Wólka (181,9), Głusk (172,2), Konopnica (155,0) i Jastków (153,9).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Lublina (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 14,4%. W mieście Lublin był to odsetek wynoszący 50,1%, a w strefie zewnętrznej MOF Lublina – 9,2%. Biorąc pod uwagę miasta i gminy miejsko-wiejskie strefy zewnętrznej MOF Lublina – w mieście Świdnik udział ten wynosił 40,8%, a w gminie miejsko-wiejskiej łączna – 10,0%. Z gmin wiejskich MOF – dość wysoki udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych notowano w gminach Konopnica (11,5%) i Niemce (10,2%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Lublina na koniec 2013 r. liczyły 198,4 tys. mieszkań, z tego 72,7% było zlokalizowane na terenie miasta Lublin, a 27,3% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się: miasto Świdnik (15,3 tys.), gmina miejsko-wiejska łączna (7,6 tys.) oraz graniczące z Lublinem gminy wiejskie: Niemce (5,5 tys. mieszkań), Konopnica (4,2 tys.) i Jastków (4,0 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Lublinie 420,0, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – 329,7 mieszkania. Najwyższe wartości wskaźnika liczby istniejących mieszkań na 1 tys. ludności miały w strefie zewnętrznej MOF – miasto Świdnik (380,5), gminy wiejskie Wólka i Konopnica (odpowiednio 347,2 i 327,3) oraz gmina miejsko-wiejska łączna (326,9). Najniższą wartość tego wskaźnika w MOF notowano natomiast w gminie Niedzwica Duża (294,3).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Lublin w 2013 r. wynosiła 1 181,7, zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF Lublina – 63,6. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla miasta Świdnik (939,5 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) i gminy miejsko-wiejskiej łączna (114,8), a z gmin

wiejskich – w gminach Wólka (62,4) i Głusk (50,0). Najmniej w MOF Lublina mieszkań przypadało w 2013 r. na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy Strzyżewice (27,0).

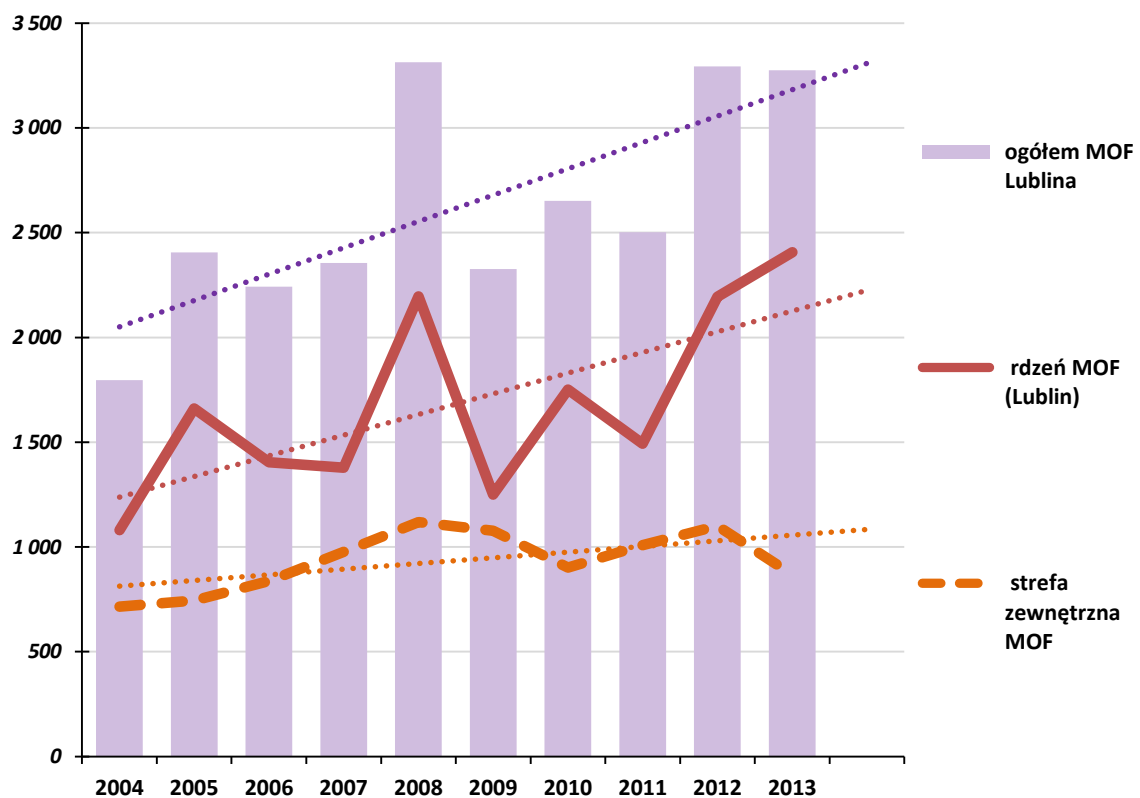
### 3.3.3.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Lublina oddano do użytkowania łącznie 26,2 tys. mieszkań, z czego 64,3% na obszarze rdzeniowym MOF, a 35,7% – w strefie zewnętrznej. W strefie zewnętrznej MOF – najczęściej mieszkań oddawano średnio rocznie na terenie miasta Świdnik (1,6 tys.) i podlubelskich gmin wiejskich: Niemce (1,3 tys.), Wólka i Konopnica (po 1,2 tys.), Głusk (1,1 tys.) oraz Jastków (1,0 tys.). Gminami, gdzie oddawano najmniej mieszkań były natomiast gminy wiejskie Spiczyn (tylko 164 mieszkania rocznie) i Strzyżewice (319 mieszkań).

Generalną tendencją obserwowaną dla liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Lublina w okresie 2004–2013 był trend wzrostowy, jednak zakłócany okresowymi spadkami (w latach: 2006, 2009, 2011 i 2013). Wspomniany trend był nieco wyraźniejszy w przypadku miasta Lublin, niż w przypadku strefy zewnętrznej MOF. Najwięcej lokali mieszkalnych (3,3 tys.) oddano na terenie MOF Lublina w 2008 r., kiedy notowano skokowy wzrost liczby oddanych mieszkań w Lublinie (po którym nastąpił głęboki spadek w kolejnym – 2009 r.).

**Rys. 16. MOF Lublina – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

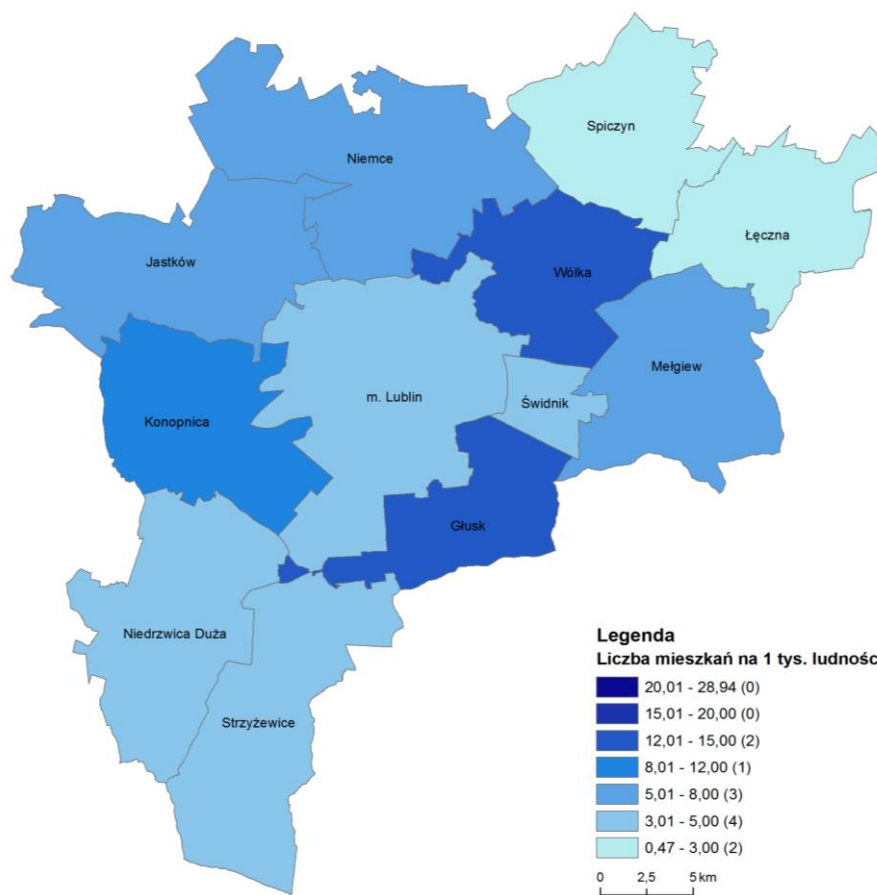
W ostatnich latach badanego okresu powiększała się „przewaga” Lublina nad strefą zewnętrzną MOF pod względem ilości oddanych mieszkań, a w 2013 r. – podczas gdy w Lublinie utrzymała się w tym zakresie tendencja wzrostowa – w strefie zewnętrznej MOF liczba przekazanych do eksploatacji lokali mieszkalnych spadła.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Lublina 5,1 mieszkania na 1 tys. osób. W Lublinie było to rocznie średnio 4,8 mieszkania na 1 tys. ludności, a w strefie zewnętrznej MOF – 5,9 mieszkania.

Gminami, dla których wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności były w okresie 2004–2013 najwyższe w strefie zewnętrznej MOF były bezpośrednio sąsiadujące z Lublinem gminy wiejskie: Głusk (rocznie średnio 13,1 oddanych mieszkań na 1 tys. ludności), Wólka (12,6), Konopnica (9,9), Niemce (7,8) oraz Jastków (7,7). Natomiast najmniejszą na terenie MOF Lublina średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w latach 2004–2013 charakteryzowały się: gmina miejsko-wiejska Łęczna (2,3) oraz gmina wiejska Spiczyn (3,0).

**Rys. 17. MOF Lublina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

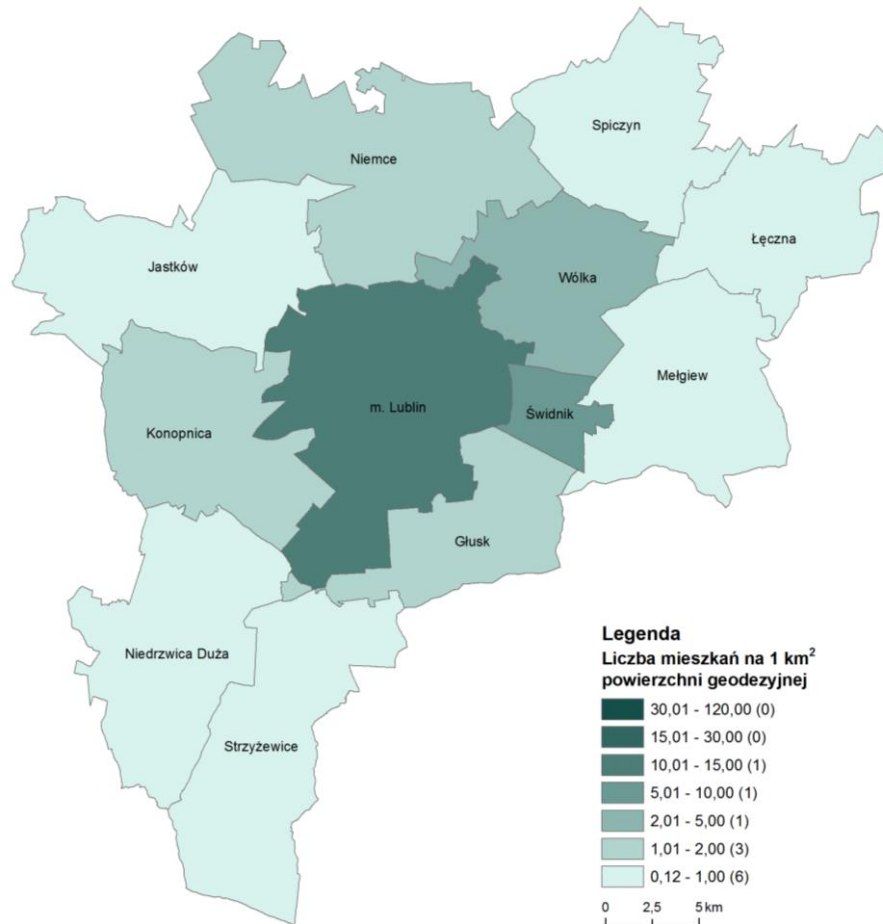
### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego, które wskazuje jak duża jest „gęstość” nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Lublina średnio 2,7. Na terenie Lublina oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 13,8 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 1,1 mieszkania na każdy km<sup>2</sup> powierzchni użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Gminami MOF Lublina, gdzie przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych były

w okresie 2004–2013 najwyższe, były: miasto Świdnik (9,6) oraz gminy wiejskie Wólka (2,0) i Głusk (1,8). Najmniejsze w MOF Lublina wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla terenu gmin wiejskich: Spiczyn, Strzyżewice (po 0,3) oraz Niedzwica Duża (0,4).

**Rys. 18. MOF Lublina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.4. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

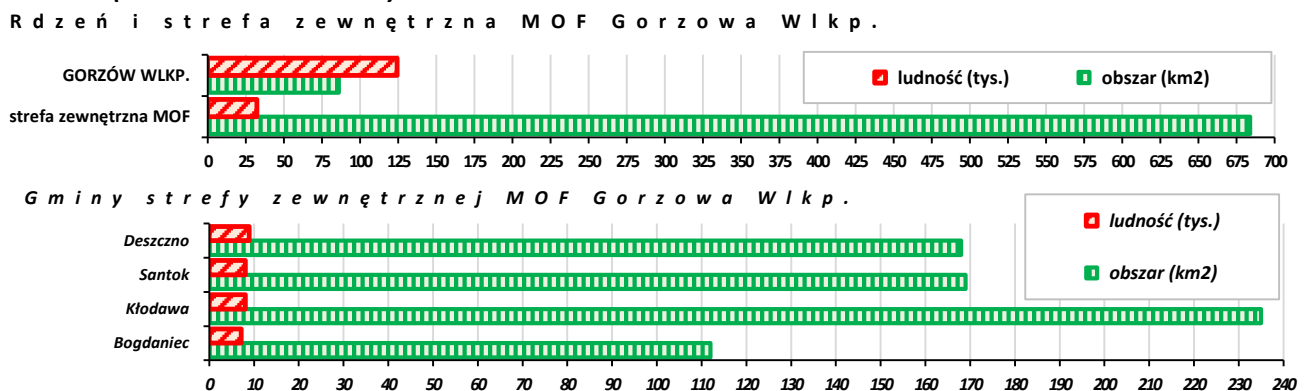
#### 3.3.4.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Gorzowa Wielkopolskiego stanowi miasto Gorzów Wielkopolski, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy wiejskie: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa i Santok. Łączna powierzchnia MOF na koniec 2013 r. wynosiła 770 km<sup>2</sup>, z czego ok. 11% przypadało na Gorzów Wielkopolski, a 89% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największa pod względem obszaru jest gmina Kłodawa.

Łączna liczba ludności MOF Gorzowa Wielkopolskiego na koniec 2013 r. wynosiła ponad 156 tys., z tego ok. 80% mieszkało w Gorzowie Wielkopolskim, a ok. 20% w strefie zewnętrznej MOF. Poza Gorzowem Wielkopolskim, najludniejszą gminą obszaru jest gmina Deszczno (prawie 9 tys. mieszkańców).

**Rys. 19. MOF Gorzowa Wielkopolskiego – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia w MOF Gorzowa Wielkopolskiego na koniec 2013 r. wynosiła 203 osoby na 1 km<sup>2</sup>, tj. prawie trzykrotnie więcej niż średnio w województwie lubuskim. W Gorzowie Wielkopolskim było to 1451 osób na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF – 47 osób. Z gmin strefy zewnętrznej MOF – największą gęstość zaludnienia miała gmina Bogdaniec (64 osoby na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gmina Kłodawa (34 osoby).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Gorzowa Wielkopolskiego przypadało 137,8 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 28,2% więcej niż średnio w województwie lubuskim. Wskaźnik ten w Gorzowie Wielkopolskim wynosił 144,9, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – najwyższą wartość miał w gminie Kłodawa (136,1).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w obszarze MOF Gorzowa Wielkopolskiego 35,6%, przy czym w Gorzowie Wielkopolskim było to 37,2%, a w strefie zewnętrznej MOF – 27,1%. Poza Gorzowem Wielkopolskim, najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminie Kłodawa (36,1%).

Liczba gospodarstw rolnych na terenie MOF Gorzowa Wielkopolskiego – według danych spisu rolnego z 2010 r. – wynosiła 4,5 tys., co dawało 29,0 gospodarstwa na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej MOF – 102,1 gospodarstwa). Terenami, na których przypadało najczęściej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były gminy Bogdaniec i Deszczno (odpowiednio 116,4 oraz 108,3).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Gorzowa Wielkopolskiego wartość 1 200 zł na osobę. W Gorzowie Wielkopolskim było to 1 276 zł na osobę, a w strefie zewnętrznej MOF – 917 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższą wartość wskaźnika notowano w gminie Kłodawa (1 333 zł), a najniższą w gminie Bogdaniec (742 zł).



### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie 2004–2013 z miasta Gorzów Wielkopolski, migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF 6,2 tys. osób, co stanowiło 41,3% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe migrowała z Gorzowa Wielkopolskiego. Najwięcej z tych osób zameldowało się na stałe na terenie gminy Kłodawa (2,5 tys.). W tym samym okresie na teren rdzenia MOF przybyło na pobyt stały 12,9 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Gorzowa Wielkopolskiego minus 2,1 tys. osób).

Według wyników badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF do pracy najemnej w Gorzowie Wielkopolskim wynosiła 2,0 tys., co dawało 43,1 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Gorzowie Wielkopolskim z gminy Deszczno (540). Najwyższy wskaźnik liczby dojeżdżających do pracy w Gorzowie Wielkopolskim na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminie Bogdaniec (49,0), najniższy – w gminie Santok (38,6).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Gorzowa Wielkopolskiego (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 8,9%. W obszarze rdzeniowym MOF było to 38,8%, a w strefie zewnętrznej MOF – 5,2%. Biorąc pod uwagę gminy strefy zewnętrznej MOF – największą wartość tego wskaźnika notowano dla gminy Deszczno (6,5%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Gorzowa Wielkopolskiego na koniec 2013 r. liczyły 59,8 tys. mieszkań, z tego 84,4% było zlokalizowane na terenie miasta Gorzów Wielkopolski, a 15,6% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gminy Deszczno i Kłodawa (po 2,6 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Gorzowie Wielkopolskim 405,6, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – 290,2 mieszkania. Najwyższą wartość wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF miała gmina Kłodawa (318,4 mieszkania na 1 tys. osób), a najniższą – gmina Bogdaniec (272,3).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wynosiła w 2013 r. na terenie Gorzowa Wielkopolskiego 667,4, natomiast na terenie strefy zewnętrznej MOF – 28,0. W przypadku tego wskaźnika najwyższą w strefie zewnętrznej MOF wartość notowano dla gminy Kłodawa (43,1 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>), najniższą – dla gminy Bogdaniec (22,9).

#### **3.3.4.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013**

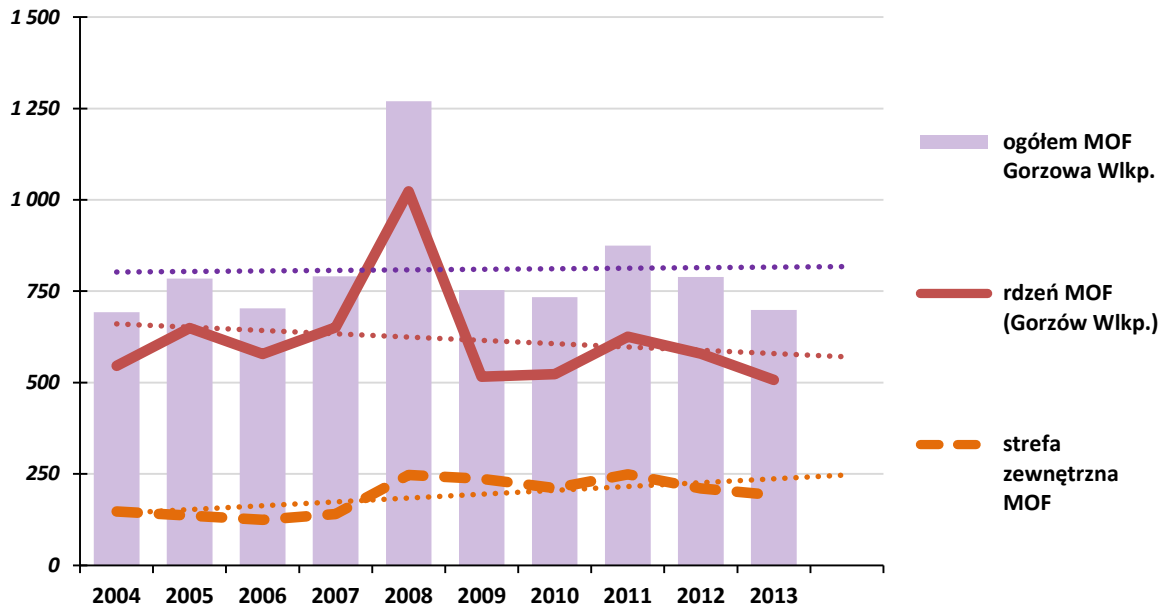
##### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Gorzowa Wielkopolskiego oddano do użytkowania łącznie 8,1 tys. mieszkań, z czego 76,6% w Gorzowie Wielkopolskim, a 23,4% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej – największy udział w ogólnej liczbie przekazanych do eksploatacji na terenie MOF Gorzowa Wielkopolskiego w badanym okresie mieszkań miała gmina Kłodawa (0,8 tys. oddanych mieszkań), a udział najmniejszy – gmina Bogdaniec (0,2 tys. oddanych mieszkań).

Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie miasta Gorzów Wielkopolski wykazywała w okresie 2004–2013 przewagę tendencji spadkowych, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – obserwowano trend lekko wzrostowy. Nałożenie się tych przeciwnych tendencji powodowało, że dla łącznej liczby mieszkań przekazywanych do eksploatacji na terenie MOF Gorzowa Wielkopolskiego – można mówić o występowaniu w tym okresie trendu zbliżonego do horyzontalnego.



**Rys. 20. MOF Gorzowa Wielkopolskiego – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



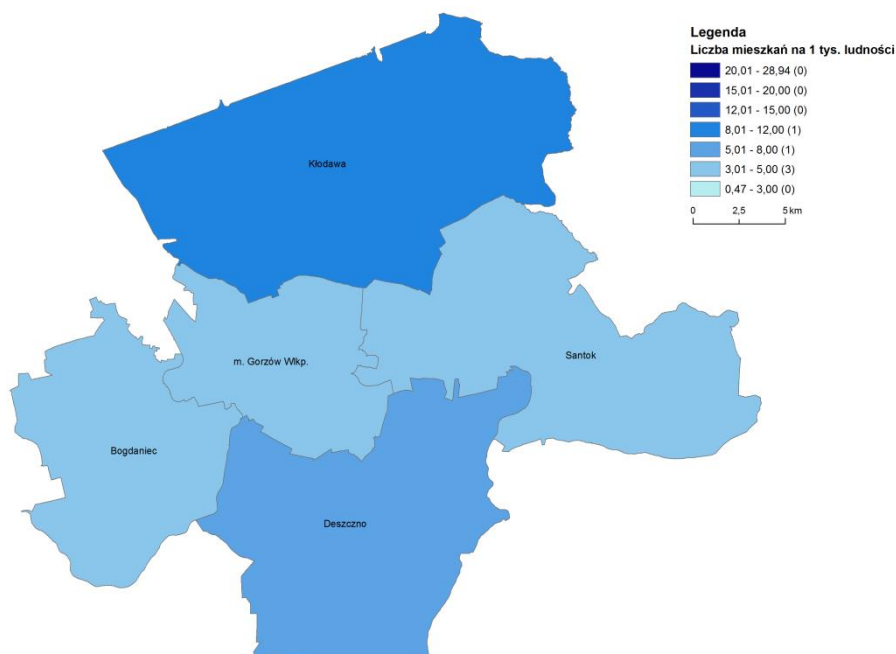
Źródło: opracowanie własne

Wyjątkowym – rekordowym pod względem liczby przekazanych do eksploatacji lokali mieszkalnych (ponad 1,2 tys.) – był dla obszaru MOF Gorzowa Wielkopolskiego rok 2008. Wiązało się to ze skokowym wzrostem liczby mieszkań oddanych w mieście Gorzów Wielkopolski (do ponad 1,0 tys.), po którym – w kolejnym roku (2009) – nastąpił głęboki jej spadek (do zaledwie ok. 0,5 tys.).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Gorzowa Wielkopolskiego 5,2. Na terenie miasta Gorzów Wielkopolski było to rocznie średnio 5,0 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF Gorzowa Wielkopolskiego – 6,4 mieszkania.

**Rys. 21. MOF Gorzowa Wielkopolskiego – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



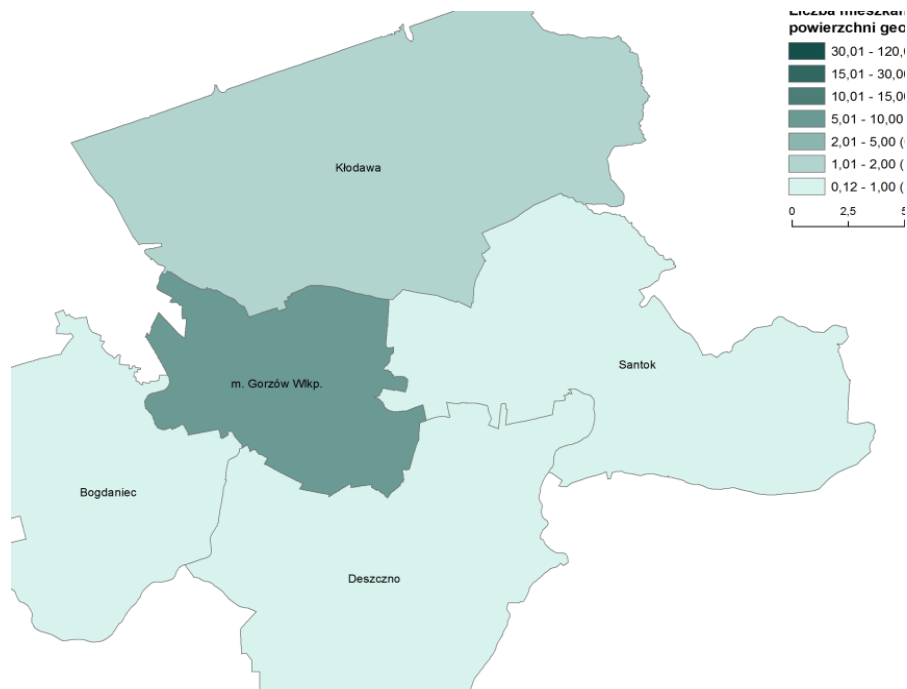
Źródło: opracowanie własne

Gminą strefy zewnętrznej MOF, dla której liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności była w opisywanym okresie najwyższa, była gmina Kłodawa (rocznie 10,9 mieszkania na 1 tys. ludności). Natomiast najmniejszą wartość tego wskaźnika odnotowano dla gminy wiejskiej Bogdaniec (3,4).

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na powierzchnię użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wynosiła dla MOF Gorzowa Wielkopolskiego w latach 2004–2013 średnio 2,0 mieszkania rocznie na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie miasta Gorzów Wielkopolski było to rocznie średnio 8,2 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF Gorzowa Wielkopolskiego – 0,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>.

**Rys. 22. MOF Gorzowa Wielkopolskiego – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

W strefie zewnętrznej opisywanego MOF największą liczbą mieszkań oddawanych średnio rocznie w okresie 2004–2013 do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych charakteryzowała się gmina Kłodawa (1,3 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>). Najniższy poziom tego wskaźnika notowano natomiast w przypadku gmin Bogdaniec i Santok (po 0,3 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>).

### 3.3.5. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY ZIELONEJ GÓRY

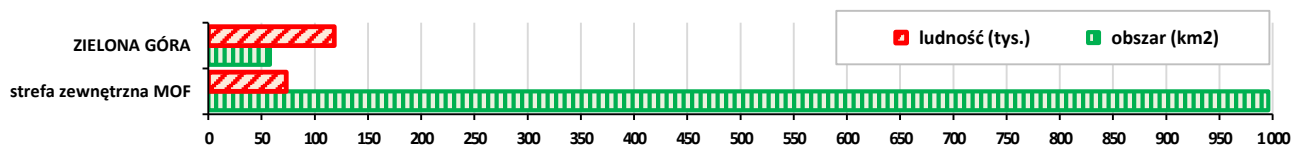
#### 3.3.5.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

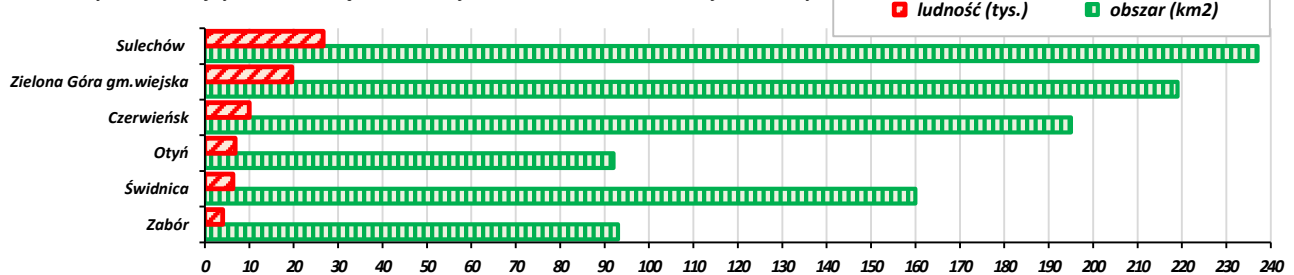
Przyjęto, że rdzeń MOF Zielonej Góry stanowi miasto Zielona Góra, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejsko-wiejskie Czerwieńsk i Sulechów oraz gminy wiejskie: Otyń, Świdnica, Zabór i Zielona Góra. Łączna powierzchnia MOF na koniec 2013 r. wynosiła 1 054 km<sup>2</sup>, z czego 5,5 % przypadało na miasto Zielona Góra, a 94,5% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru są: gmina miejsko-wiejska Sulechów, gmina wiejska Zielona Góra i gmina miejsko-wiejska Czerwieńsk.

**Rys. 23. MOF Zielonej Góry – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**

R d z e Ń i s t r e f a z e w n ę t r z n a M O F Z i e l o n e j G ó r y



G m i n y s t r e f y z e w n ę t r z n e j M O F Z i e l o n e j G ó r y



Źródło: opracowanie własne

Łączna liczba ludności MOF Zielonej Góry na koniec 2013 r. wynosiła ok. 192 tys., z tego ok. 62% mieszkało w Zielonej Górze, a ok. 38% w strefie zewnętrznej MOF. Poza Zieloną Górą najludniejszymi gminami obszaru są: gmina miejsko-wiejska Sulechów (ok. 27 tys. na koniec 2013 r.) i gmina wiejska Zielona Góra (ok. 19 tys.).

Gęstość zaludnienia MOF Zielonej Góry na koniec 2013 r. wynosiła 182 osoby na 1 km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż średnio w województwie lubuskim. W Zielonej Górze było to 2 030 osób na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF – 74 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin wiejskich MOF największą gęstością zaludnienia charakteryzowała się gmina Zielona Góra (89 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gmina Świdnica (39 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Zielonej Góry przypadało 131,4 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 22,2% więcej niż średnio w województwie lubuskim. Wskaźnik ten w mieście Zielona Góra wyniósł 149,7, a w strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości przyjmował w sąsiadujących z rdzeniem MOF gminach wiejskich Zielona Góra (126,0) i Świdnica (109,0).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w MOF Zielonej Góry 36,9%, przy czym w rdzeniu MOF było to 39,5%, a w strefie zewnętrznej – 30,7%. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminie wiejskiej Świdnica (33,0%) i gminie miejsko-wiejskiej Sulechów (31,9%).

W MOF Zielonej Góry liczba gospodarstw rolnych – według danych spisu rolnego z 2010 r. – wynosiła 4,4 tys., co dawało 23,2 gospodarstwa na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej MOF – 57,4). Terenami, na których przypadało najczęściej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były gminy wiejskie Świdnica i Zabór (odpowiednio 140,7 oraz 108,2).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Zielonej Góry wartość 1 383 zł na osobę. Dla miasta Zielona Góra było to 1 709 zł, a w strefie zewnętrznej MOF – 882 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach wiejskich Zielona Góra (1 246 zł) i Świdnica (1 013 zł). Najniższymi wartościami tego wskaźnika charakteryzowały się natomiast gminy wiejskie Otyń i Zabór (odpowiednio 551 zł oraz 605 zł na osobę).

#### Migracje i dojazdy do pracy

W latach 2004–2013 z miasta Zielona Góra, migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Zielonej Góry 7,5 tys. osób, co stanowiło ok. 50% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe wymeldowała się z Zielonej Góry. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie graniczących z rdzeniem MOF gmin wiejskich Zielona Góra (4,2 tys.) i Świdnica (1,3 tys.). W tym samym okresie do miasta Zielona Góra przybyło na pobyt stały 14,7 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Zielonej Góry minus 0,4 tys. osób).

Według badania z roku 2011 – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Zielonej Góry do pracy najemnej w mieście Zielona Góra wynosiła 6,0 tys., co dawało 126,1 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Zielonej Górze z gminy wiejskiej Zielona Góra (2,4 tys.) i z gminy miejsko-wiejskiej Sulechów (1,2 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej w Zielonej Górze na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich: Zielona Góra (191,9), Świdnica (178,9) i Zabór (162,7).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Zielonej Góry (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 9,0%. W mieście Zielona Góra był to udział 44,5%, a w strefie zewnętrznej MOF – 6,8%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe poziomy tego wskaźnika notowano w gminie wiejskiej Zielona Góra (8,6%) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Sulechów (8,2%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Zielonej Góry na koniec 2013 r. liczyły 73,3 tys. mieszkań, z czego 67,4% było zlokalizowane na terenie miasta Zielona Góra, a 32,6% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gmina miejsko-wiejska Sulechów (9,2 tys.) i gmina wiejska Zielona Góra (6,5 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w mieście Zielona Góra 417,5 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 325,8. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminie miejsko-wiejskiej Sulechów (345,7 mieszkania na 1 tys. osób) i gminie wiejskiej Zielona Góra (329,8), a wartość najniższą – w gminie wiejskiej Otyń (290,4).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2013 r. na terenie miasta Zielona Góra wynosiła 1 589,5, a na terenie strefy zewnętrznej MOF – 54,1. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla gminy wiejskiej Zielona Góra oraz gminy miejsko-wiejskiej Sulechów (odpowiednio 71,3 oraz 70,4 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>), a wartość najniższą – dla gminy wiejskiej Zabór (32,7 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>).

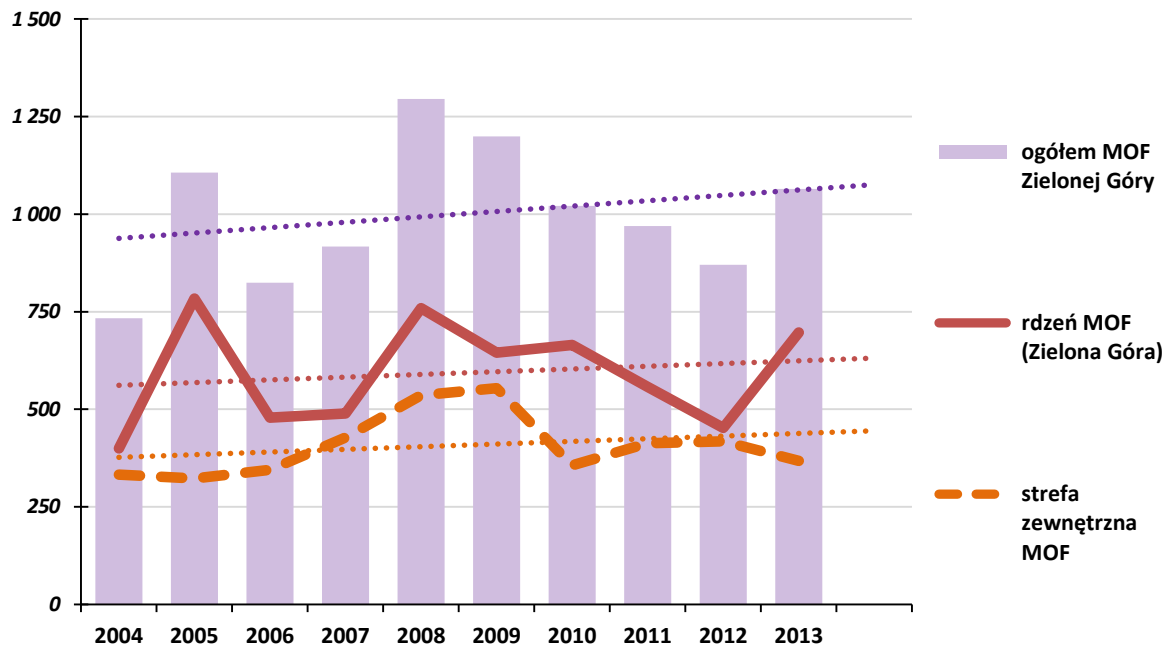
### 3.3.5.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Zielonej Góry oddano do użytkowania łącznie 10,0 tys. mieszkań, z czego 59,3% w Zielonej Górze, czyli na obszarze rdzeniowym MOF, a 40,7% – w jego strefie zewnętrznej. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF Zielonej Góry najbardziej znaczący udział w ogólnej liczbie przekazanych do eksploatacji na terenie MOF Zielonej Góry w badanym dziesięcioletnim okresie mieszkań miała gmina wiejska Zielona Góra (1,8 tys. oddanych mieszkań) oraz gmina miejsko-wiejska Sulechów (0,8 tys.). Gminami MOF Zielonej Góry, na terenie których w ciągu tych 10 lat oddano do użytkowania najmniej mieszkań były natomiast gminy wiejskie Zabór (290) i Otyń (345).

Dla liczby mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie MOF Zielonej Góry w latach 2004–2013 – do roku 2008 obserwowano tendencję wzrostową (zakłóconą spadkiem w 2006 r.), następnie – trend spadkowy w latach 2009–2012 i ponownie wzrost w roku 2013. Rekordowym pod względem liczby przekazanych do eksploatacji mieszkań na terenie MOF Zielonej Góry jako całości był rok 2008 (1,3 tys. oddanych mieszkań).

**Rys. 24. MOF Zielonej Góry – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



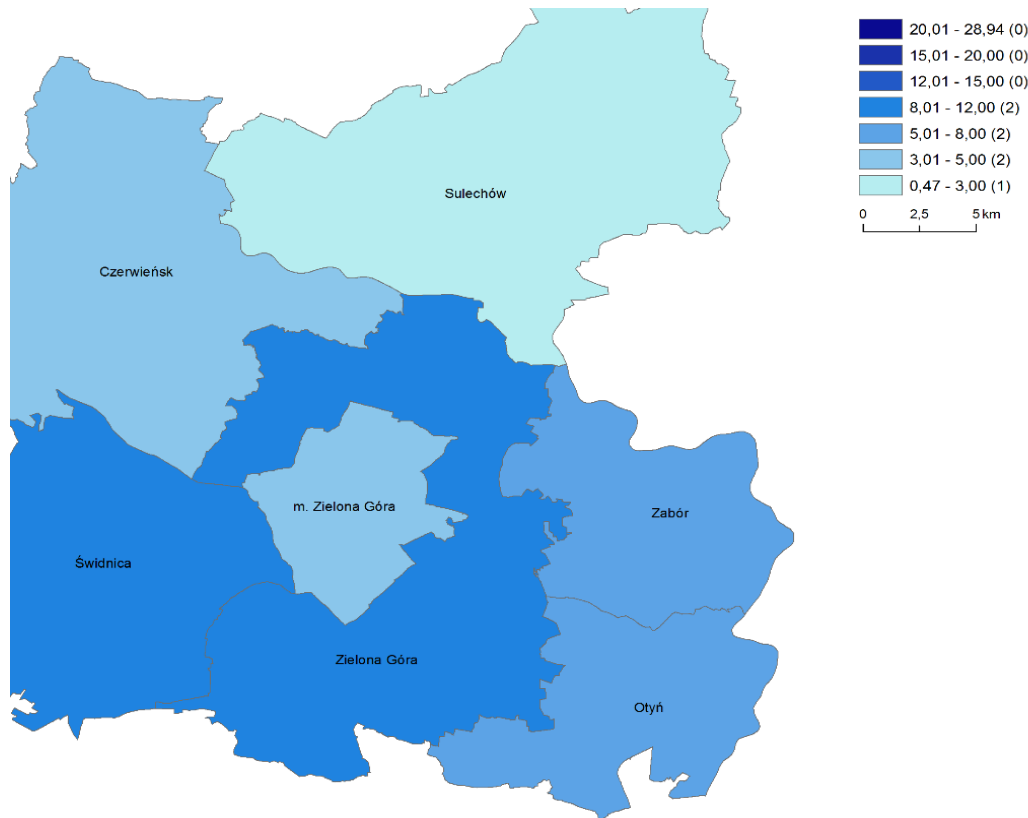
Źródło: opracowanie własne

Warto zauważyć, że na terenie miasta Zielona Góra największą w badanym okresie liczbę mieszkań oddano do użytkowania w roku 2005 (0,8 tys.), wystąpił wówczas w Zielonej Górze skokowy wzrost tej liczby w stosunku do 2004 r. (w kolejnym roku odnotowano jej głęboki spadek). Ponadto – w ostatnim roku badanego okresu (podobnie jak w latach 2005 i 2008) uwidoczniła się wyraźniej „przewaga” rdzenia MOF nad strefą zewnętrzną pod względem liczby oddanych do eksploatacji mieszkań – w mieście Zielona Góra odnotowano w 2013 r. spory wzrost tej liczby, natomiast w strefie zewnętrznej MOF niewielki spadek.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętna liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosła w okresie 2004–2013 średnio: dla całości obszaru MOF Zielonej Góry – 5,3, dla miasta Zielona Góra – 5,0, a dla strefy zewnętrznej MOF Zielonej Góry – 5,9 mieszkania na 1 tys. ludności.

**Rys. 25. MOF Zielonej Góry – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

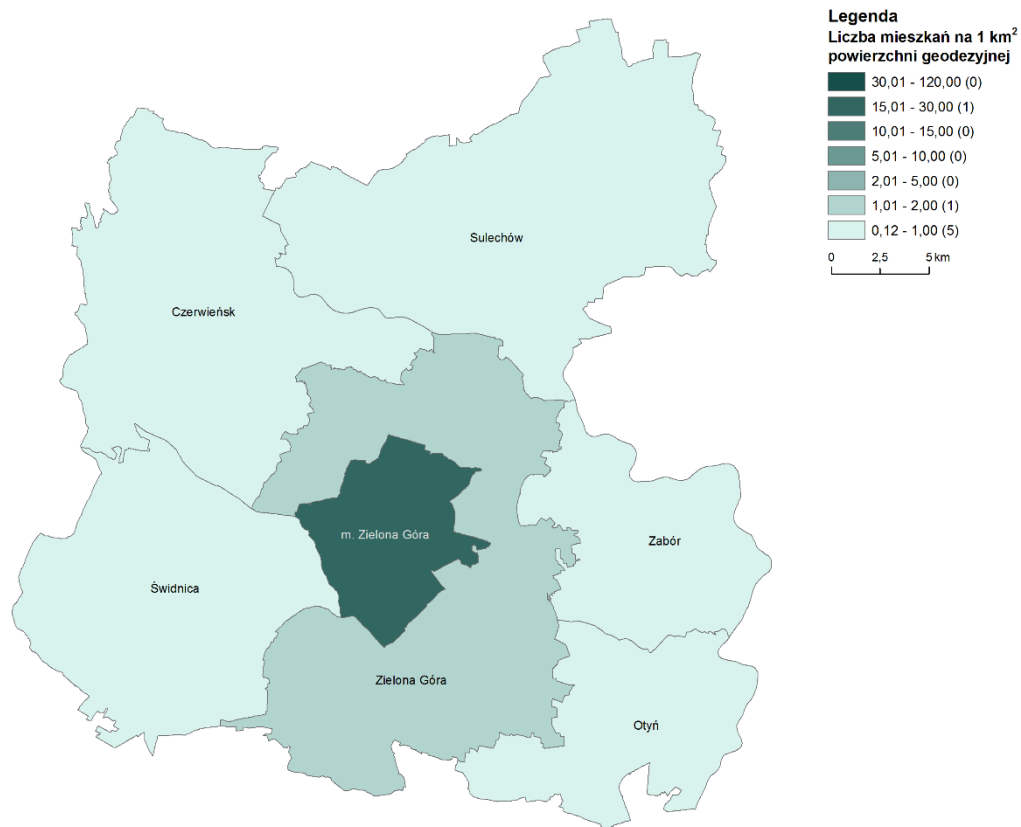
Gminami, dla których przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 były najwyższe, były w strefie zewnętrznej MOF Zielonej Góry gminy wiejskie: Zielona Góra i Świdnica (odpowiednio 10,4 oraz 8,2 mieszkania na 1 tys. ludności). Najmniejszą na tym terenie średnią liczbę mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności notowano natomiast w gminie miejsko-wiejskiej Sulechów (2,9 mieszkania).

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 średnio: dla całości MOF Zielonej Góry – 2,1, dla miasta Zielona Góra – 19,1 mieszkania, a dla strefy zewnętrznej MOF – 0,9 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Gminą strefy zewnętrznej MOF, gdzie wartość wskaźnika średniej w okresie 2004–2013 liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych była najwyższa jest gmina wiejska Zielona Góra (2,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>). Najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla gmin miejsko-wiejskich Czerwieńsk i Sulechów (odpowiednio 0,5 i 0,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>).

**Rys. 26. MOF Zielonej Góry – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.6. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY ŁODZI

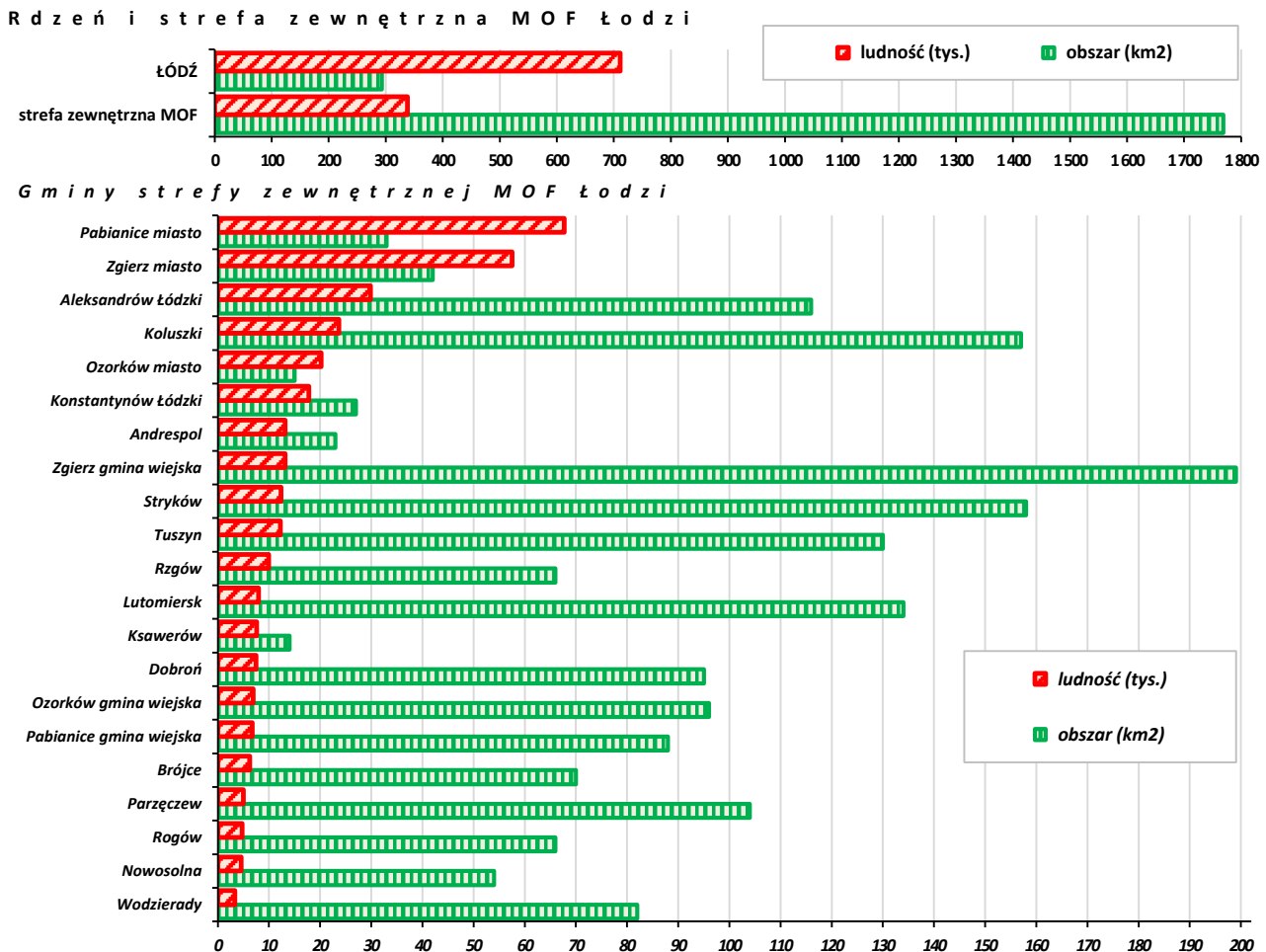
#### 3.3.6.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Łodzi stanowi miasto Łódź, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejskie: Konstantynów Łódzki, Ozorków, Pabianice i Zgierz, gminy miejsko-wiejskie: Aleksandrów Łódzki, Koluszki, Rzgów, Stryków i Tuszyń oraz gminy wiejskie: Andrespol, Brójce, Dobroń, Ksawerów, Lutomiersk, Nowosolna, Ozorków, Pabianice, Parzęczew, Rogów, Wodzierady i Zgierz. Ogólna powierzchnia MOF Łodzi na koniec 2013 r. wynosiła 2 062 km<sup>2</sup>, z czego ok. 14% przypadało na miasto Łódź, a ok. 86% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru są: gmina wiejska Zgierz, gminy miejsko-wiejskie Stryków i Koluszki oraz gmina wiejska Lutomiersk.

Łączna liczba ludności MOF Łodzi wynosiła na koniec 2013 r. ponad 1 049 tys., z tego ok. 68% mieszkało w Łodzi, natomiast ok. 32% – w strefie zewnętrznej MOF. Najludniejszymi gminami strefy zewnętrznej MOF są miasta Pabianice (prawie 68 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.) i Zgierz (ok. 58 tys.) oraz gminy miejsko-wiejskie Aleksandrów Łódzki i Koluszki (odpowiednio ok. 30 tys. i ok. 24 tys.).

**Rys. 27. MOF Łodzi – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia MOF Łodzi na koniec 2013 r. wynosiła 509 osób na 1 km<sup>2</sup>, tj. prawie czterokrotnie więcej niż średnio w województwie łódzkim. W mieście Łódź było to 2426 osób, a w strefie zewnętrznej MOF – 191 osób na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie strefy zewnętrznej MOF największą gęstość zaludnienia notowały miasta: Pabianice, Zgierz, Ozorków i Konstantynów Łódzki (kolejno 2052, 1358, 1305 i 653 osoby na 1 km<sup>2</sup>) oraz graniczące z Łodzią gminy wiejskie Andrespol i Ksawerów (odpowiednio 565 i 558 osób na 1 km<sup>2</sup>). Najmniejszą



w MOF Łodzi gęstość zaludnienia miały położone na zachodnich obrzeżach obszaru gminy wiejskie – Wodzierady, Parzęczew i Lutomiersk (odpowiednio 40, 48 i 59 osób na 1 km<sup>2</sup>).

### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Łodzi przypadało 119,1 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 25,8% więcej niż średnio w województwie łódzkim. Wskaźnik ten w mieście Łódź wynosił 127,6, a w strefie zewnętrznej MOF – średnio 101,2 podmiotu na 1 tys. ludności, przy czym wartości najwyższe przyjmował w gminie miejsko-wiejskiej Rzgów (158,0) oraz w gminach wiejskich Ksawerów i Nowosolna (odpowiednio 141,2 i 133,9), a wartości najniższe – w gminie wiejskiej oraz mieście Ozorków (odpowiednio 69,3 oraz 71,5 podmiotu na 1 tys. ludności).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. dla MOF Łodzi 34,6 %. W Łodzi było to 37,3%, a w strefie zewnętrznej MOF – 27,5 %. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminie wiejskiej Nowosolna (35,6%) i mieście Pabianice (31,1%), a najniższy – w gminach wiejskich Ksawerów i Pabianice (po 20,4%) oraz gminach miejsko-wiejskich Rzgów i Tuszyń (odpowiednio 20,5% i 20,7%).

Liczba gospodarstw rolnych na terenie MOF Łodzi wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – 15,9 tys., co dawało wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców wynoszący 14,8 (dla strefy zewnętrznej MOF – 42,8 gospodarstwa na 1 tys. ludności). Gminami MOF Łodzi, w których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców, były gminy wiejskie: Wodzierady (172,8 gospodarstwa na 1 tys. ludności), Dobroń (140,9 gospodarstwa) i Pabianice (134,0).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla całego obszaru MOF Łodzi miał wartość 1486 zł na osobę. Dla miasta Łódź było to 1726 zł, a dla gmin strefy zewnętrznej MOF – średnio 989 zł na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym. W strefie zewnętrznej MOF najwyższą wartość tego wskaźnika notowano dla gminy wiejskiej Nowosolna (2200 zł), a kolejne dwie pod względem wysokości – dla gminy miejsko-wiejskiej Rzgów (1260 zł) i gminy wiejskiej Pabianice (1223 zł). Najniższy w MOF Łodzi poziom tego wskaźnika notowały natomiast gminy wiejskie Parzęczew i Rogów (odpowiednio 587 zł oraz 605 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie od początku 2004 r. do końca 2013 r. z miasta Łódź migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) do gmin strefy zewnętrznej MOF Łodzi 26,7 tys. osób, co stanowiło ok. 47% ogółu ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w Łodzi. Spośród tych osób – najwięcej zameldowało się na pobyt stały na terenie graniczących z Łodzią gmin: miejsko-wiejskiej Aleksandrów Łódzki (4,5 tys.), miejskiej Zgierz (3,2 tys.), wiejskiej Andrespol (2,6 tys.), miejskiej Pabianice (1,9 tys.) i wiejskiej Zgierz (1,7 tys.). W tym samym dziesięcioletnim okresie na teren miasta Łódź napłynęło na pobyt stały łącznie 40,6 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Łodzi minus 15,8 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Łodzi do pracy najmniejszej w mieście Łódź wynosiła 18,8 tys., co dawało 87,4 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy w Łodzi z miast Zgierz (4,1 tys.) i Pabianice (2,4 tys.) oraz z gmin miejsko-wiejskich Aleksandrów Łódzki (2,3 tys.) i Kuluszki (1,5 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby wyjeżdżających do pracy najmniejszej w Łodzi na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminie wiejskiej Andrespol (148,4) oraz w gminach miejsko-wiejskich Aleksandrów Łódzki (123,8) i Stryków (120,2).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Łodzi (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 17,4%. Dla miasta Łódź był to udział 50,7%, a dla strefy zewnętrznej MOF – 11,9%. Wśród gmin miejskich strefy zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla miast: Zgierz (45,2%), Pabianice (42,2%) i Ozorków (37,6%), a wśród gmin wiejskich – w gminach Andrespol i Ksawerów (odpowiednio 38,6% i 31,2% – obiektywnie dużo, jak na gminy wiejskie).

Zasoby mieszkaniowe MOF Łodzi na koniec 2013 r. liczyły ogółem 480,1 tys. mieszkań, z czego 72,5% było zlokalizowane w mieście Łódź, a 27,5% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej MOF największa liczba istniejących mieszkań zlokalizowana była na terenie miast Pabianice (30,9 tys.) i Zgierz (23,4 tys.) oraz gmin miejsko-wiejskich Aleksandrów Łódzki (11,6 tys.) i Koluszki (8,3 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Łodzi 489,4 mieszkania (jedna z najwyższych wartości tego wskaźnika w kraju), a w strefie zewnętrznej MOF – 390,4. Najwyższe wartości tego wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF notowano w mieście Pabianice (456,9), gminie wiejskiej i mieście Zgierz (odpowiednio 433,4 i 406,4) oraz gminach wiejskich Lutomiersk (395,5) i Parzęczew (393,9), a najniższymi jego wartościami charakteryzowały się gminy wiejskie Andrespol i Pabianice (odpowiednio 284,3 oraz 317,5 mieszkania na 1 tys. ludności).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie Łodzi w 2013 r. wynosiła 1341,5, a na terenie strefy zewnętrznej MOF Łodzi – 98,3. Dla tego wskaźnika najwyższe wartości w strefie zewnętrznej MOF notowano w 2013 r. dla miast: Pabianice (1057,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>), Zgierz (699,4) i Ozorków (556,9), a z gmin wiejskich – Andrespol (224,4) i Ksawerów (187,9). Najmniej mieszkań na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych przypadało w MOF Łodzi w gminach wiejskich Wodzierady (18,1) i Parzęczew (24,6).

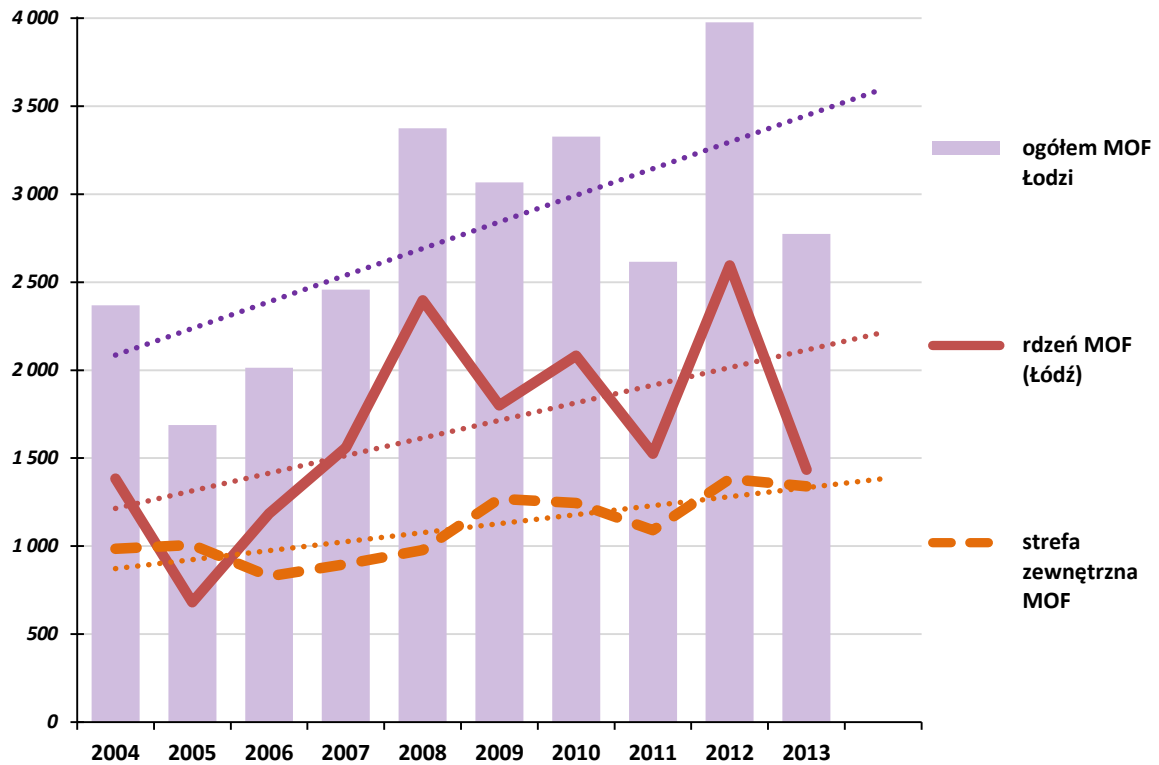
#### **3.3.6.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013**

##### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Łodzi oddano do użytkowania ogółem 27,7 tys. mieszkań, z czego 60,2% w mieście Łódź, a 39,8% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Poza Łodzią, największe ilości mieszkań przekazano do eksploatacji w okresie 2004–2013 w gminie miejsko-wiejskiej Aleksandrów Łódzki (1,7 tys.), mieście i gminie wiejskiej Zgierz (odpowiednio 1,4 tys. i 0,9 tys.) oraz mieście Pabianice (także 0,9 tys.). Gminami MOF Łodzi, na których terenie w latach 2004–2013 oddano do użytku najmniej lokali mieszkalnych były natomiast gminy wiejskie: Parzęczew, Rogów i Wodzierady (odpowiednio 135, 140 oraz 169 oddanych mieszkań).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Łodzi ogółem w latach 2004–2013 wykazywała trend wzrostowy, ale zakłócany spadkami w latach: 2005, 2009, 2011 i 2013. Okresem, w którym liczba ta rosła rokrocznie i w miarę systematycznie były lata 2005–2008, a największy jej wzrost w ujęciu „rok do roku poprzedniego” odnotowano w 2012 r.

**Rys. 28. MOF Łodzi – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

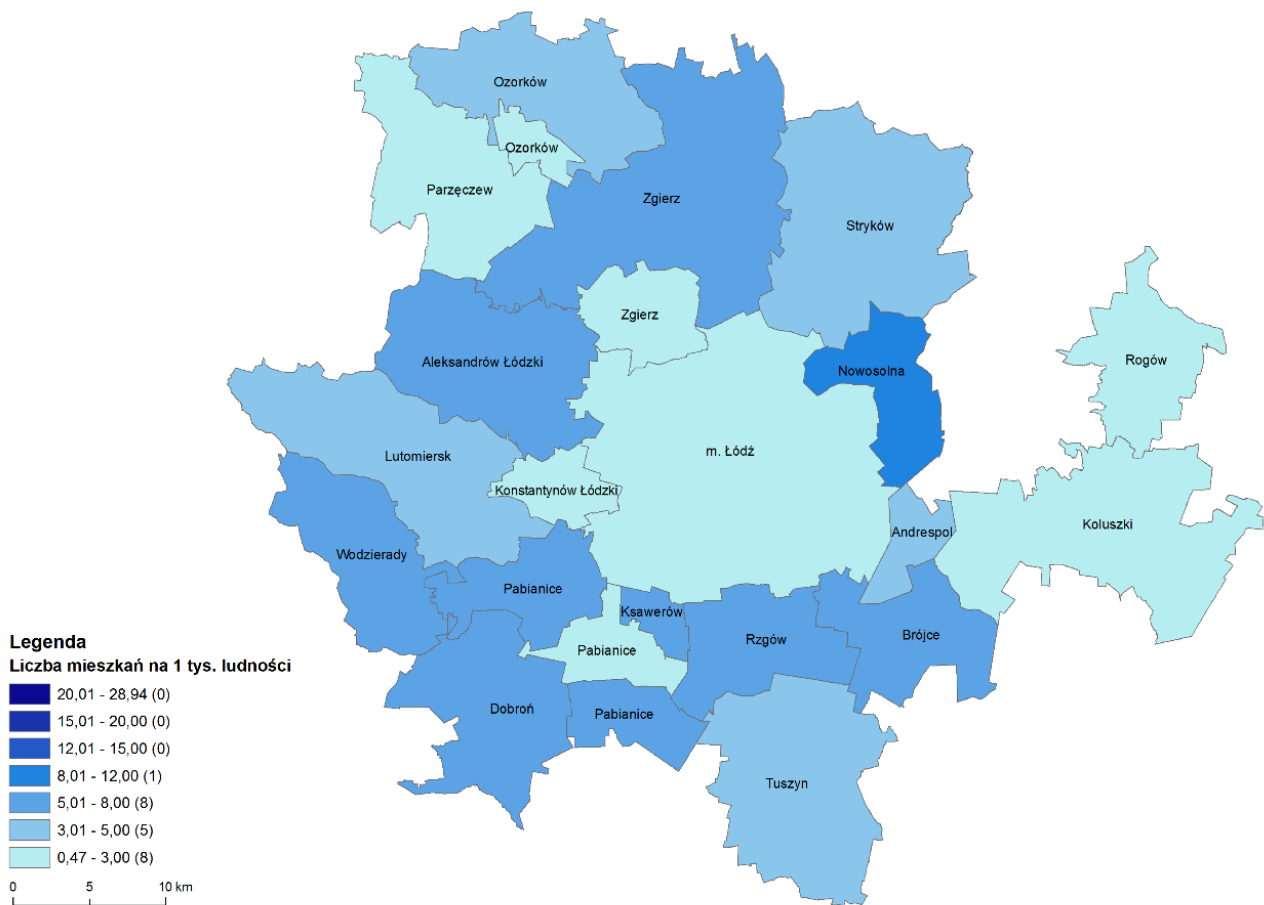
Liczba mieszkań przekazywanych do eksploatacji na terenie miasta Łódź charakteryzowała się w analizowanym okresie dynamiką zbliżoną do obserwowanej dla MOF Łodzi ogółem (spadek w 2005 r., wzrost w latach 2005-2008, a w kolejnych latach – na przemian spadki i wzrosty), przy czym w Łodzi – spadki w latach 2005 i 2013 były głębokie (w 2005 r. liczba mieszkań oddanych w Łodzi spadła poniżej jej poziomu w strefie zewnętrznej MOF, a w 2013 r. – do poziomu tylko nieznacznie wyższego niż w strefie zewnętrznej).

Dla mieszkań oddawanych do użytku w strefie zewnętrznej MOF Łodzi można mówić o trendzie lekko wzrostowym, zakłócanym spadkami w latach 2006 i 2010–2011, obserwowane tu wahania miały jednak znacznie mniejszą amplitudę, niż w mieście Łódź.

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne w latach 2004–2013 nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło dla obszaru MOF Łodzi 2,6. W Łodzi było to rocznie średnio 2,2 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 3,3 mieszkania na 1 tys. ludności.

**Rys. 29. MOF Łodzi – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

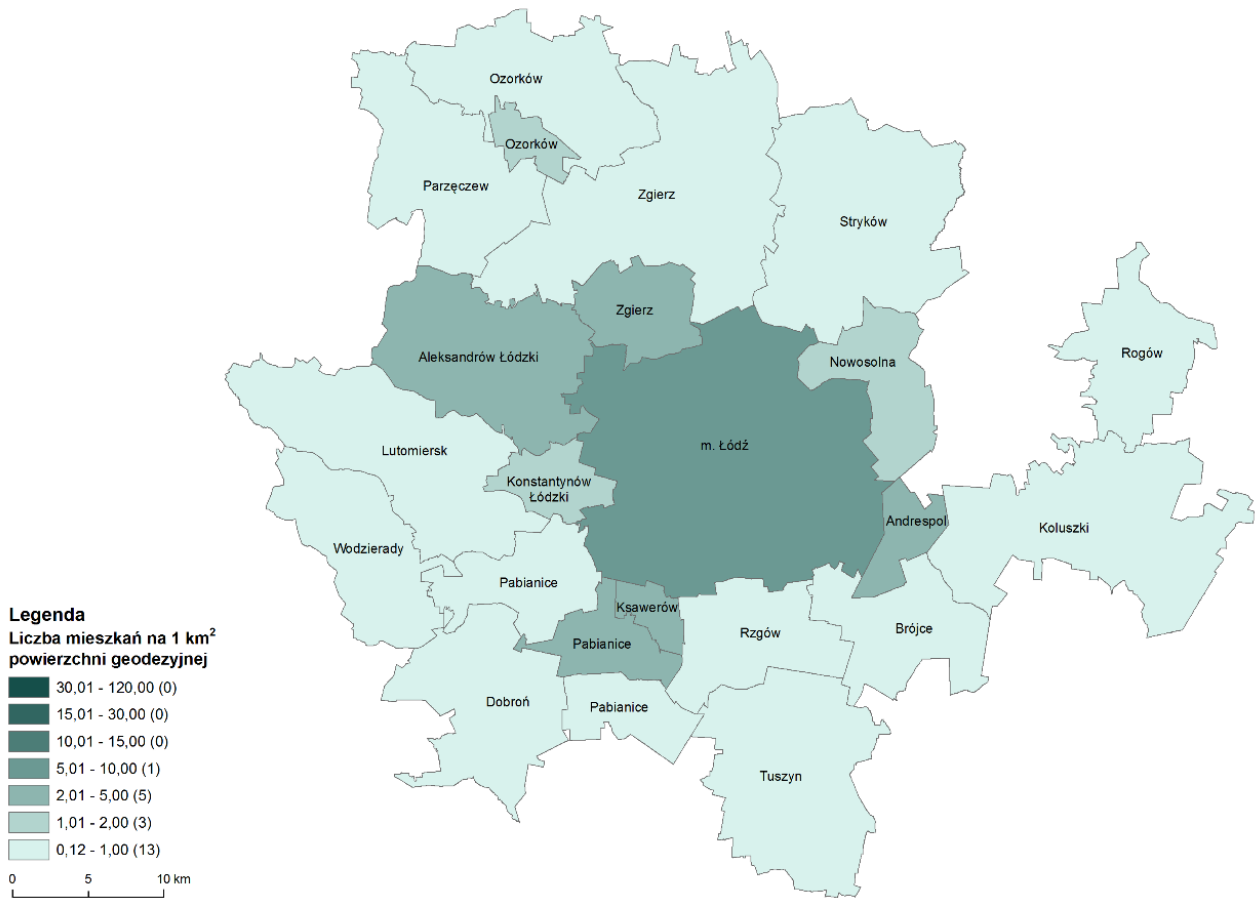
W strefie zewnętrznej MOF Łodzi – najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 notowano w gminach wiejskich: Nowosolna (10,1), Pabianice (7,9), Zgierz (7,5) i Brójce (6,5); były to wartości znacznie wyższe niż na terenie miasta Łódź. Wartości najniższe notowano natomiast w miastach Ozorków (tylko 0,8 mieszkania) i Pabianice (1,3) oraz gminie miejsko-wiejskiej Koluszki (2,2 mieszkania na 1 tys. ludności – tyle samo, ile w mieście Łódź).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Łodzi średnio 1,7. Na terenie miasta Łódź oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 6,4 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF Łodzi – 0,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Najwyższe na terenie strefy zewnętrznej MOF wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 notowano dla: miasta Zgierz (4,1), gminy wiejskiej Andrespol (3,5), miasta Pabianice (3,1) i gminy wiejskiej Ksawerów (2,9). Najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast w gminach wiejskich: Parzęczew i Wodzierady (po 0,2), Ozorków i Rogów (po 0,3) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Stryków (także średnio rocznie 0,3 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).

**Rys. 30. MOF Łodzi – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.7. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KRAKOWA

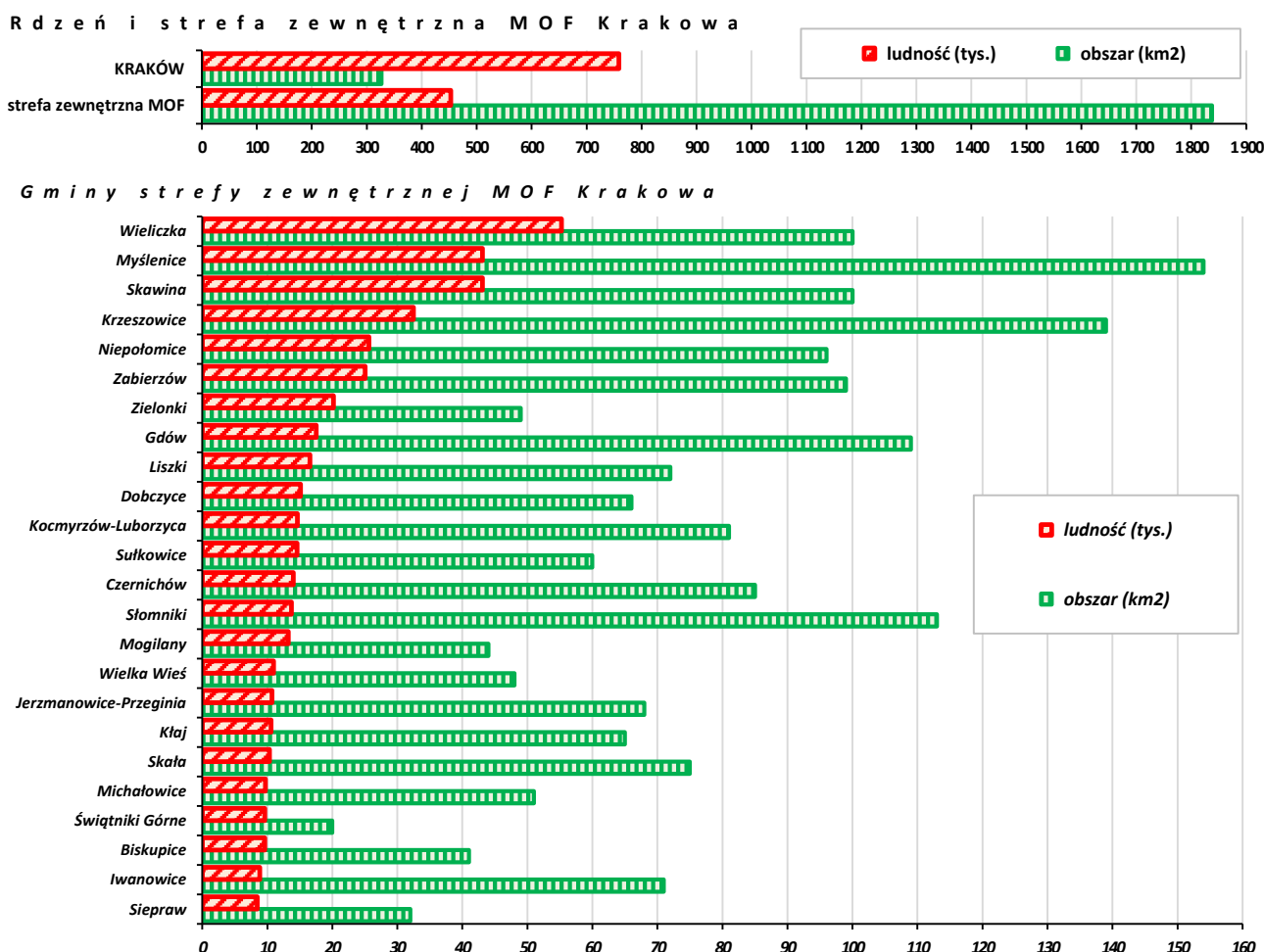
#### 3.3.7.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Krakowa stanowi miasto Kraków, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejsko-wiejskie: Dobczyce, Krzeszowice, Myślenice, Niepołomice, Skąta, Skawina, Słomniki, Sułkowice, Świątniki Górne i Wieliczka oraz gminy wiejskie: Biskupice, Czernichów, Gdów, Iwanowice, Jerzmanowice-Przebinia, Kłaj, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice, Mogilany, Siepraw, Wielka Wieś, Zabierzów i Zielonki. Ogólna powierzchnia MOF Krakowa na koniec 2013 r. wynosiła 2165 km<sup>2</sup>, z czego ok. 14% przypadało na miasto Kraków, a ok. 86% na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru były gminy miejsko-wiejskie: Myślenice, Krzeszowice i Słomniki oraz gmina wiejska Gdów.

Łączna liczba ludności MOF Krakowa na koniec 2013 r. wynosiła 1212 tys., z czego ok. 63% mieszkało w Krakowie, a ok. 37% – w strefie zewnętrznej MOF. Najludniejsze w strefie zewnętrznej MOF były gminy miejsko-wiejskie: Wieliczka (ok. 55 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.), Myślenice i Skawina (po ok. 43 tys.). Gęstość zaludnienia MOF Krakowa na koniec 2013 r. wynosiła 560 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad 2,5-krotnie więcej niż średnio w województwie małopolskim. W Krakowie było to 2 322 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 247 osób na 1 km<sup>2</sup>. W strefie zewnętrznej – największą gęstość zaludnienia miały gminy miejsko-wiejskie: Wieliczka, Świątniki Górne i Skawina (odpowiednio 554, 473 oraz 432 osoby na 1 km<sup>2</sup>) oraz gminy wiejskie Zielonki i Mogilany (odpowiednio 415 i 303 osoby na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą (choć obiektywnie wcale nie niską) – gminy miejsko-wiejska Słomniki i wiejska Iwanowice (odpowiednio 122 i 124 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

**Rys. 31. MOF Krakowa – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Krakowa przypadało 142,2 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 36,2% więcej niż średnio w województwie małopolskim. Wskaźnik ten w mieście Kraków wynosił 164,0, a w strefie zewnętrznej MOF – 105,7 podmiotu na 1 tys. ludności, przy czym najwyższe wartości przyjmował w gminach wiejskich Zielonki (140,3) oraz Mogilany (125,9), a najniższe – w gminach wiejskich Biskupice (79,4) i Jerzmanowice-Przegonia (80,2).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. dla MOF Krakowa 39,3%. W Krakowie było to 43,6%, a w strefie zewnętrznej MOF – 28,1%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminach wiejskich Zielonki (41,6%) i Zabierzów (35,3%), a udział najniższy – w gminie wiejskiej Siepraw (16,7%) i miejsko-wiejskiej Sułkowice (18,4%).

Według danych spisu rolnego z 2010 r. – liczba gospodarstw rolnych na terenie MOF Krakowa wynosiła 50,8 tys., co dawało 42,5 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (dla strefy zewnętrznej MOF – 106,1 gospodarstwa na 1 tys.). Gminami MOF, w których przypadało najczęściej gospodarstw rolnych na 1 tys. ludności – były gminy wiejskie: Iwanowice, Siepraw i Jerzmanowice-Przegonia (odpowiednio 217,9, 188,2 i 187,7 gospodarstwa).

Dochody gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla obszaru MOF Krakowa wynosiły 1 618 zł na osobę, przy czym dla miasta Kraków było to 1 991 zł, a dla gmin strefy zewnętrznej MOF – 997 zł. W strefie zewnętrznej – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gmin wiejskich Zielonki (1 808 zł) i Mogilany (1 483 zł), natomiast najniższe – dla gmin miejsko-wiejskich Sułkowice (586 zł) oraz Słomniki (623 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W latach 2004–2013 z miasta Kraków migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Krakowa 34,6 tys. osób, co stanowiło ok. 53% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w Krakowie. Większość tych osób zameldowała się na pobyt stały na terenach graniczących z Krakowem – zwłaszcza w gminie miejsko-wiejskiej Wieliczka (6,4 tys.), gminach wiejskich Zielonki i Zabierzów (odpowiednio 4,1 tys. i 3,0 tys.) oraz gminie miejsko-wiejskiej Niepołomice (2,6 tys.). W tym samym okresie na teren miasta Kraków przybyło na pobyt stały łącznie 72,8 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Krakowa plus 7,2 tys. osób).

Liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF do pracy najemnej w mieście Kraków – według badania z 2011 r. – wynosiła 36,8 tys., co dawało 129,2 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Krakowie z gmin miejsko-wiejskich Wieliczka (5,4 tys.), Skawina (3,2 tys.) i Niepołomice (2,2 tys.) oraz gminy wiejskiej Zabierzów (także 2,2 tys.). Najwyższą liczbę osób wyjeżdżających do pracy najemnej w Krakowie na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich Liszki (184,4), Wielka Wieś (181,4) i Iwanowice (177,9).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Krakowa (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 16,6%. Dla miasta Kraków był to udział 47,0%, a dla strefy zewnętrznej MOF – 11,3%. Biorąc pod uwagę gminy miejsko-wiejskie strefy zewnętrznej MOF Krakowa – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gmin Wieliczka (20,8%), Skawina (15,3%) i Niepołomice (13,8%), a wśród gmin wiejskich – dla gmin Zielonki (18,7%) i Michałowice (14,4%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Krakowa na koniec 2013 r. liczyły 482,6 tys. mieszkań, z czego 71,8% było zlokalizowane w Krakowie, a 28,2% – w strefie zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej – największą liczbę mieszkań notowano w gminach miejsko-wiejskich Wieliczka (18,0 tys.), Skawina (13,1 tys.) i Myślenice (12,0 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w mieście Kraków 456,4 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 300,7.

Najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gminy wiejskiej Czernichów (326,4), gmin miejsko-wiejskich Wieliczka (325,7) i Krzeszowice (324,6) oraz gminy wiejskiej Zielonki (323,5), a najniższe – dla gmin miejsko-wiejskich Sułkowice i Świątniki Górne (odpowiednio 253,6 i 266,0 mieszkania na 1 tys. ludności).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Kraków w 2013 r. wynosiła 1 177,9, a na terenie strefy zewnętrznej MOF – 93,5. Najwyższe jej wartości w strefie zewnętrznej MOF charakteryzowały gminy miejsko-wiejskie Wieliczka (204,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) i Skawina (158,8), a najniższe – gminę wiejską Iwanowice (41,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) oraz gminę miejsko-wiejską Słomniki (43,8).

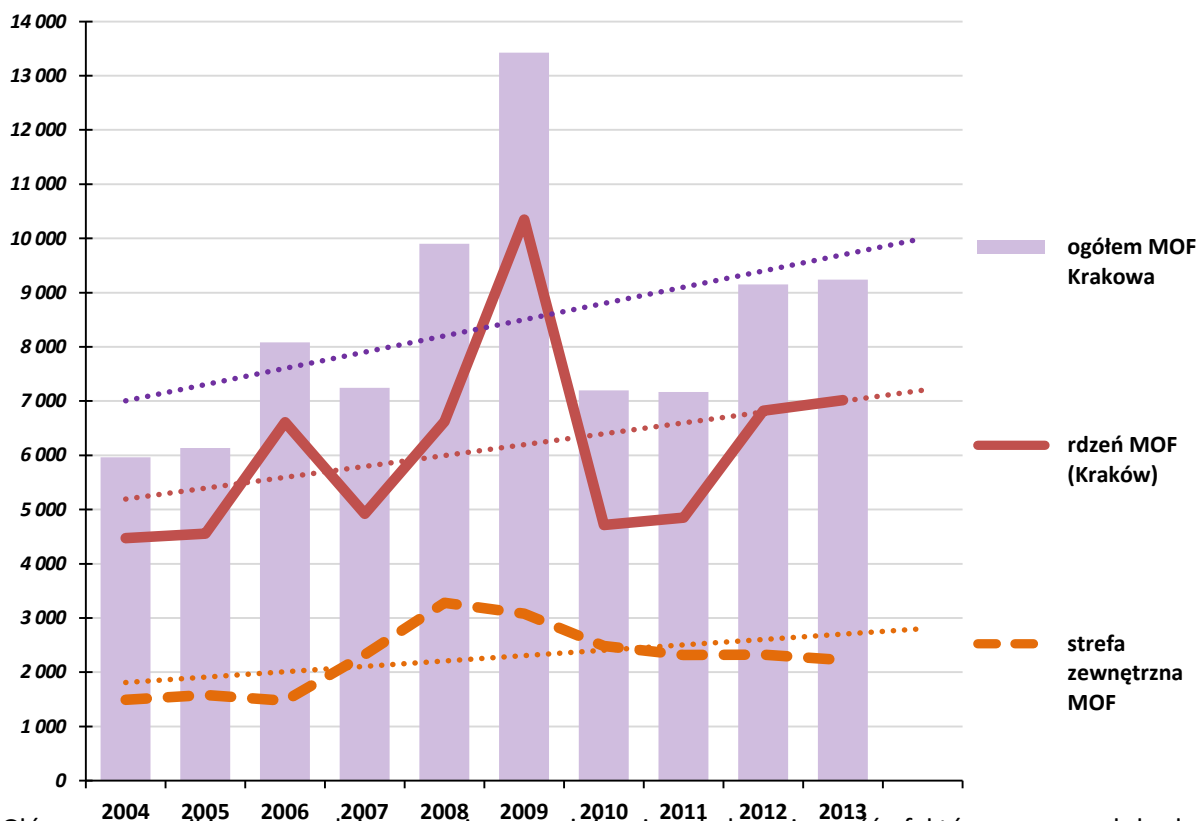
### 3.3.7.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Krakowa oddano do użytkowania ogółem 83,5 tys. mieszkań, z czego 73,0% w mieście Kraków, a 27,0% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Poza Krakowem, największe ilości mieszkań przekazanych do eksploatacji notowano w tym okresie na terenie gminy miejsko-wiejskiej Wieliczka (3,8 tys.), gminy wiejskiej Zielonki (2,2 tys.), a także – gminy wiejskiej Zabierzów i gmin miejsko-wiejskich Niepołomice i Myślenice (po 1,6 tys.). Gminami MOF Krakowa, na których terenie w okresie 2004–2013 przekazano do eksploatacji najmniej lokali mieszkalnych, były natomiast gmina miejsko-wiejska Słomniki (318 mieszkań) oraz gminy wiejska Siepraw i miejsko-wiejska Sułkowice (odpowiednio 351 i 360 oddanych mieszkań).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Krakowa ogółem w latach 2004–2013 wykazywała przewagę tendencji wzrostowych. Przy tym – do 2009 r. obserwowano jej trend wzrostowy (choć zakłócony spadkiem w 2007 r.), następnie (w okresie 2010–2011) pojawiła się tendencja spadkowa, a w latach 2012–2013 „powrócił” trend wzrostowy, jednak już nie tak wyraźny jak w pierwszej połowie analizowanego dziesięciolecia. Rekordowy w analizowanym okresie był pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF Krakowa rok 2009, kiedy oddano tu do użytkowania łącznie 13,4 tys. mieszkań.

**Rys. 32. MOF Krakowa – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Głównym czynnikiem powodującym opisaną wyżej zmianę była zmienność efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w obszarze rdzeniowym MOF Krakowa, gdyż udział miasta Krakowa w łącznym efekcie



rzeczowych budownictwa mieszkaniowego MOF Krakowa jest – i był w całym okresie 2004–2013 – znacznie większy, niż udział strefy zewnętrznej MOF. Liczba mieszkań przekazywanych do eksploatacji na terenie Krakowa wykazywała do 2009 r. tendencję wyraźnie wzrostową (choć ze spadkiem w 2007 r.), potem – głęboki spadek w 2010 r. i „powrót” tendencji wzrostowej w latach 2011–2013.

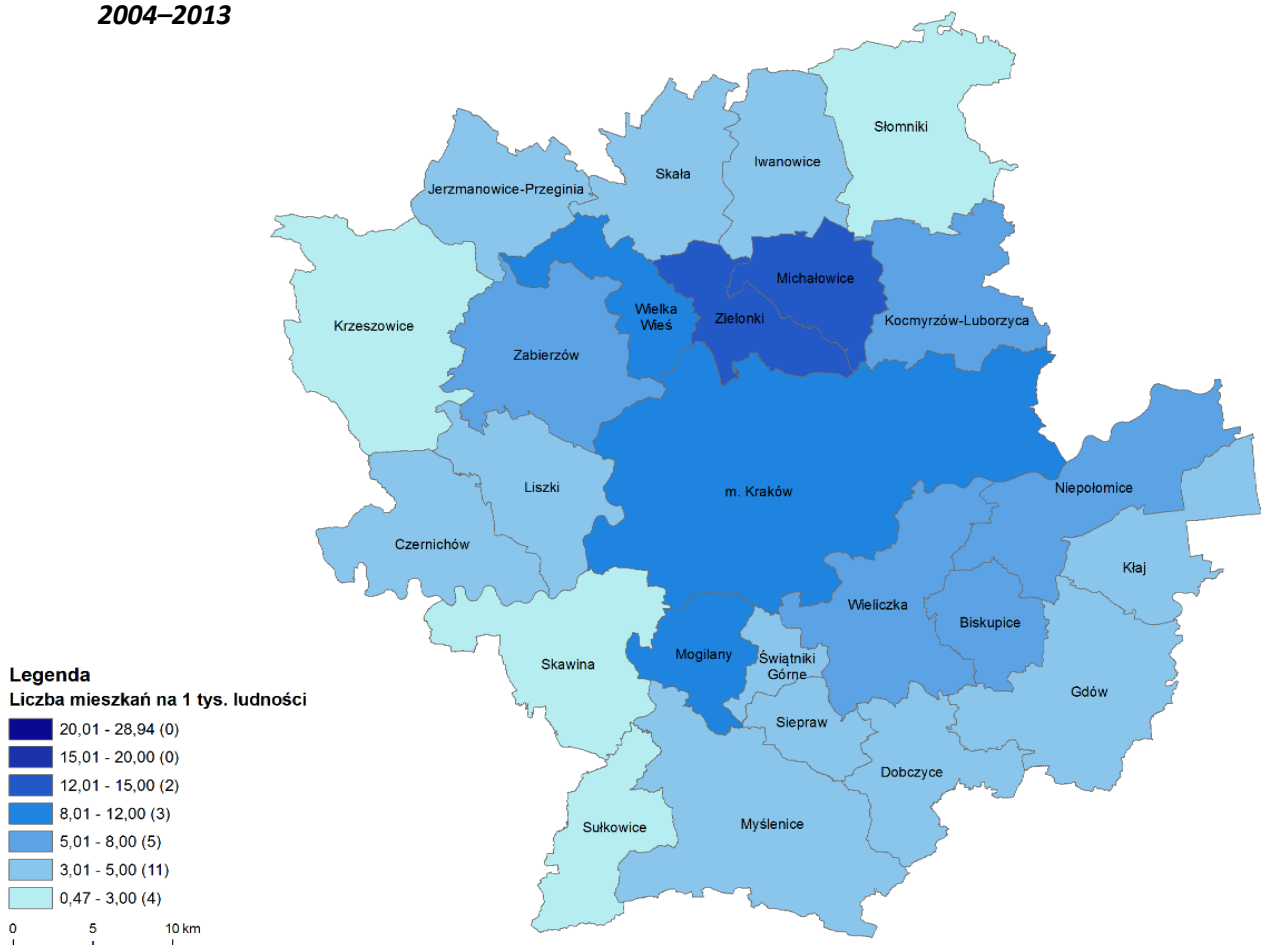
W przypadku mieszkań oddawanych do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF Krakowa – można natomiast mówić o występowaniu w badanym okresie trendu lekko wzrostowego, przy czym – tu okresem dynamicznego wzrostu były lata 2007–2008, a od 2009 r. przeważała tendencja lekko spadkowa.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na liczbę ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Krakowa średnio 7,5 mieszkania rocznie na 1 tys. mieszkańców. Na terenie miasta Kraków oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 8,0 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF Krakowa – 5,3 mieszkania.

Gminami strefy zewnętrznej MOF Krakowa, w których notowano najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych w okresie 2004–2013 średnio rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności były gminy wiejskie: Zielonki (12,7 mieszkania rocznie na 1 tys. osób), Michałowice (12,3), Wielka Wieś (9,5) i Mogilany (9,2). Do gmin, gdzie w badanym okresie notowano najmniejszą na terenie MOF Krakowa średnią liczbę lokali mieszkalnych oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – należą natomiast gminy miejsko-wiejskie: Słomniki (2,3 mieszkania rocznie na 1 tys. osób), Sułkowice (2,6), Krzeszowice i Skawina (po 2,8).

**Rys. 33. MOF Krakowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



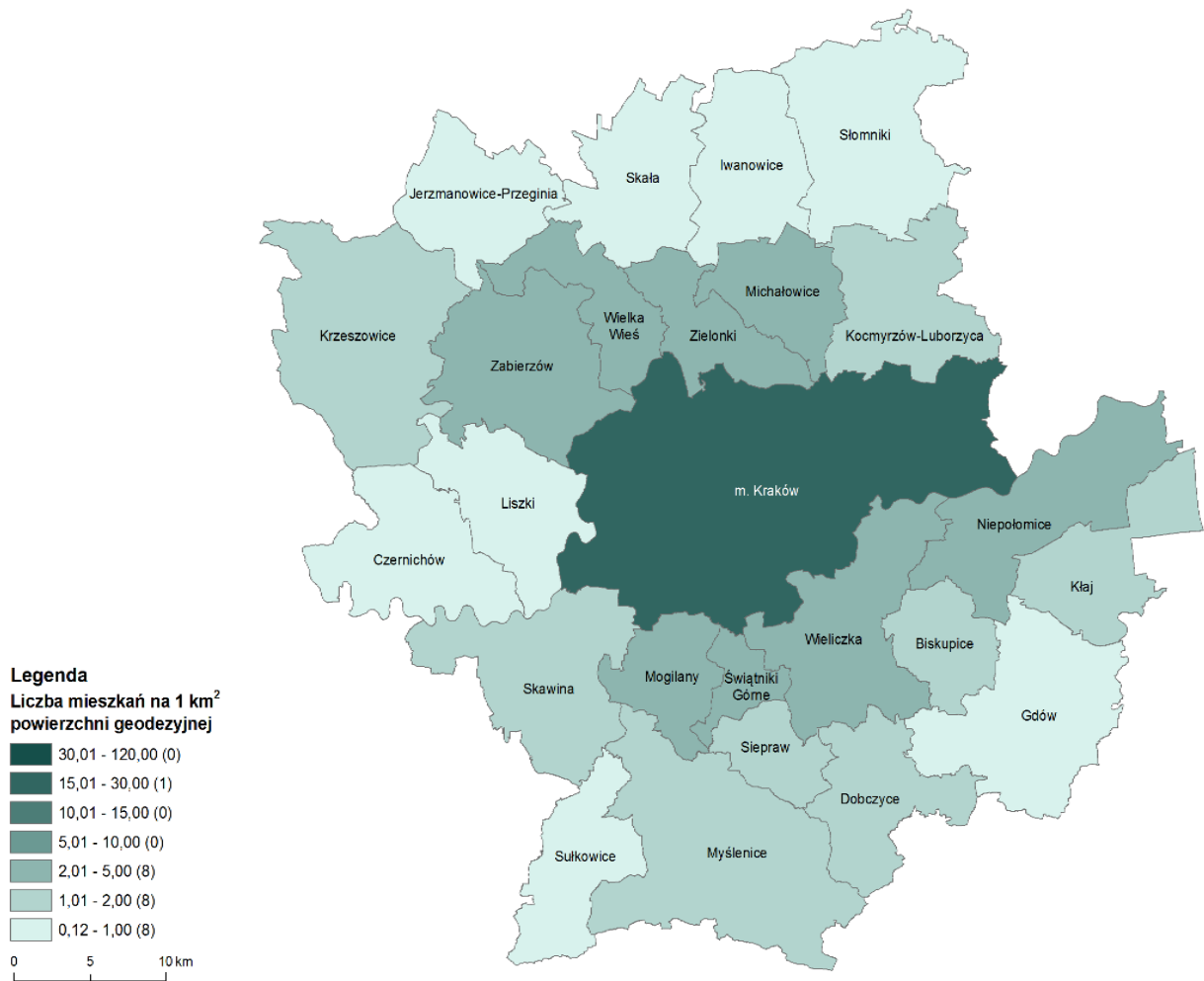
Źródło: opracowanie własne

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Wskazująca przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosła w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Krakowa jako całości średnio 4,8 mieszkania rocznie. Na terenie miasta Kraków oddawano w tym okresie rocznie średnio 20,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a w strefie zewnętrznej MOF Krakowa – 1,5 mieszkania.

Porównując przeciętne w okresie 2004–2013 wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie poszczególnych gmin strefy zewnętrznej MOF Krakowa – należy zauważyć, że najwyższe były one dla terenu gminy wiejskiej Zielonki (4,7), gminy miejsko-wiejskiej Wieliczka (4,3) i gminy wiejskiej Mogilany (3,0). Z kolei najniższe w MOF Krakowa średnie wartości tego wskaźnika notowano dla obszaru gminy miejsko-wiejskiej Słomniki (0,3), gmin wiejskich Jerzmanowice-Przeginia (0,5), Gdów i Iwanowice (po 0,6) oraz gminy miejsko-wiejskiej Skąła (także 0,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).

**Rys. 34. MOF Krakowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.8. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WARSZAWY

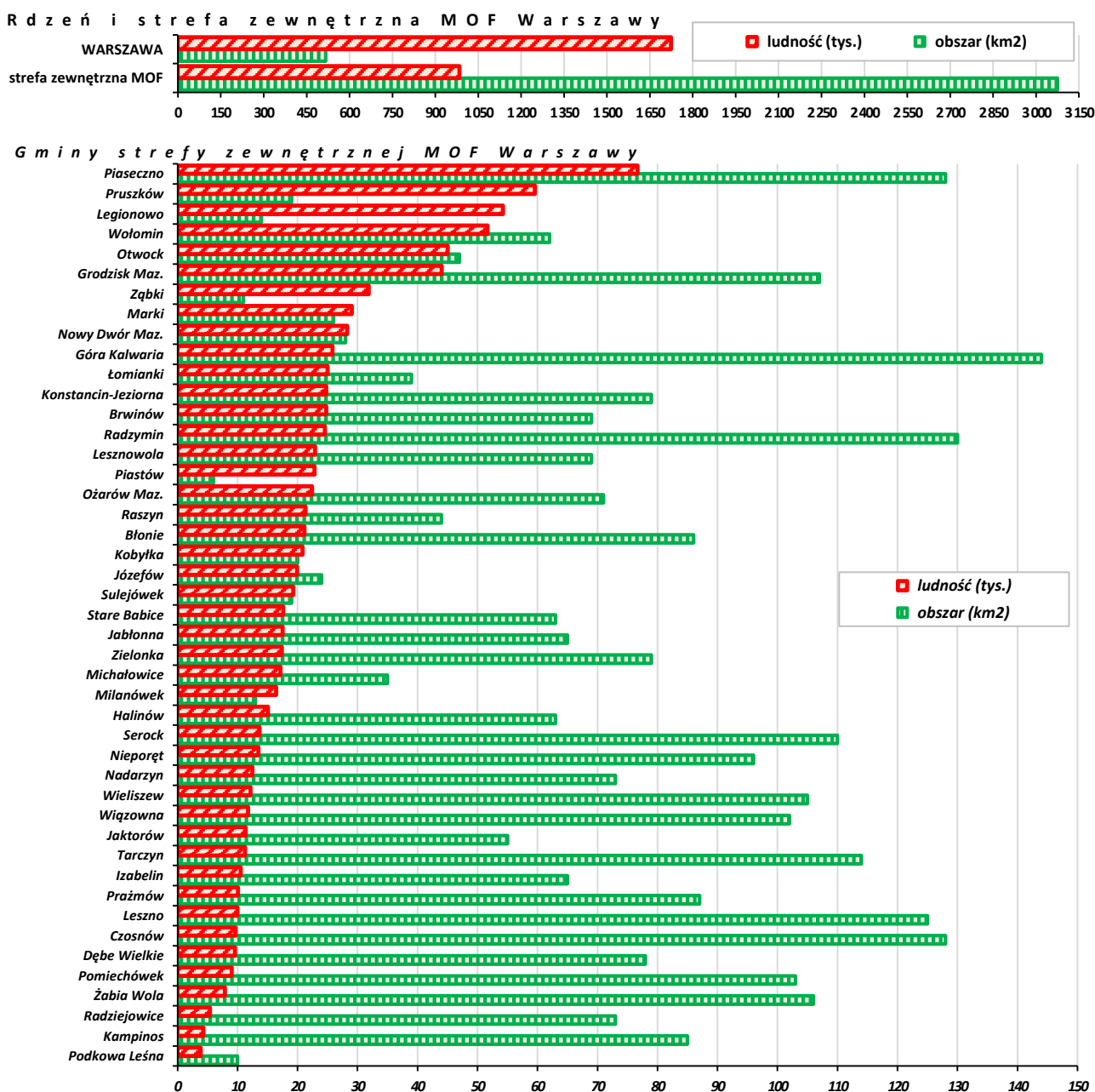
#### 3.3.8.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Warszawy stanowi miasto stołeczne Warszawa, a jego strefa zewnętrzna obejmuje miasta: Józefów, Kobyłka, Legionowo, Marki, Milanówek, Nowy Dwór Mazowiecki, Otwock, Piastów, Podkowa Leśna, Pruszków, Sulejówek, Ząbki i Zielonka, gminy miejsko-wiejskie: Błonie, Brwinów, Góra Kalwaria, Grodzisk Mazowiecki, Halinów, Konstancin-Jeziorna, Łomianki, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Radzymin, Serock, Tarczyn i Wołomin oraz gminy wiejskie: Czosnów, Dębe Wielkie, Izabelin, Jabłonna, Jaktorów, Kampinos, Leszno, Lesznówola, Michałowice, Nadarzyn, Nieporęt, Pomiechówek, Prażmów, Radziejowice, Raszyn, Stare Babice, Wiązowna, Wieliszew i Żabia Wola.

Powierzchnia MOF Warszawy ogółem na koniec 2013 r. wynosiła 3 592 km<sup>2</sup>, z czego ok. 14% przypadało na miasto stołeczne Warszawa, a ok. 86% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF Warszawy największe pod względem obszaru były gminy miejsko-wiejskie: Góra Kalwaria, Radzymin i Piaseczno oraz gminy wiejskie Czosnów i Leszno.

**Rys. 35. MOF Warszawy – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Łączna liczba ludności MOF Warszawy wynosiła na koniec 2013 r. ponad 2 708 tys., z tego ok. 64% mieszkało w stolicy, a ok. 36% – w strefie zewnętrznej MOF. Najludniejszymi, poza Warszawą, gminami MOF były gmina miejsko-wiejska Piaseczno (prawie 77 tys. mieszkańców), miasta Pruszków (ok. 60 tys.) i Legionowo (ok. 54 tys.) oraz gmina miejsko-wiejska Wołomin (ok. 52 tys.).

Gęstość zaludnienia w MOF Warszawy na koniec 2013 r. wynosiła 754 osoby na 1 km<sup>2</sup> – ponad pięciokrotnie więcej niż średnio w województwie mazowieckim. W Warszawie było to 3 334 osoby na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF – 320. Wśród gmin miejskich strefy zewnętrznej MOF – największą gęstość zaludnienia notowały miasta Legionowo, Piastów i Pruszków (odpowiednio 4 005, 3 963 i 3 104 osoby na 1 km<sup>2</sup>), a wśród gmin wiejskich – gminy Michałowice, Raszyn i Lesznowola (odpowiednio 494, 486 i 331 osób na 1 km<sup>2</sup>). Najmniejszą gęstością zaludnienia w MOF Warszawy charakteryzowały się natomiast gminy wiejskie: Kampinos, Radziejowice (odpowiednio 51 i 74 osoby na 1 km<sup>2</sup>), Czosnow i Żabia Wola (po 75 osób na 1 km<sup>2</sup>).

### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na 1 tys. mieszkańców MOF Warszawy na koniec 2013 r. przypadało 190,6 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 39,8% więcej niż średnio w województwie mazowieckim. Wskaźnik ten w Warszawie wynosił 215,4, a w strefie zewnętrznej MOF – 147,1 podmiotu na 1 tys. osób, przy czym najwyższe wartości przyjmował w gminie wiejskiej Lesznowola (258,5) i mieście Podkowa Leśna (227,7), natomiast najniższe – w gminach wiejskich Dębe Wielkie (90,4) i Pomiechówek (91,3).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. w obszarze MOF Warszawy 43,6%. W stolicy było to 47,1%, a w strefie zewnętrznej MOF – 34,5%. W strefie zewnętrznej – najwyższy udział sekcji J–R notowano w mieście Podkowa Leśna (49,3%) oraz gminach miejsko-wiejskich Konstancin-Jeziorna (44,6%) i Piaseczno (43,7%), a najniższy – w gminie wiejskiej Dębe Wielkie (22,7%) i gminie miejsko-wiejskiej Tarczyn (23,3%).

Liczba działających na terenie MOF Warszawy gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – 25,4 tys., co dawało w przeliczeniu na ludność 9,7 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (w strefie zewnętrznej MOF – 25,3 gospodarstwa). Terenami, na których przypadało najczęściej gospodarstw rolnych na 1 tys. ludności, były gmina wiejska Kampinos (138,5) i gmina miejsko-wiejska Tarczyn (134,9).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na ludność w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla obszaru MOF Warszawy przyjął wysoką przeciętną wartość – 2 870 zł na osobę. Dla Warszawy wskaźnik ten wynosił aż 3 464 zł, a dla strefy zewnętrznej MOF – 1 845 zł. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe, wyższe niż w stolicy, wartości wskaźnika notowano w mieście Podkowa Leśna (5 083 zł), gminie miejsko-wiejskiej Konstancin-Jeziorna (3 975 zł) i gminie wiejskiej Michałowice (3 649 zł), a wartości najniższe – w gminach wiejskich Dębe Wielkie (826 zł) i Kampinos (859 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie 2004–2013 z miasta stołecznego Warszawa migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Warszawy ogółem 90,7 tys. osób, co stanowiło ok. 61% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe migrowała ze stolicy. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie gmin graniczących z Warszawą – zwłaszcza: gmin miejsko-wiejskich Piaseczno (11,0 tys.) i Łomianki (4,8 tys.), miast Marki (4,6 tys.) i Żąbki (4,4 tys.) oraz gminy wiejskiej Lesznowola (4,1 tys.). W tym samym okresie na teren miasta Warszawa przybyło na pobyt stały łącznie 210,4 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Warszawy plus 62,8 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Warszawy do pracy najemnej w stolicy wynosiła 74,8 tys., co dawało 123,0 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku

produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Warszawie z miast Legionowo (6,1 tys.) i Pruszków (5,0 tys.), gmin miejsko-wiejskich Wołomin (4,5 tys.) i Piaseczno (3,5 tys.) oraz miasta Ząbki (także 3,5 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby wyjeżdżających do pracy najemnej w Warszawie na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w miastach Ząbki (187,3) i Legionowo (176,9), gminie wiejskiej Jabłonna (174,7) oraz miastach Sulejówek (173,0) i Piastów (165,4).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Warszawy (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 22,3%. W Warszawie był to odsetek 58,6%, a w strefie zewnętrznej MOF – 16,2%. Biorąc pod uwagę gminy miejskie i miejsko-wiejskie strefy zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w miastach Piastów (87,5%), Legionowo (79,6%) i Pruszków (69,5%). Spośród gmin wiejskich MOF Warszawy – największy udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych miały natomiast gminy Michałowice (30,5%), Raszyn (21,6%) oraz Lesznowola (18,7%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Warszawy na koniec 2013 r. liczyły 1 258,2 tys. mieszkań, z tego 70,4% było zlokalizowane w Warszawie, a 29,6% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej MOF – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gmina miejsko-wiejska Piaseczno (34,1 tys.), miasta Pruszków (24,7 tys.), Legionowo (20,3 tys.) i Otwock (18,8 tys.) oraz gmina miejsko-wiejska Wołomin (17,9 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w stolicy 513,4 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 378,9. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości wskaźnika liczby istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności miały gmina miejsko-wiejska Piaseczno (444,6), miasto Ząbki (428,3), gmina miejsko-wiejska Tarczyn (418,4) oraz miasta Otwock (417,4) i Pruszków (414,5). Najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast w gminie miejsko-wiejskiej Radzymin (271,2 mieszkania na 1 tys. ludności).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Warszawa w 2013 r. wynosiła 2 189,2, a na terenie strefy zewnętrznej MOF – 175,3. W przypadku tego wskaźnika – najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla miast Legionowo (1 809,7), Ząbki (1 797,0) i Piastów (1 554,0), a z gmin wiejskich – dla gmin Izabelin (320,5), Jabłonna (258,0) i Michałowice (208,7), natomiast wartości najniższe – dla gmin wiejskich: Kampinos (21,0), Żabia Wola (37,4) i Radziejowice (37,9).

### **3.3.8.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013**

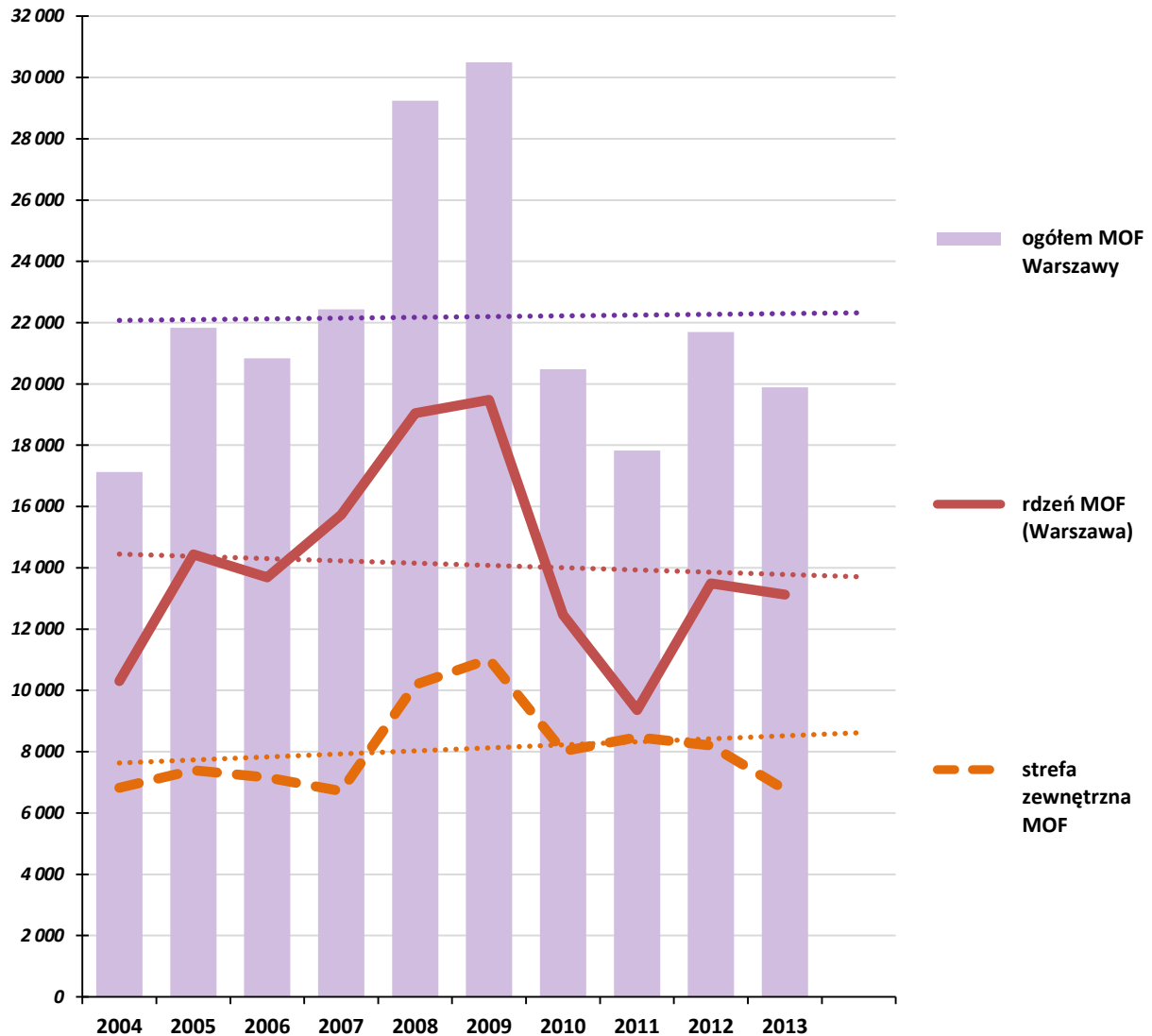
#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Warszawy oddano do użytkowania łącznie 221,9 tys. mieszkań, z czego 63,6% przekazano do eksploatacji w Warszawie, a 36,4% – na terenie strefy zewnętrznej MOF.

Poza stolicą, największe ilości przekazanych do eksploatacji w okresie 2004–2013 mieszkań notowano dla: gminy miejsko-wiejskiej Piaseczno (10,5 tys.), miasta Ząbki (5,7 tys.), gminy miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki (4,0 tys.), miast Legionowo i Marki (po 3,7 tys.), gminy miejsko-wiejskiej Radzymin i gminy wiejskiej Jabłonna (po 3,2 tys.). Gminami, gdzie oddano do użytkowania najmniej mieszkań były: miasto Podkowa Leśna (tylko 150 mieszkań), gmina Kampinos (177 mieszkań) i miasto Piastów (323 mieszkania).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Warszawy ogółem w okresie 2004–2013 wykazywała trend zbliżony do horyzontalnego, przy czym – dla miasta stołecznego Warszawa – można mówić o występowaniu w tym okresie przewagi tendencji spadkowej tej liczby, natomiast w przypadku strefy zewnętrznej MOF – odwrotnie – zauważalna była przewaga tendencji wzrostowej.

**Rys. 36. MOF Warszawy – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

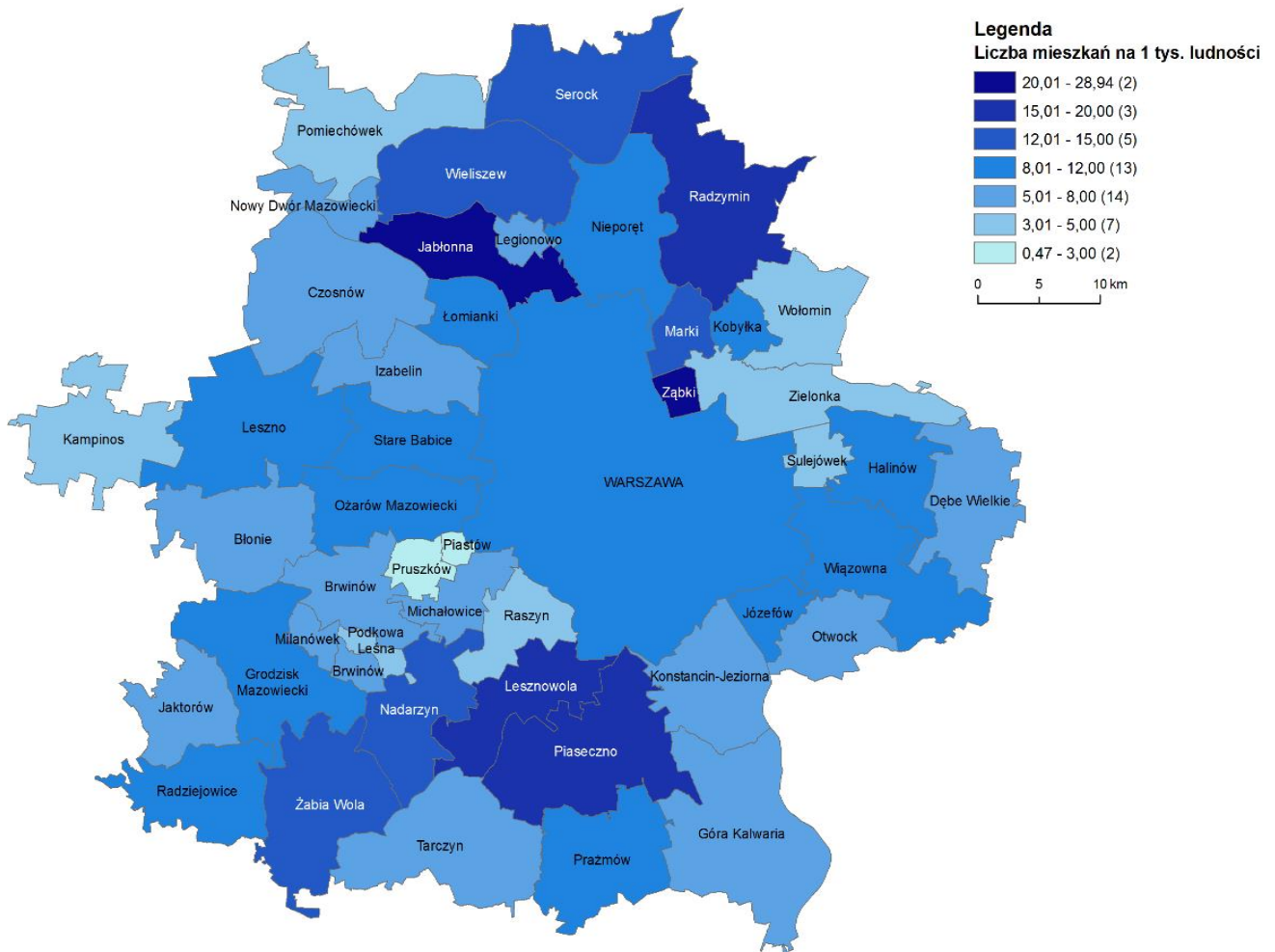
Biorąc pod uwagę poszczególne lata badanego dziesięciolecia – do 2009 r. obserwowano dla efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w MOF Warszawy ogółem trend wzrostowy (zakłócony przez niewielki spadek liczby oddanych mieszkań w 2006 r.), następnie w latach 2010–2011 – nastąpił okres wyraźnego spadku, potem – wzrost w 2012 r. i kolejny, tym razem niewielki, spadek w 2013 r. Rekordowy pod względem liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji był w MOF Warszawy rok 2009 (łącznie 30,5 tys. oddanych mieszkań, w tym w Warszawie – 19,5 tys., a w strefie zewnętrznej MOF – 11,0 tys.).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Warszawy 8,5 mieszkania. Na terenie miasta stołecznego Warszawa oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 8,3 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF Warszawy – 8,8 mieszkania.

Gminami MOF Warszawy, dla których notowano najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013, były: gmina wiejska Jabłonna (21,5), miasto Żąbki (21,3), gmina wiejska Lesznówola (16,1) oraz gminy miejsko-wiejskie Piaseczno (15,6) i Radzymin (15,2). Najmniejszą średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności charakteryzowały się natomiast miasta Piastów (tylko 1,4 mieszkania), Pruszków (2,8) i Podkowa Leśna (3,9).

**Rys. 37. MOF Warszawy – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Zródło: opracowanie własne

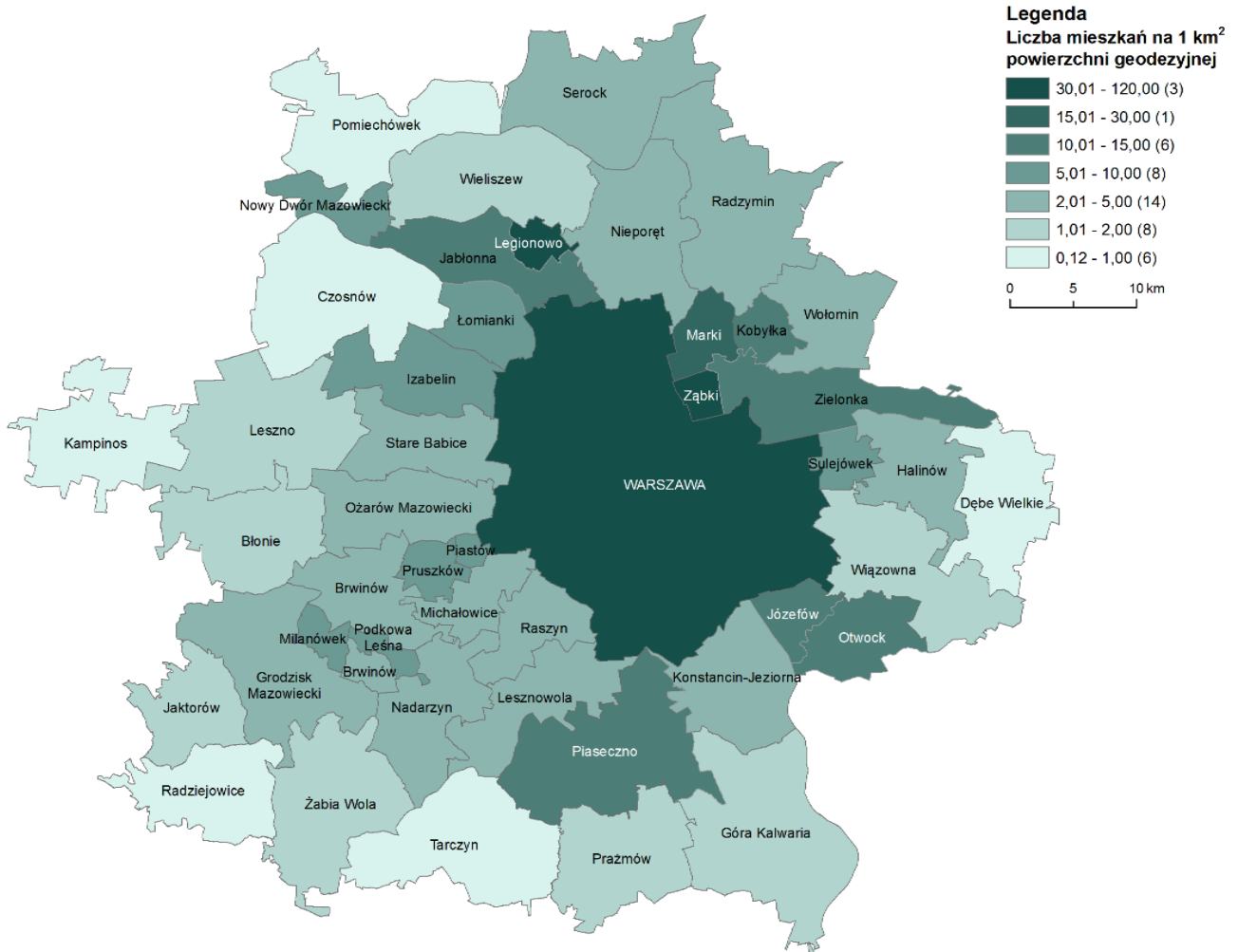
### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Warszawy średnio 8,8. Na terenie miasta Warszawa oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 34,9 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a w strefie zewnętrznej MOF – 3,8 mieszkania.

Biorąc pod uwagę poszczególne gminy strefy zewnętrznej MOF Warszawy – przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych były w okresie 2004–2013 najwyższe dla miast Żąbki (75,2 – wartość bardzo wysoka, ponad dwukrotnie wyższa niż w przypadku Warszawy), Legionowo (33,0) i Marki (24,5), a spośród gmin wiejskich – dla gmin Jabłonna (11,6), Izabelin (5,3) i Lesznowola (5,0). Najniższe w MOF Warszawy wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla obszaru gmin wiejskich Kampinos (0,3) i Pomiechówek (0,6) oraz gminy miejsko-wiejskiej Tarczyn (0,8).



**Rys. 38. MOF Warszawy – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne



### 3.3.9. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OPOŁA

#### 3.3.9.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

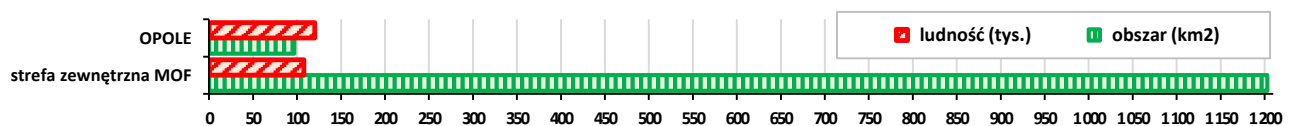
Przyjęto, że MOF Opola tworzą – miasto Opole (jako rdzeń MOF), gminy miejsko-wiejskie: Lewin Brzeski, Niemodlin i Prószków oraz gminy wiejskie: Chrząstowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniany, Tarnów Opolski i Turawa. Powierzchnia ogółem MOF Opola na koniec 2013 r. wynosiła 1 300 km<sup>2</sup>, z czego na miasto Opole przypadało 7,5%, a na strefę zewnętrzną MOF – 92,5%. Największymi obszarowo gminami strefy zewnętrznej MOF są gmina miejsko-wiejska Niemodlin i gmina wiejska Turawa.

Na terenie MOF Opola na koniec 2013 r. mieszkało blisko 228 tys. osób, z tego ok. 53% w mieście Opole, a ok. 47% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza Opolem, największa liczba ludności mieszkała w gminie wiejskiej Dobrzeń Wielki (14,5 tys.) oraz w gminach miejsko-wiejskich Lewin Brzeski i Niemodlin (po blisko 13,5 tys.).

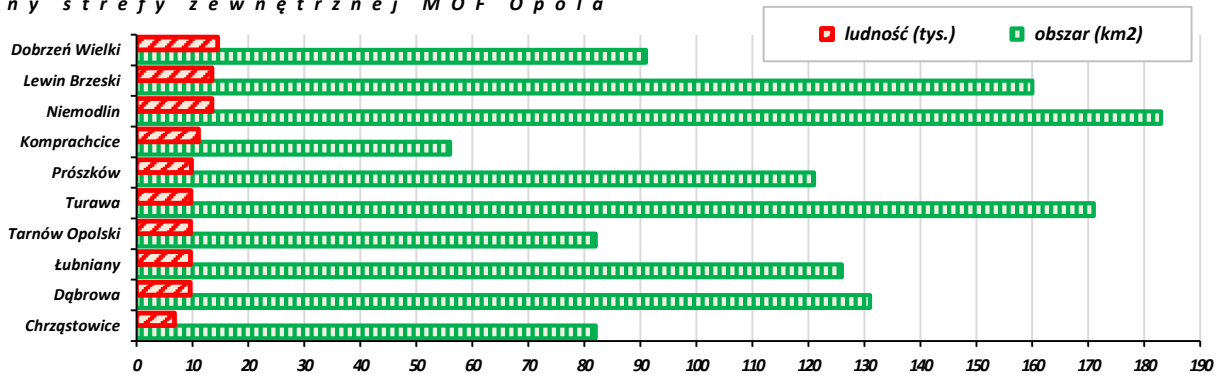
Gęstość zaludnienia MOF Opola w 2013 r. wynosiła 193 osoby na 1 km<sup>2</sup>, przy czym – w mieście Opole było to 1 244 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 100 osób na 1 km<sup>2</sup>. Do gmin charakteryzujących się największą gęstością zaludnienia należały, przylegające bezpośrednio do granic administracyjnych Opola, gminy wiejskie Komprachcice, Dobrzeń Wielki i Tarnów Opolski (gęstość zaludnienia – odpowiednio: 198, 160 i 118 osób na 1 km<sup>2</sup>). Najstąbiej zaludniona była natomiast gmina wiejska Turawa (56 osób na 1 km<sup>2</sup>).

**Rys. 39. MOF Opola – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**

##### Rdzeń i strefa zewnętrzna MOF Opola



##### Gminy strefy zewnętrznej MOF Opola



Źródło: opracowanie własne

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Opola przypadało 134,2 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 34,8% więcej niż średnio w województwie opolskim. Wskaźnik ten w Opolu wynosił 170,0, a w strefie zewnętrznej MOF – 94,3 podmiotu na 1 tys. osób, przy czym najwyższe wartości przyjmował w gminie miejsko-wiejskiej Niemodlin (109,6) i gminie wiejskiej Komprachcice (100,4).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON wynosił w MOF Opola 38,9%, przy czym w Opolu było to 43,8%, a w strefie zewnętrznej MOF – 29,1%. Poza Opolem, wysoki udział sekcji J–R notowano w gminie miejsko-wiejskiej Lewin Brzeski (33,3%) i gminie wiejskiej Chrząstowice (31,8%), natomiast udział najniższy – w gminie wiejskiej Łubniany (25,8%).

Zgodnie z danymi spisu rolnego z 2010 r. – liczba gospodarstw rolnych ogółem na terenie MOF Opola wyniosła blisko 4,0 tys., co dawało 17,4 gospodarstwa w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej

MOF – 31,4 gospodarstwa na 1 tys.). W strefie zewnętrznej MOF – najczęściej gospodarstw rolnych przypadają na 1 tys. mieszkańców w gminie wiejskiej Chrzastowice (46,5) i w gminie miejsko-wiejskiej Prószków (41,3).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na ludność w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Opola wartość 1 353 zł na osobę. W mieście Opole było to 1 870 zł, podczas gdy w strefie zewnętrznej – 795 zł na osobę. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach wiejskich Dobrzeń Wielki (930 zł) i Turawa (928 zł), natomiast wartości najniższe – w gminach miejsko-wiejskich Lewin Brzeski i Niemodlin (odpowiednio 609 zł oraz 647 zł na osobę).

#### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie 2004–2013 z Opola migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Opola 6,5 tys. osób, co stanowiło ok. 40% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe migrowała z Opola. Najwięcej z tych osób zameldowało się na stałe na terenie gmin wiejskich: Dobrzeń Wielki, Komprachcice (po 1,1 tys.), Łubniany (1,0 tys.). W tym samym okresie do miasta Opole przybyło na pobyt stały 12,9 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Opola minus 3,7 tys. osób).

Według wyników badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF do pracy najemnej w mieście Opole wynosiła 7,8 tys., co dawało 109,2 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Opolu z gminy miejsko-wiejskiej Lewin Brzeski (1,1 tys.) oraz gmin wiejskich Komprachcice (także 1,1 tys.) i Dąbrowa (1,0 tys.). Najwięcej wyjeżdżających do pracy najemnej w Opolu przypadają na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym w gminach wiejskich Dąbrowa (158,8) i Komprachcice (145,8) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Lewin Brzeski (129,5).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Opola (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 9,6%. W mieście Opole był to odsetek 39,6%, a w strefie zewnętrznej MOF – 7,3%. Spośród gmin strefy zewnętrznej MOF – ponad dziesięcioprocentowy udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych notowano w gminach wiejskich Dobrzeń Wielki (11,6%) i Komprachcice (10,6%).

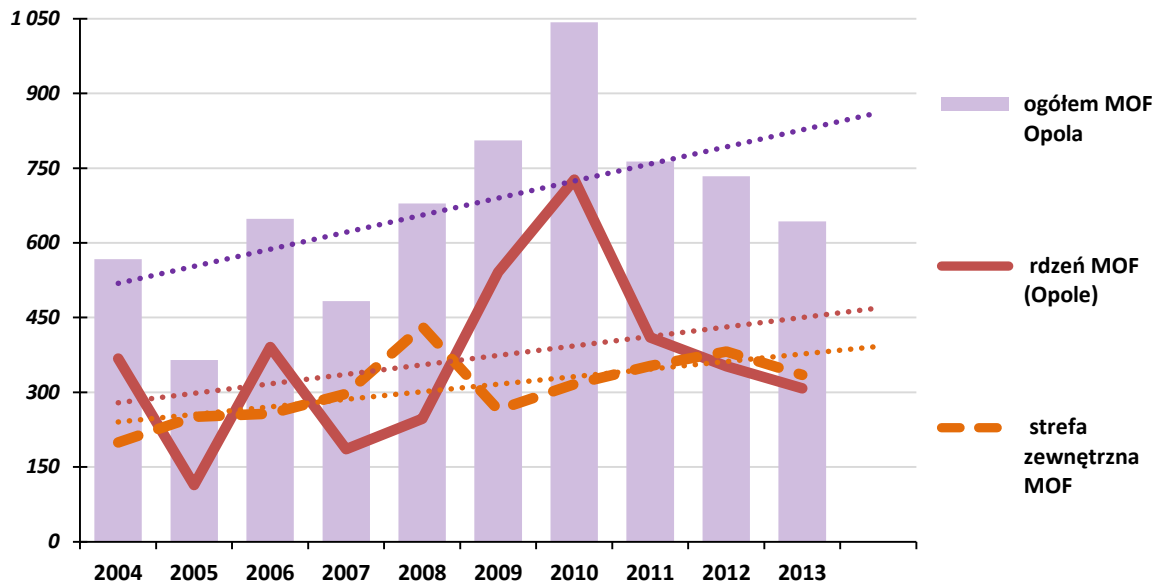
Zasoby mieszkaniowe MOF Opola na koniec 2013 r. liczyły 84,1 tys. mieszkań, z czego 60,5% było zlokalizowanych na terenie miasta Opole, a 39,5% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF największą liczbę istniejących mieszkań notowano w gminie wiejskiej Dobrzeń Wielki (4,7 tys.) oraz gminach miejsko-wiejskich Niemodlin (4,5 tys.) i Lewin Brzeski (4,3 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadają w Opolu 423,7 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 308,4. Najwyższe wartości tego wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF miały gminy miejsko-wiejskie Niemodlin (331,1) i Lewin Brzeski (320,7) oraz gmina wiejska Dobrzeń Wielki (320,5), a wartość najniższą – gmina miejsko-wiejska Prószków (280,8).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Opole w 2013 r. wynosiła 630,2, a na terenie strefy zewnętrznej MOF Opola – 44,3. W przypadku tego wskaźnika – najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla gmin wiejskich Dobrzeń Wielki (86,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) i Komprachcice (77,2), a wartości najniższe – dla gminy wiejskiej Dąbrowa (30,3) i gminy miejsko-wiejskiej Lewin Brzeski (31,5).

### 3.3.9.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

Rys. 40. MOF Opola – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013



Źródło: opracowanie własne

W latach 2004–2013 na terenie MOF Opola oddano do użytkowania 6,7 tys. mieszkań, z czego 54,1% w Opolu, a 45,9% w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największe ilości przekazanych do eksploatacji w tym okresie mieszkań notowano w sąsiadujących z Opolem gminach wiejskich: Dobrzeń Wielki (0,6 tys.), Łubniany (0,5 tys.) i Komprachcice (0,4 tys.). Gminami MOF Opola, na których terenie w ciągu tych 10 lat oddano do użytkowania najmniej mieszkań, były gmina wiejska Tarnów Opolski i gmina miejsko-wiejska Prószków (odpowiednio 193 i 200 oddanych mieszkań).

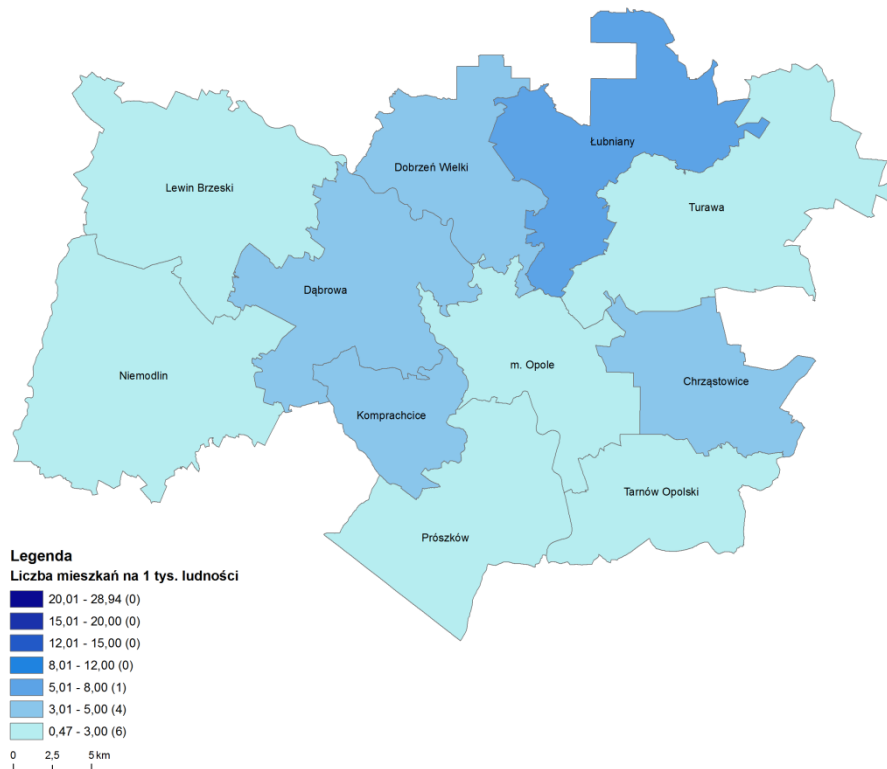
Tendencją obserwowaną w budownictwie mieszkaniowym na terenie MOF Opola w latach 2004–2010 był trend wzrostowy, z rekordową liczbą oddanych mieszkań w 2010 r. (ponad 1,0 tys.), natomiast w latach 2011–2013 rocznie notowano spadek ilości oddawanych do eksploatacji mieszkań. W sumie można mówić o nieznacznej przewadze tendencji wzrostowej w zakresie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego – zarówno w mieście Opole, jak w strefie zewnętrznej MOF.

Warto dodać, że w większości lat analizowanego okresu (za wyjątkiem lat 2009–2010, kiedy obserwowano pod tym względem wyraźną „przewagę” miasta Opole) liczba lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania w Opolu nie różniła się istotnie od notowanej w strefie zewnętrznej MOF. Co więcej, w latach: 2005, 2007–2008 i 2012–2013 – więcej mieszkań przekazywano do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF, niż w mieście Opole.

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Opola średnio 2,9. Taką samą wartość tego wskaźnika (tj. 2,9 mieszkania oddawanego do użytkowania średnio rocznie na 1 tys. ludności) notowano w badanym okresie zarówno dla miasta Opole, jak i dla strefy zewnętrznej MOF.

**Rys. 41. MOF Opola – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



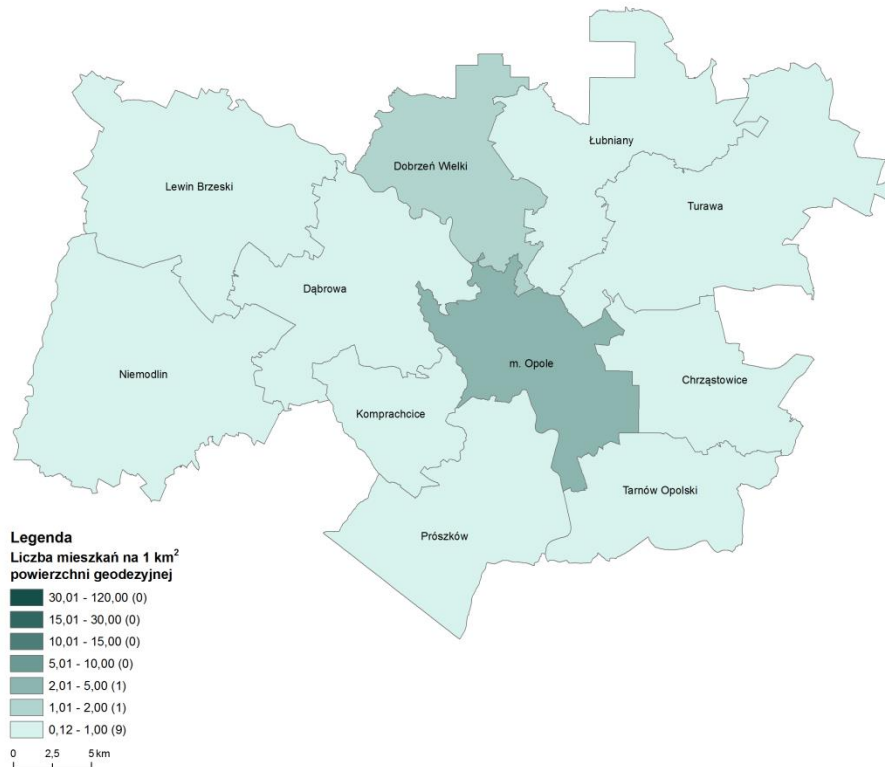
Źródło: opracowanie własne

Gminami, dla których przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych do użytkowania rocznie na 1 tys. ludności były w okresie 2004–2013 najwyższe – były w MOF Opola, bezpośrednio sąsiadujące z miastem Opole, gminy wiejskie Łubniany (5,1 mieszkania rocznie na 1 tys. ludności) i Dobrzeń Wielki (4,1 mieszkania). Najmniejszą na terenie MOF wartość tego wskaźnika notowano natomiast w gminach miejsko-wiejskich Lewin Brzeski i Niemodlin (po 1,6 mieszkania rocznie na 1 tys. ludności).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na powierzchnię geodezyjną użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosła w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Opola 0,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>. Przy czym – na terenie miasta Opole oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 4,5 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 0,4 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Rys. 42. MOF Opola – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

W strefie zewnętrznej MOF Opola – najwyższe przeciętne dla lat 2004–2013 wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych odnotowano w gminach wiejskich Dobrzeń Wielki (1,1) i Komprachcice (0,8). Najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla gmin miejsko-wiejskich Lewin Brzeski i Niemodlin (po 0,2).

### 3.3.10. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY RZESZOWA<sup>26</sup>

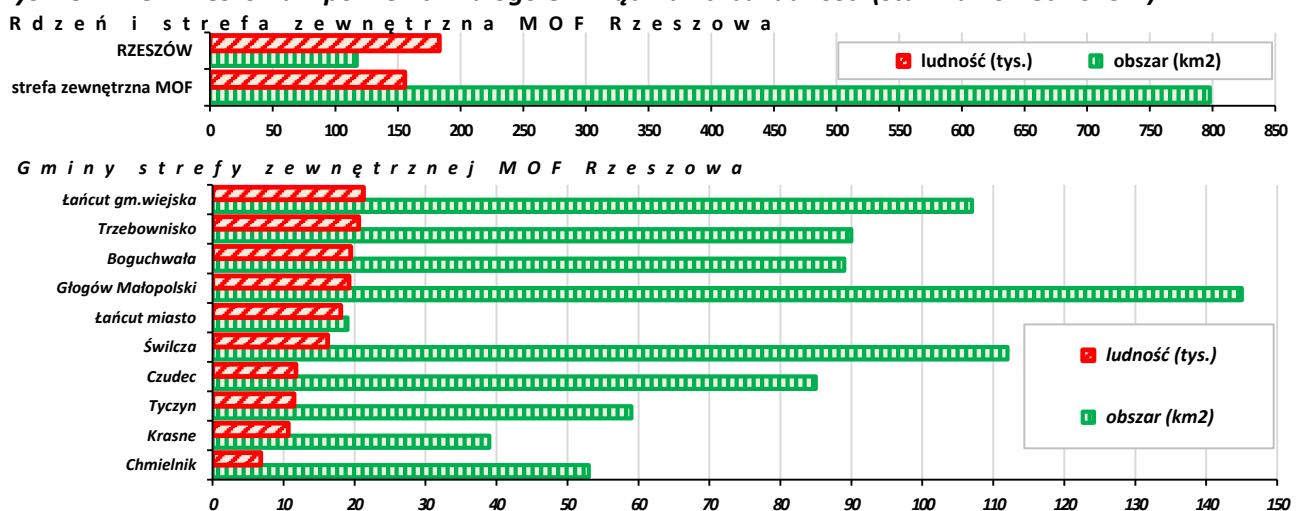
#### 3.3.10.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Rzeszowa stanowi miasto Rzeszów, a jego strefa zewnętrzna obejmuje – miasto Łańcut, gminy miejsko-wiejskie: Głogów Małopolski, Tyczyn i Boguchwała (do 2007 r. była to gmina wiejska) oraz gminy wiejskie: Chmielnik, Czudec, Krasne, Łańcut, Świlcza i Trzebownisko. Łączna powierzchnia MOF Rzeszowa na koniec 2013 r. wynosiła 915 km<sup>2</sup>, z czego ok. 13% przypadało na miasto Rzeszów, a ok. 87% – na strefę zewnętrzną MOF. Największe pod względem obszaru były w strefie zewnętrznej MOF Rzeszowa: gmina miejsko-wiejska Głogów Małopolski oraz gminy wiejskie Świlcza i Łańcut.

MOF Rzeszowa na koniec 2013 r. zamieszkiwało ponad 338 tys. osób, z których ok. 55% mieszkało w Rzeszowie, a ok. 45% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza rdzeniem MOF, najludniejszymi gminami obszaru były gminy wiejskie Łańcut (21,3 tys. ludności na koniec 2013 r.) i Trzebownisko (20,6 tys. mieszkańców).

**Rys. 43. MOF Rzeszowa – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia MOF Rzeszowa na koniec 2013 r. wynosiła blisko 370 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad trzykrotnie więcej niż średnio w województwie podkarpackim. W Rzeszowie było to 1 574 osób na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej obszaru – 195 osób na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin wiejskich MOF największą gęstość zaludnienia miała gmina Krasne (273 osoby na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gmina Chmielnik (128 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Rzeszowa przypadało 105,1 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 40,1% więcej niż średnio w województwie podkarpackim. W Rzeszowie było to 129,4, a w strefie zewnętrznej MOF – 76,3 podmiotu na 1 tys. osób. Wskaźnik najwyższe wartości przyjmował w strefie zewnętrznej MOF w mieście Łańcut (111,9) i gminie wiejskiej Krasne (93,3).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w obszarze MOF Rzeszowa 38,9%, przy czym w Rzeszowie było to 44,2%, a w strefie zewnętrznej MOF – 28,4%. Poza Rzeszowem, najwyższy udział sekcji J–R notowano w mieście Łańcut (34,6%) i gminie wiejskiej Chmielnik (32,0%), a najniższy – w gminie wiejskiej Krasne (21,1%).

<sup>26</sup> Interpretując dane dotyczące MOF Rzeszowa – należy mieć na uwadze fakt, że w przypadku tego MOF (czego nie notowano w przypadku pozostałych MOF OW) w analizowanym okresie (2004–2013) kilkakrotnie dokonano istotnego poszerzenia granic administracyjnych miasta Rzeszów, które stanowi rdzeń obszaru funkcjonalnego. W 2006 r. włączono do Rzeszowa miejscowości Słocina i Załęże (z gminy Krasne), w 2007 r. – część miejscowości Przybyszówka (z gminy Świlcza), w 2008 r. – pozostałą część Przybyszówki oraz miejscowość Zwiężczyca (z gminy Boguchwała), w 2009 r. – miejscowość Biała (z gminy Tyczyn), w 2010 r. – część miejscowości Miłocin (z gminy Głogów Małopolski) oraz miejscowość Budziwój (z gminy Tyczyn). W wyniku tych zmian obszar miasta Rzeszów zwiększył się ponad dwukrotnie (z ok. 54 km<sup>2</sup> do ok. 117 km<sup>2</sup>), wzrosła także znacząco liczba jego ludności.

Na terenie MOF Rzeszowa – według danych spisu rolnego z 2010 r. – było 29,6 tys. gospodarstw rolnych, co dawało 89,7 gospodarstwa na 1 tys. ludności (dla terenu strefy zewnętrznej MOF – aż 162,6 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców). Najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców przypadało w gminach wiejskich Chmielnik i Tyczyn (odpowiednio 252,8 oraz 222,6).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Rzeszowa wartość 1 194 zł na osobę. W Rzeszowie było to 1 560 zł, podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF – tylko 750 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w mieście Łańcut (1 016 zł), a wartości najniższe – gminy wiejskie Czudec i Chmielnik (odpowiednio 573 zł oraz 609 zł na osobę).

#### Migracje i dojazdy do pracy

W latach 2004–2013 z miasta Rzeszów migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF łącznie 10,2 tys. osób, co stanowiło ok. 53% ogółu ludności, która w tym okresie na stałe migrowała z Rzeszowa. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie gmin miejsko-wiejskich: Boguchwała (1,6 tys.), Tyczyn i Głogów Małopolski (po 1,4 tys.). W tym samym okresie na teren miasta Rzeszów przybyło na pobyt stały łącznie 20,3 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Rzeszowa plus 0,9 tys. osób).

Według badania z roku 2011 – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF do pracy najemnej w mieście Rzeszów wynosiła 15,4 tys., co dawało 159,4 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Rzeszowie z gminy miejsko-wiejskiej Boguchwała (2,5 tys.) i z gminy wiejskiej Trzebownisko (2,1 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby wyjeżdżających do pracy najemnej w Rzeszowie na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach miejsko-wiejskich Tyczyn (208,8) i Boguchwała (205,8).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Rzeszowa (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 14,5%. W obszarze rdzeniowym MOF było to 37,0%, a w strefie zewnętrznej – 11,3%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych notowano w mieście Łańcut (36,5%) oraz w gminach wiejskich Trzebownisko (19,8%) i Krasne (12,3%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Rzeszowa na koniec 2013 r. liczyły 114,1 tys. mieszkań, z tego 61,2% mieszkań było zlokalizowane na terenie miasta Rzeszów, a 38,8% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gmina wiejska i miasto Łańcut (odpowiednio 5,9 tys. i 5,8 tys.) oraz gmina wiejska Trzebownisko (5,8 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Rzeszowie 381,2, natomiast w strefie zewnętrznej MOF Rzeszowa – 285,0 mieszkania. Najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań na 1 tys. ludności miały w strefie zewnętrznej MOF miasto Łańcut (318,5) i gmina wiejska Chmielnik (297,1), a wartość najniższą – gmina wiejska Świlcza (270,2).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Rzeszów w 2013 r. wynosiła 650,1, zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF – przeciętnie 70,8. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla terenu miasta Łańcut (306,5 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) i gminy wiejskiej Krasne (82,4), natomiast wartość najniższą – na terenie gminy wiejskiej Świlcza (50,8).

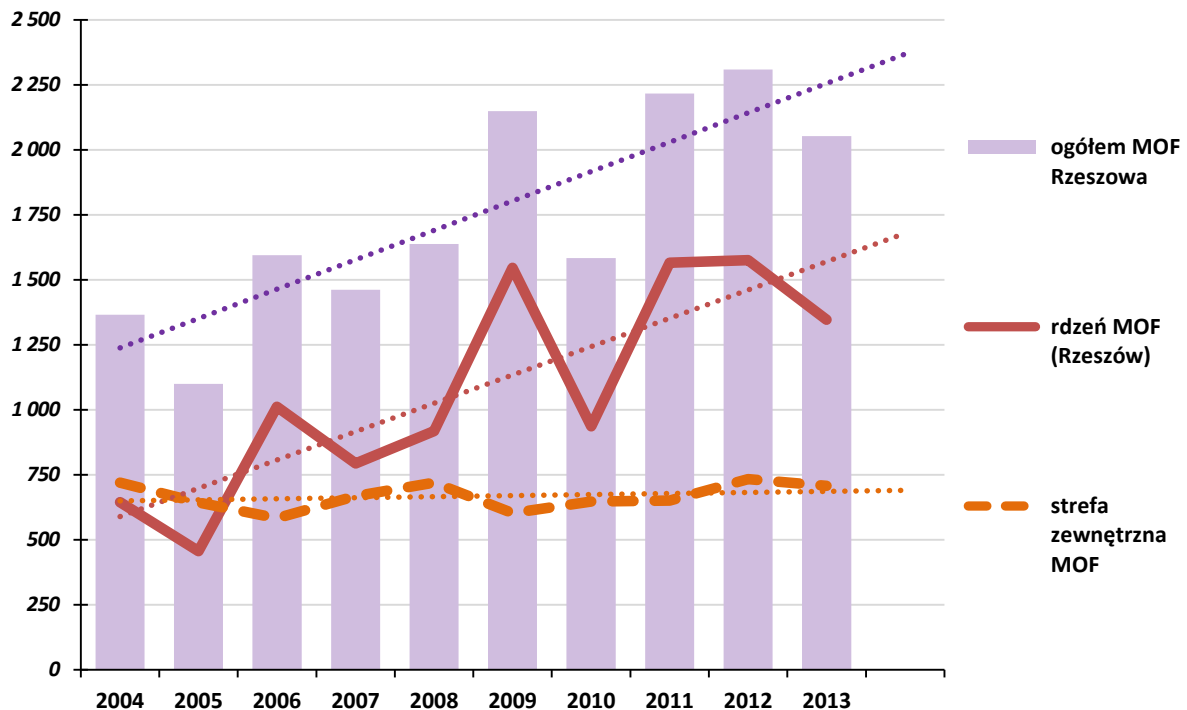
### 3.3.10.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Rzeszowa oddano do użytkowania łącznie 17,5 tys. mieszkań, z czego 61,8% w Rzeszowie, a 38,2% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największe ilości oddanych w tym okresie mieszkań miały gminy miejsko-wiejskie Boguchwała i Głogów Małopolski (odpowiednio 1,2 tys. i 1,0 tys. oddanych mieszkań). Gminami MOF, na których terenie w ciągu tych 10 lat oddano do użytkowania najmniej mieszkań, były natomiast gminy wiejskie Chmielnik (261 oddanych mieszkań) i Czudec (347).

Generalną tendencją obserwowaną dla liczby mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie MOF Rzeszowa w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 był trend wzrostowy, jednak zakłócany okresowymi spadkami (wystąpiły cztery lata spadkowe: 2005, 2007, 2010 i 2013). Przy tym – o ile w przypadku miasta Rzeszów obserwowano w badanym okresie przewagę tendencji wzrostowej liczby oddawanych do użytku mieszkań, to w strefie zewnętrznej MOF – liczba ta w poszczególnych latach utrzymywała się na zbliżonym poziomie (trend zbliżony do horizontalnego). Należy jednak pamiętać o wpływie na prezentowane tu dane istotnego poszerzenia granic administracyjnych miasta Rzeszów w badanym okresie.

**Rys. 44. MOF Rzeszowa – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



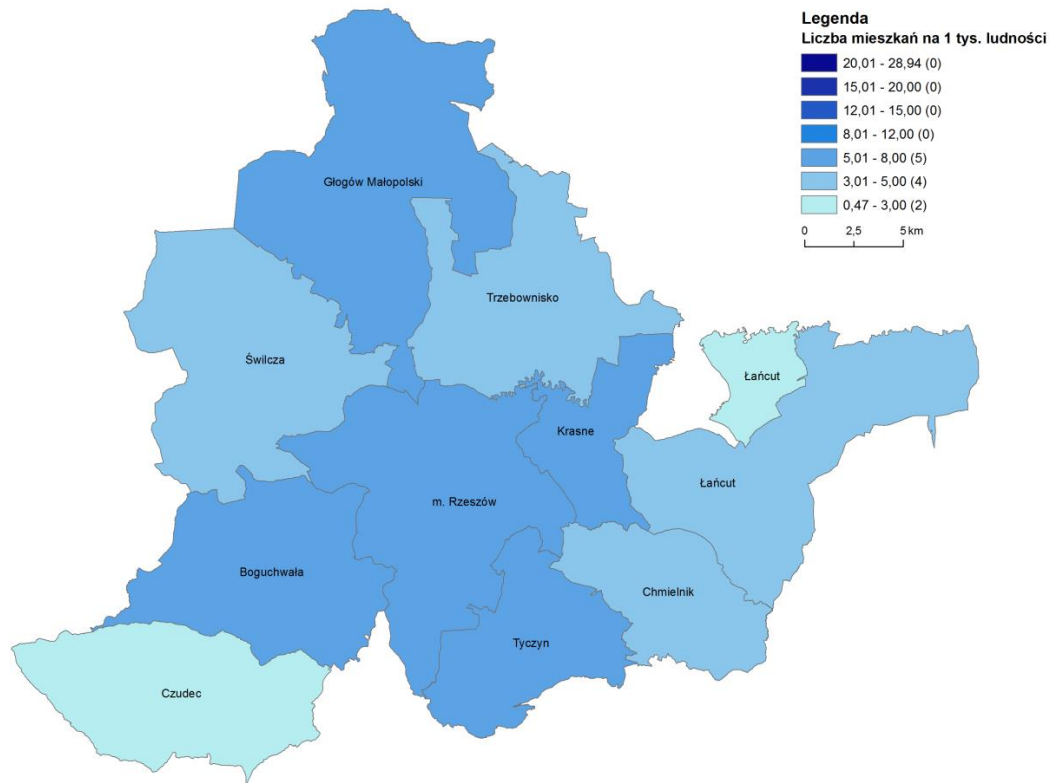
Źródło: opracowanie własne

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – w latach 2004–2013 wyniosło 5,3 dla całości obszaru MOF Rzeszowa. Przy tym – na terenie miasta Rzeszów oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 6,2 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – rocznie średnio 4,3 mieszkania na 1 tys. ludności.



**Rys. 45. MOF Rzeszowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



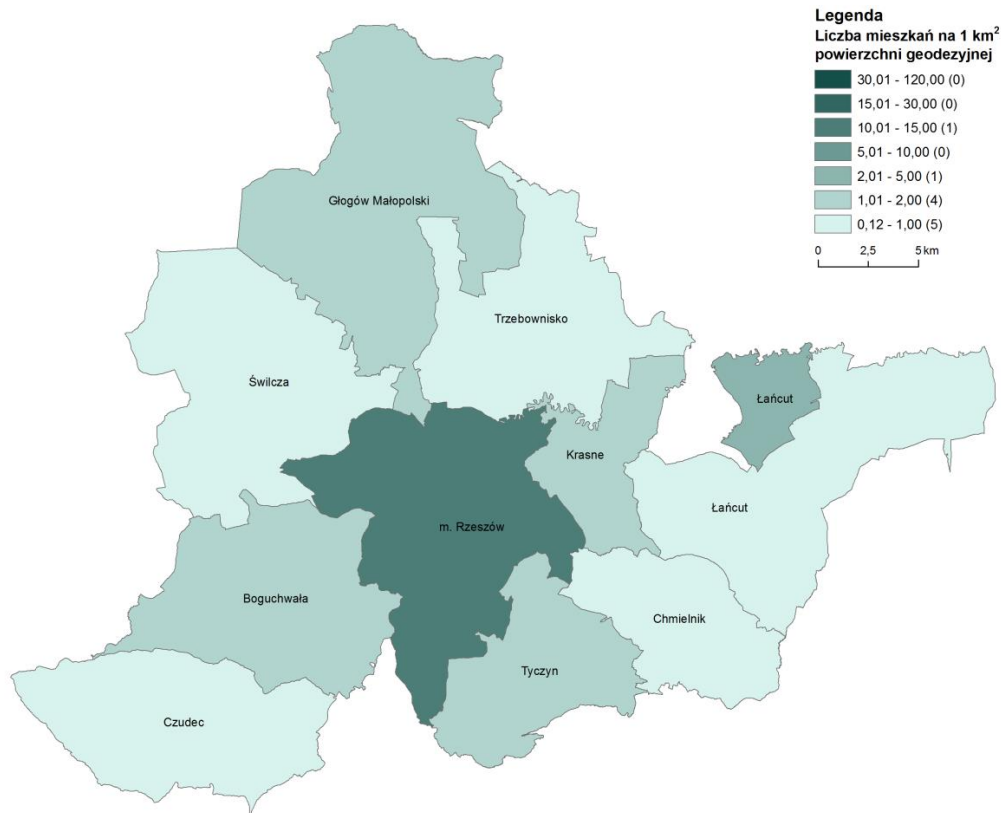
Źródło: opracowanie własne

Gminami, dla których przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności były w okresie 2004–2013 najwyższe, były w strefie zewnętrznej MOF – gmina miejsko-wiejska Tyczyn (rocznie średnio 6,5 mieszkania na 1 tys. ludności), gmina wiejska Krasne (6,2) i gmina miejsko-wiejska Boguchwała (6,1). Najmniejszą średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności charakteryzowały się natomiast – miasto łańcut (2,2 mieszkania) i gmina wiejska Czudec (3,0).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wyniosła w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Rzeszowa średnio 2,4 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>. Przy tym – na terenie Rzeszowa było to rocznie 12,7, a w strefie zewnętrznej MOF – 1,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Rys. 46. MOF Rzeszowa – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Gminami strefy zewnętrznej MOF, gdzie notowano najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, były w okresie 2004–2013 – miasto Łańcut (2,1 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>) oraz gmina wiejska Krasne (1,7). Najmniejsze wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla gmin wiejskich Chmielnik, Czudec i Świlcza (po 0,6).

### 3.3.11. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY BIAŁEGOSTOKU

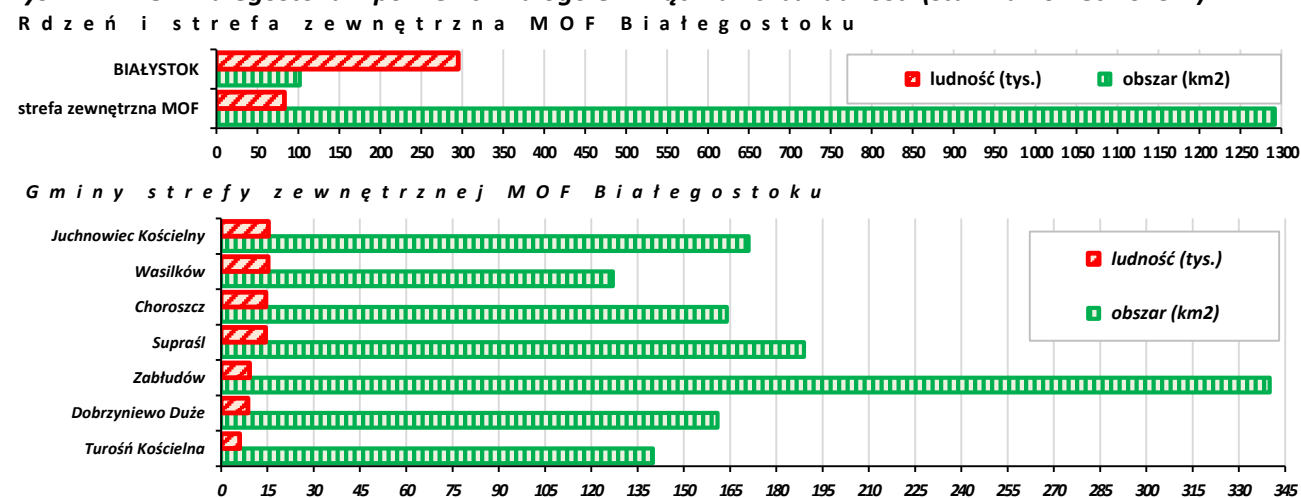
#### 3.3.11.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że w skład MOF Białegostoku wchodzi miasto Białystok – jako obszar rdzeniowy, a jako strefa zewnętrzna – gminy miejsko wiejskie: Choroszcz, Supraśl, Wasilków i Zabłudów oraz gminy wiejskie: Dobryńewo Duże, Juchnowiec Kościelny i Turośń Kościelna. Powierzchnia MOF Białegostoku na koniec 2013 r. wynosiła 1 394 km<sup>2</sup>, z czego ok. 7% zajmowało miasto Białystok, a ok. 93% – strefa zewnętrzna MOF. Największe obszarowo w strefie zewnętrznej MOF były gminy miejsko-wiejskie Zabłudów (340 km<sup>2</sup>) i Supraśl (189 km<sup>2</sup>).

MOF Białegostoku był na koniec 2013 r. zamieszkiwany przez 378 tys. ludności, z czego 78% mieszkało w mieście Białystok, a 22% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza obszarem rdzeniowym MOF, największa liczba ludności zamieszkiwała gminę wiejską Juchnowiec Kościelny (15,3 tys.) oraz gminy miejsko-wiejskie Wasilków (15,2 tys.), Choroszcz (14,5 tys.) i Supraśl (14,3 tys.).

**Rys. 47. MOF Białegostoku – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia MOF Białegostoku w 2013 r. wynosiła 271 osób na 1 km<sup>2</sup> i była ponad 4,5-krotnie większa niż średnio w województwie podlaskim. W mieście Białystok mieszkało przeciętnie 2 891 osób na 1 km<sup>2</sup>, podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF – 64 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Największą gęstość zaludnienia w strefie zewnętrznej MOF miała gmina miejsko-wiejska Wasilków (119 osób na 1 km<sup>2</sup>), najmniejszą – gmina miejsko-wiejska Zabłudów (27 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON przypadająca na 1 tys. mieszkańców MOF Białegostoku na koniec 2013 r. wynosiła 107,8 – tj. o 33,5% więcej niż średnio w województwie podlaskim. Na 1 tys. ludności przypadało w Białymstoku 112,0 podmiotów w rejestrze REGON, a w strefie zewnętrznej MOF – 92,8. Wskaźnik ten w strefie zewnętrznej MOF był najwyższy w gminie miejsko-wiejskiej Supraśl (110,5) i w gminie wiejskiej Juchnowiec Kościelny (100,1).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. w MOF Białegostoku 36,0%. W mieście Białystok było to 37,9%, a w strefie zewnętrznej MOF – 27,6%. Najwyższy udział podmiotów z sekcji J–R, poza Białymstokiem, notowano w gminach miejsko-wiejskich Choroszcz (29,7%) i Supraśl (29,1%), a najniższy – w gminie wiejskiej Dobryńewo Duże (20,3%).

Na terenie MOF Białegostoku – według danych spisu rolnego z 2010 r. – funkcjonowało 11,3 tys. gospodarstw rolnych, co dawało 30,4 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (w strefie zewnętrznej MOF – 123,3). Gminą MOF, gdzie na 1 tys. ludności przypadało najwięcej gospodarstw rolnych była gmina miejsko-wiejska

Zabłudów (203,3 gospodarstwa na 1 tys. osób), a drugą pod względem poziomu tego wskaźnika – gmina wiejska Dobrzyniewo Duże (152,5).

Dochody gmin MOF Białegostoku z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na ludność w wieku produkcyjnym wynosiły w 2013 r. średnio 1 274 zł na osobę. W Białymstoku było to 1 377 zł na osobę, a w strefie zewnętrznej MOF – 906 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach miejsko-wiejskich Supraśl (1 086 zł) i Wasilków (1 057 zł), natomiast wartości najniższe – w gminie wiejskiej Dobrzyniewo Duże (579 zł) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Zabłudów (600 zł).

#### Migracje i dojazdy do pracy

W latach 2004–2013 z miasta Białystok wyemigrowało (wymeldowania z pobytu stałego) do gmin należących do strefy zewnętrznej MOF łącznie 13,6 tys. osób, co stanowiło ok. 45% liczby ludności, która w tym okresie wyemigrowała z Białegostoku. Terenami, gdzie zameldowało się najwięcej z tych osób, były gmina wiejska Juchnowiec Kościelny (2,8 tys. osób) oraz gminy miejsko-wiejskie: Supraśl (2,6 tys.), Wasilków (2,5 tys.) oraz Choroszcz (2,3 tys.). W tym samym dziesięcioletnim okresie w Białymstoku zameldowało się łącznie 27,3 tys. osób (saldo migracji stałych dla okresu 2004–2013 wyniosło w Białymstoku minus 3,0 tys. osób).

Liczba osób dojeżdżających z gmin strefy zewnętrznej MOF Białegostoku do pracy najemnej w mieście Białystok – według badania z 2011 r. – wynosiła 6,6 tys., co dawało 125,3 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Białymstoku z gminy wiejskiej Juchnowiec Kościelny (1,3 tys. osób) oraz gmin miejsko-wiejskich Wasilków i Supraśl (także po 1,3 tys.). W tych samych gminach notowano największą liczbę wyjeżdżających do pracy najemnej w Białymstoku na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (w poszczególnych gminach: Supraśl – 138,0 osób, Juchnowiec Kościelny – 135,8 osoby, Wasilków – 133,1 osoby na 1 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Białegostoku (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 10,3%. W mieście Białystok było to 52,0%, a w strefie zewnętrznej MOF – 6,9%, przy czym najwięcej – w gminach miejsko-wiejskich Choroszcz (9,8%) i Wasilków (9,0%), a najmniej – w gminach miejsko-wiejskich Supraśl (5,3%) i Zabłudów (5,4%).

Zasoby mieszkaniowe w MOF Białegostoku na koniec 2013 r. wynosiły 152,2 tys. mieszkań, z których 80,5% znajdowało się w mieście Białystok, a 19,5% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gmina wiejska Juchnowiec Kościelny (5,7 tys. mieszkań) i gmina miejsko-wiejska Wasilków (5,4 tys.). Na 1 tys. ludności Białegostoku w 2013 r. przypadało 415,2, a na 1 tys. ludności w strefie zewnętrznej MOF – 356,3 mieszkania. Najwyższy poziom tego wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF notowano w gminie miejsko-wiejskiej Zabłudów (420,7), natomiast najniższy – w gminie wiejskiej Dobrzyniewo Duże (318,2).

Na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych przypadało w 2013 r. na terenie MOF Białegostoku średnio 175,3 mieszkania. W mieście Białystok było to 1 515,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>, wielokrotnie więcej niż w strefie zewnętrznej MOF – 37,6 mieszkania. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano w gminach miejsko-wiejskich Supraśl (93,0) i Wasilków (86,4), a wartość najniższą – w gminie miejsko-wiejskiej Zabłudów (17,3).

### 3.3.11.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

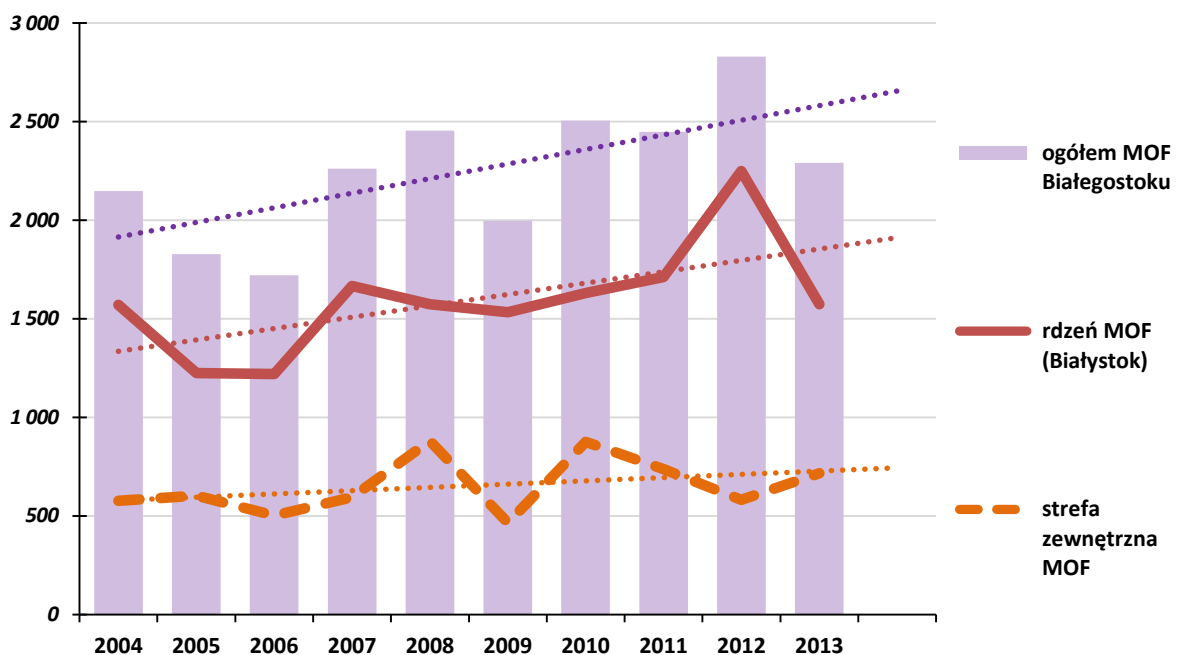
#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Białegostoku oddano do użytkowania łącznie 22,5 tys. mieszkań, z czego 71,0% przekazano do eksploatacji w mieście Białystok, a 29,0% – na terenie gmin strefy zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej – najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w gminie miejsko-wiejskiej Wasilków (1,6 tys.) oraz gminie wiejskiej Juchnowiec Kościelny (1,4 tys.). Gminami MOF, na których terenie w ciągu tych 10 lat oddano do użytkowania najmniej mieszkań były natomiast gminy wiejskie Turośl Kościelna i Dobrzyniewo Duże (odpowiednio 417 i 522) oraz gmina miejsko-wiejska Zabłudów (także 522 mieszkania).

W zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Białegostoku obserwowano w latach 2004–2013 przewagę tendencji wzrostowych, choć wystąpiły aż cztery okresy spadku tej liczby w ujęciu „rok do roku poprzedniego” (lata 2005–2006, 2009, 2011 i 2013). Ten trend wzrostowy był wyraźniejszy w przypadku obszaru rdzeniowego MOF (miasta Białystok), niż w przypadku strefy zewnętrznej MOF.

Najlepszy pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF Białegostoku był w analizowanym okresie rok 2012, w którym oddano do użytkowania łącznie 2,8 tys. mieszkań, w tym 2,2 tys. – na terenie miasta Białystok (gdzie notowano wówczas w skali roku skokowy przyrost liczby oddanych do użytku mieszkań, po którym nastąpił jej dość głęboki spadek w 2009 r.).

**Rys. 48. MOF Białegostoku – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



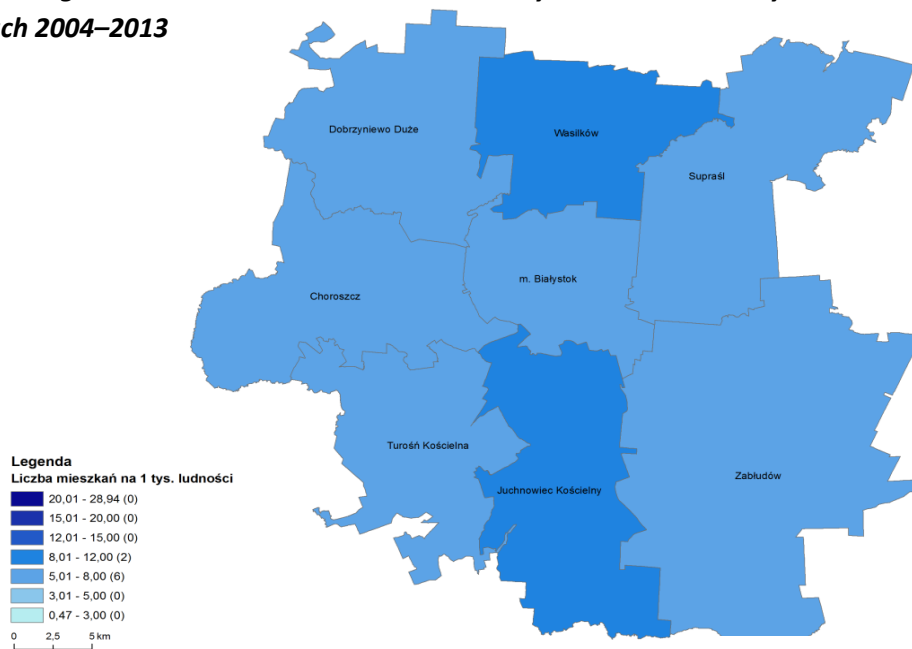
Źródło: opracowanie własne

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Mierząca nasilenie budownictwa mieszkaniowego – liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na 1 tys. ludności – wyniosła w latach 2004–2013 w MOF Białegostoku średnio rocznie 6,0 mieszkań na 1 tys. osób. Na terenie miasta Białystok oddawano w okresie 2004–2013 średnio rocznie 5,4 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – średnio 8,4 mieszkania na 1 tys. ludności.

Gminami strefy zewnętrznej MOF Białegostoku, w których odnotowano w badanym okresie najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych średnio rocznie na 1 tys. ludności były gminy: miejsko-wiejska Wasilków (11,6) i wiejska Juchnowiec Kościelny (10,3). Najniższe wartości wskaźnik ten przyjmował natomiast w gminie miejsko-wiejskiej Zabłudów (5,5) oraz w gminie wiejskiej Dobrzyniewo Duże (6,4).

**Rys. 49. MOF Białegostoku – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**

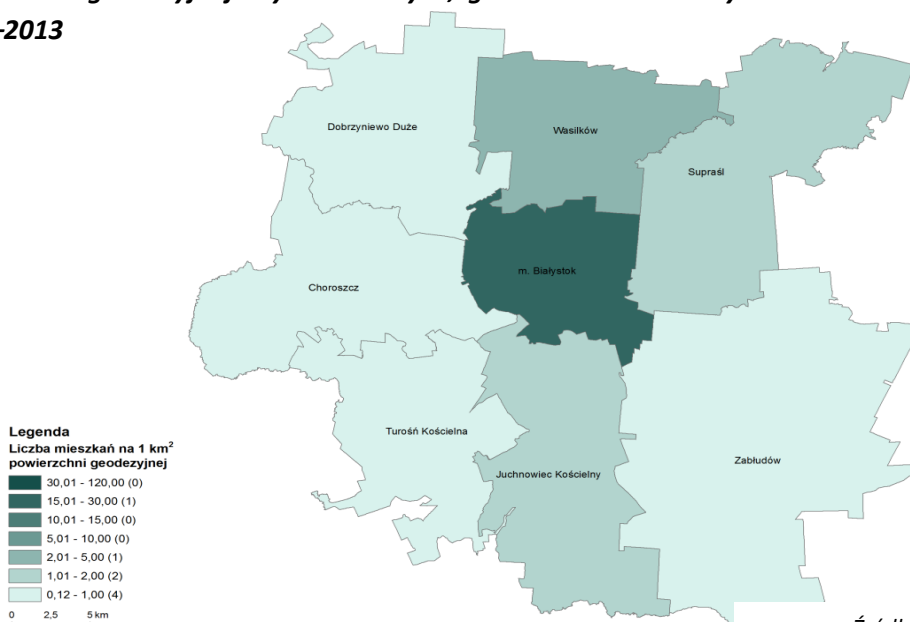


Źródło: opracowanie własne

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wyniosła w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Białegostoku średnio 2,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>. Przy tym – na terenie miasta Białystok było to średnio rocznie 20,0 mieszkań, podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF – średnio rocznie 0,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Rys. 50. MOF Białegostoku – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Poza miastem Białystok – gminami opisywanego MOF, dla których w okresie 2004–2013 odnotowano najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań oddanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych były gminy miejsko-wiejskie Wasilków oraz Supraśl (wskaźnik wyniósł odpowiednio 2,6 oraz 1,9). Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły natomiast w przypadku gminy miejsko-wiejskiej Zabłudów (0,2) i wiejskiej Turośń Kościelna (0,4).

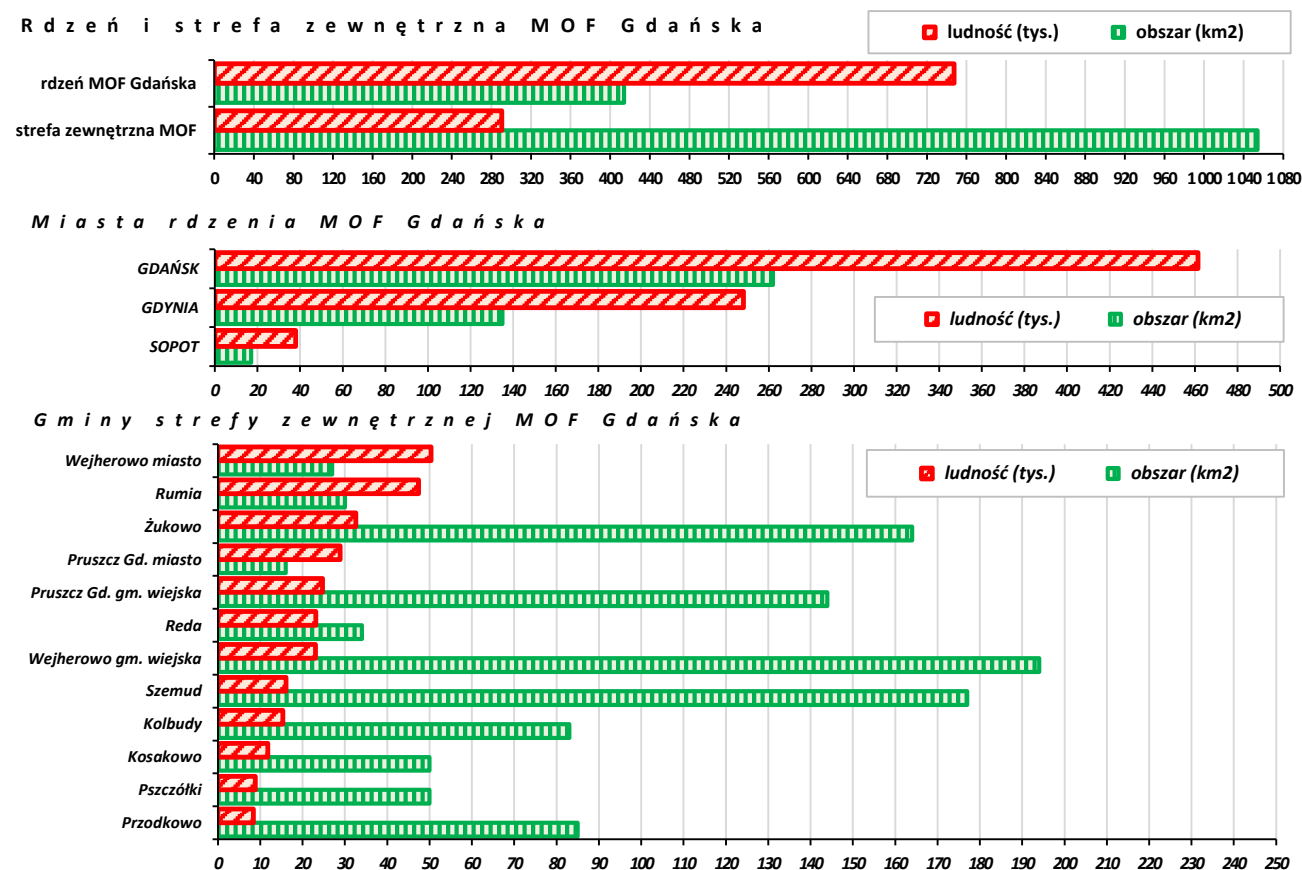
### 3.3.12. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY GDAŃSKA

#### 3.3.12.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Gdańska stanowią, będące jednocześnie miastami na prawach powiatu, gminy miejskie: Gdańsk, Gdynia i Sopot, natomiast strefa zewnętrzna MOF Gdańska obejmuje – gminy miejskie: Pruszcz Gdański, Reda, Rumia i Wejherowo, gminę miejsko-wiejską Żukowo oraz gminy wiejskie: Kolbudy, Kosakowo, Pruszcz Gdański, Przdokowo, Pszczółki, Szemud i Wejherowo.

**Rys. 51. MOF Gdańska – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Ogólna powierzchnia MOF Gdańska na koniec 2013 r. wynosiła 1 468 km<sup>2</sup>, z czego ok. 28% przypadło na obszar rdzeniowy MOF, a ok. 72% – na strefę zewnętrzną. Spośród, stanowiących rdzeń MOF, gmin miejskich Trójmiasta – największą powierzchnię miało miasto Gdańsk. W strefie zewnętrznej MOF – największym obszarem charakteryzowały się natomiast gminy wiejskie Wejherowo i Szemud, gmina miejsko-wiejska Żukowo oraz gmina wiejska Pruszcz Gdański.

Łączna liczba ludności MOF Gdańska na koniec 2013 r. wynosiła 1 038 tys., z czego ok. 72% mieszkało w obszarze rdzeniowym MOF – najwięcej w Gdańsku (462 tys.), mniej w Gdyni (248 tys.) i Sopocie (38 tys.). Na strefę zewnętrzną przypadła ok. 28% ludności MOF; na tym obszarze najludniejsze były miasta Wejherowo (50 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.) i Rumia (47 tys.), gmina miejsko-wiejska Żukowo (33 tys.) oraz miasto i gmina wiejska Pruszcz Gdański (odpowiednio 29 tys. i 25 tys.).

Przeciętna gęstość zaludnienia terenu MOF Gdańska na koniec 2013 r. wynosiła 707 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad 5,5-krotnie więcej niż średnio w województwie pomorskim. W Trójmieście było to średnio 1804 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 275 osób na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie Trójmiasta największą gęstość zaludnienia odnotowano w Sopocie, a mniejszą w Gdyni i Gdańsku (odpowiednio 2 193, 1 835 i 1 762 osób na 1 km<sup>2</sup>). W strefie zewnętrznej MOF najgęściej zaludnione były miasta: Wejherowo, Pruszcz Gdański i Rumia (odpowiednio 1



865, 1 752 i 1 574 osoby na 1 km<sup>2</sup>), a z gmin wiejskich – Kosakowo (234 osoby na 1 km<sup>2</sup>). Najmniejszą na terenie MOF gęstość zaludnienia miały gminy wiejskie Szemud i Przodkowo (odpowiednio 91 oraz 99 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Gdańska przypadało 145,2 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 22,6% więcej niż średnio w województwie pomorskim. Wskaźnik ten wynosił 155,0 dla Trójmiasta, a dla strefy zewnętrznej MOF – 119,8. Spośród miast tworzących rdzeń MOF – najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w Sopocie (228,1), natomiast w Gdańsku i Gdyni było to odpowiednio 151,3 i 150,8. W strefie zewnętrznej MOF najwięcej podmiotów przypadało na 1 tys. ludności w mieście Pruszcz Gdański (143,6) i gminie wiejskiej Kosakowo (142,4), zaś najmniej – w gminach wiejskich Przodkowo i Wejherowo (odpowiednio 88,0 i 103,6).

Udział sekcji J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na koniec 2013 r. wynosił dla całości obszaru MOF Gdańska średnio 40,3%. W Trójmieście było to 43,4%, przy tym najwięcej w Sopocie (50,5%), mniej w Gdańsku (44,0%) i Gdyni (40,8%). W strefie zewnętrznej MOF ten udział sekcji J–R wyniósł przeciętnie 29,6% i był największy w gminach wiejskich Kolbudy (38,8%) i Pruszcz Gdański (32,0%), a najmniejszy – w gminach wiejskich Przodkowo (20,0%) i Wejherowo (21,6%).

Liczba działających na terenie MOF Gdańska gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – ponad 8,6 tys., co dawało wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na ludność wynoszący 8,5 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców (w strefie zewnętrznej MOF – 23,4). Gminami MOF Gdańska, w których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. ludności były gminy wiejskie Przodkowo i Szemud (odpowiednio 99,0 oraz 72,6).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla całości obszaru MOF Gdańska wynosił średnio 1 712 zł, przy czym dla rdzenia MOF było to 1 980 zł, a dla strefy zewnętrznej – 1 041 zł na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym. Biorąc pod uwagę Trójmiasto – najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano dla miasta Sopot (2 687 zł), dla Gdyni było to 1 984 zł, a dla Gdańska – 1 923 zł. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości notowano w przypadku gmin wiejskich Kolbudy (1 391 zł) i Pruszcz Gdański (1 299 zł), a najniższe – w gminach wiejskich Pszczółki (711 zł) i Przodkowo (719 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

Ogólna liczba osób, które w latach 2004–2013 migrowały (wymeldowania z pobytu stałego) z Trójmiasta na teren strefy zewnętrznej MOF Gdańska wyniosła 39,3 tys., co stanowiło ok. 41% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w miastach rdzenia MOF. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie gminy miejsko-wiejskiej Żukowo (6,5 tys.), miasta Rumia (5,4 tys.) oraz gminy wiejskiej Pruszcz Gdański (5,2 tys.), dużo – także w gminach wiejskich Kolbudy i Kosakowo oraz mieście Pruszcz Gdański (po 3,5 tys.). W tym samym okresie do Trójmiasta przybyło na pobyt stały łącznie ok. 86,8 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Trójmiasta minus 9,4 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających do pracy najemnej ze strefy zewnętrznej MOF Gdańska do jego obszaru rdzeniowego wyniosła 22,3 tys., co dawało 122,5 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Trójmieście z terenu miast Rumia (5,0 tys.) i Wejherowo (2,9 tys.) oraz z gminy miejsko-wiejskiej Żukowo i miasta Pruszcz Gdański (po 2,3 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej w Trójmieście na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym odnotowano w strefie zewnętrznej MOF dla miasta Rumia (161,0) oraz gmin wiejskich Kosakowo (161,6) i Kolbudy (152,9).



### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Gdańska (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 19,9%. Dla obszaru Trójmiasta było to średnio 40,0%, przy tym – w Gdańsku 42,6%, w Sopocie 40,6%, a w Gdyni 35,0%. W strefie zewnętrznej MOF udział ten wynosił przeciętnie 12,2%, przy czym najwyższe jego wartości notowano dla miast: Pruszcz Gdański (57,3%), Wejherowo (32,6%) i Rumia (30,2%), a z gmin wiejskich dla Kosakowa (19,0%) oraz Pszczółki (13,2%). Zasoby mieszkaniowe MOF Gdańska na koniec 2013 r. wynosiły ogółem 427,0 tys. mieszkań, z czego 77,5% było zlokalizowane w Trójmieście, zaś 22,5% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Spośród miast rdzenia MOF zdecydowanie największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzował się Gdańsk (203,2 tys.), istotnie mniejszą – Gdynia (109,0 tys.), a najmniejszą – Sopot (19,0 tys.). W strefie zewnętrznej MOF największa liczba istniejących mieszkań zlokalizowana była na terenie miast: Wejherowo (19,1 tys.), Rumia (16,8 tys.) i Pruszcz Gdański (10,7 tys.) oraz gminy miejsko-wiejskiej Żukowo (9,2 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Trójmieście 443,1 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 330,1. Wśród miast rdzenia MOF najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w Sopocie (500,2), natomiast w Gdańsku i Gdyni jego wartości były niższe i zbliżone do siebie (odpowiednio 440,3 i 439,4 mieszkania na 1 tys. ludności). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań przypadało na 1 tys. ludności w miastach Wejherowo (380,2) i Pruszcz Gdański (370,0), a najmniej – w gminach wiejskich Przodkowo (231,9) i Szemud (248,4).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2013 r. wynosiła 1268,8 dla obszaru Trójmiasta oraz 135,4 dla strefy zewnętrznej MOF Gdańska. Na terenie rdzenia MOF – najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w przypadku Sopotu (2 544,7), niższe – na terenie Gdyni (1 671,7) i Gdańska (1 078,9). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miast: Wejherowo (1 451,2), Rumia (1 001,7) i Pruszcz Gdański (844,8), a wśród gmin wiejskich – na terenie gmin Kosakowo (113,0) i Kolbudy (109,4). Najniższe w MOF Gdańska wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla terenu gmin wiejskich Przodkowo (27,6) i Szemud (31,3).

#### **3.3.12.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013**

##### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

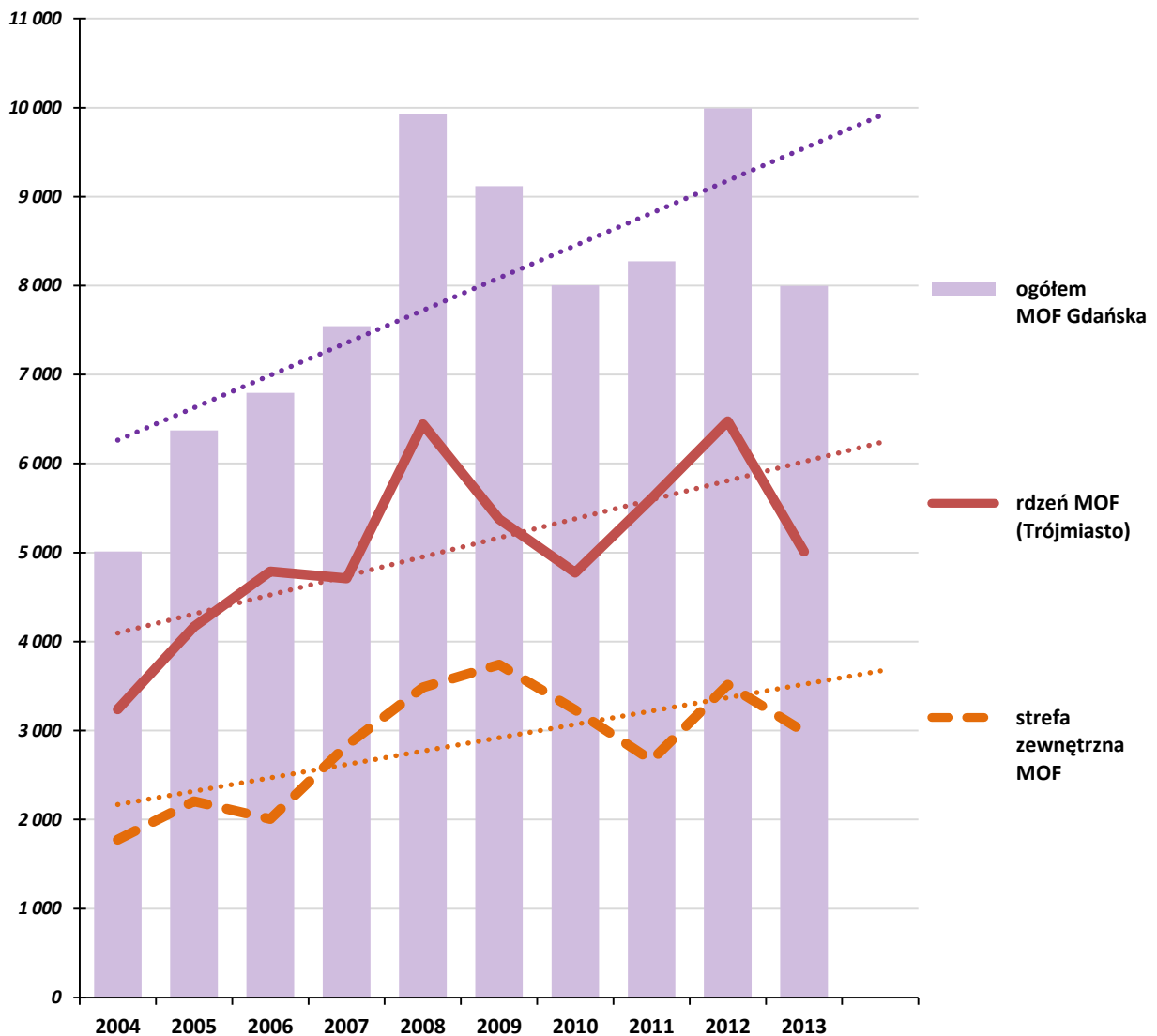
W latach 2004–2013 na terenie MOF Gdańska oddano do użytkowania ogółem 79,0 tys. mieszkań, z czego 64,0% na obszarze rdzeniowym, a 36,0% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Z łącznej liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2004–2013 w Trójmieście – 36,9 tys. oddano do użytkowania w Gdańsku, 12,2 tys. w Gdyni, a 1,6 tys. w Sopocie. W strefie zewnętrznej MOF najwięcej lokali mieszkalnych oddano w tym okresie do użytkowania na terenie gminy wiejskiej Pruszcz Gdański (4,7 tys.) oraz miast: Wejherowo (3,8 tys.), Pruszcz Gdański (3,5 tys.), Rumia (3,2 tys.) i Reda (2,9 tys.), a najmniej – na terenie gmin wiejskich Przodkowo i Pszczółki (odpowiednio – 381 i 552 mieszkania).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Gdańska ogółem w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 generalnie wykazywała trend wzrostowy, jednak dwukrotnie w tym czasie (w latach 2009–2010 i w 2013 r.) tendencja wzrostowa była przerywana okresami spadku. Biorąc pod uwagę efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Trójmieście – do roku 2008 obserwowano trend wyraźnie wzrostowy (zakłócony jedynie niewielkim spadkiem liczby oddanych mieszkań w 2007 r.), lata 2009–2010 były okresem zdecydowanie spadkowym, a następnie – w wyniku dynamicznego wzrostu w kolejnych dwóch latach – w 2012 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania osiągnęła poziom rekordowy w badanym dziesięcioleciu, by na koniec zmniejszyć się w roku 2013.

Tendencje obserwowane w latach 2004–2013 dla liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF Gdańska były zbliżone do występujących w Trójmieście, także tu można mówić o trendzie ge-

neralnie wzrostowym zakłócanym okresowymi spadkami. Przy czym – w strefie zewnętrznej MOF okresami spadkowymi były lata 2006, 2010–2011 i 2013, a obserwowane na tym terenie wzrosty i spadki efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego były mniej wyraźne niż w przypadku Trójmiasta.

**Rys. 52. MOF Gdańska – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



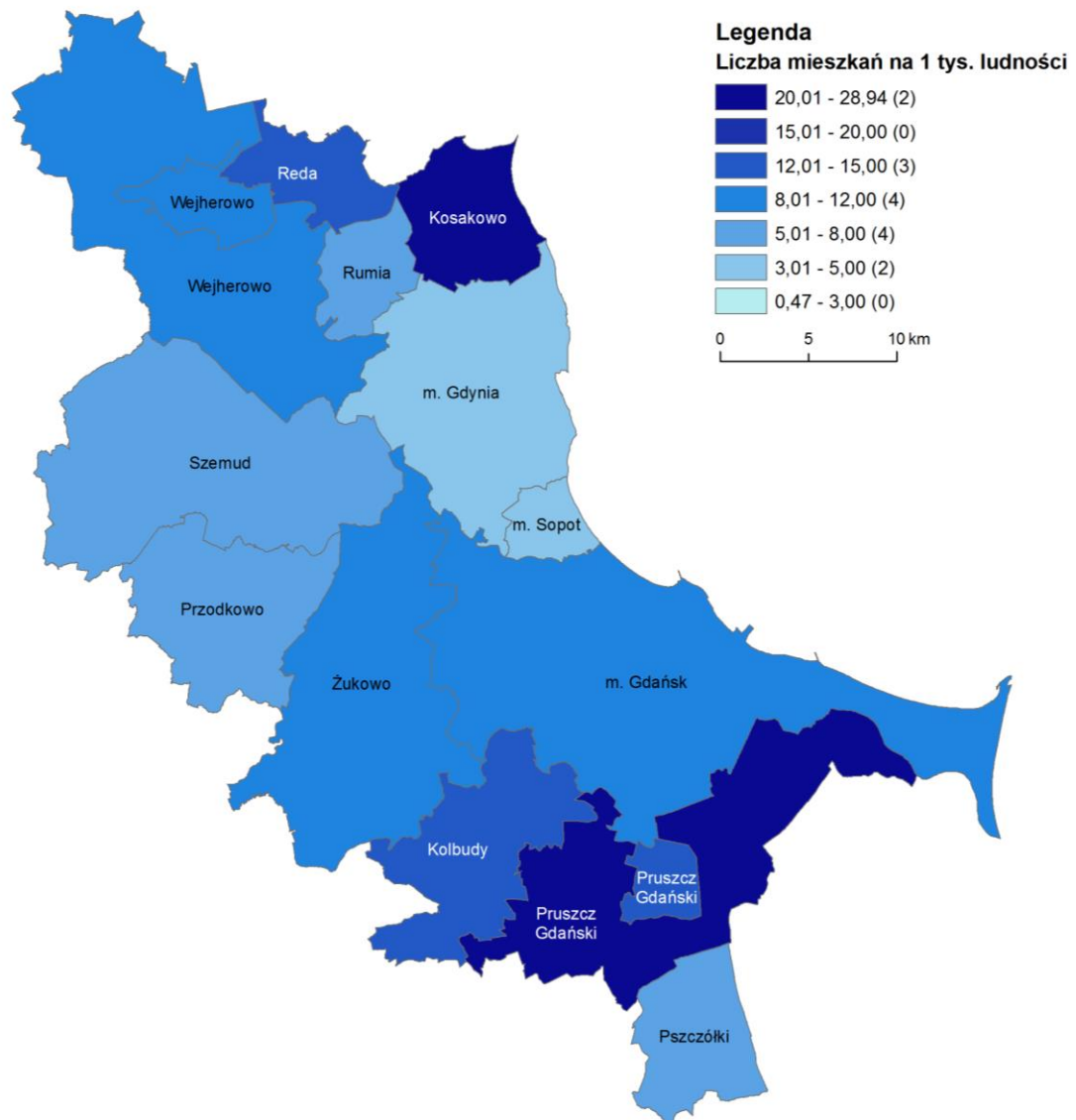
Źródło: opracowanie własne

Z analizowanych dziesięciu lat – rokiem rekordowym pod względem liczby przekazanych do eksploatacji lokali mieszkalnych na terenie MOF Gdańska był 2012 r., kiedy oddano tu do użytkowania łącznie 10,0 tys. mieszkań. Także w Trójmieście największą w badanym okresie liczbę mieszkań oddano do użytkowania w 2012 r., natomiast na terenie strefy zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań oddano w 2009 r. (3,7 tys.).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone przeciętną liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – było w latach 2004–2013 w MOF Gdańska duże i dla całości obszaru wynosiło średnio 7,9. Na terenie strefy zewnętrznej MOF nasilenie to było jeszcze większe, wynosząc średnio 11,0 mieszkań rocznie na 1 tys. ludności, natomiast w Trójmieście było to średnio 6,8 mieszkania rocznie.

**Rys. 53. MOF Gdańska – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Wśród miast rdzenia MOF Gdańska najwyższą przeciętną wartość wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności notowano w okresie 2004–2013 w Gdańsku (8,0), zaś znacząco niższe w Gdyni i Sopocie (odpowiednio 4,9 i 4,0).

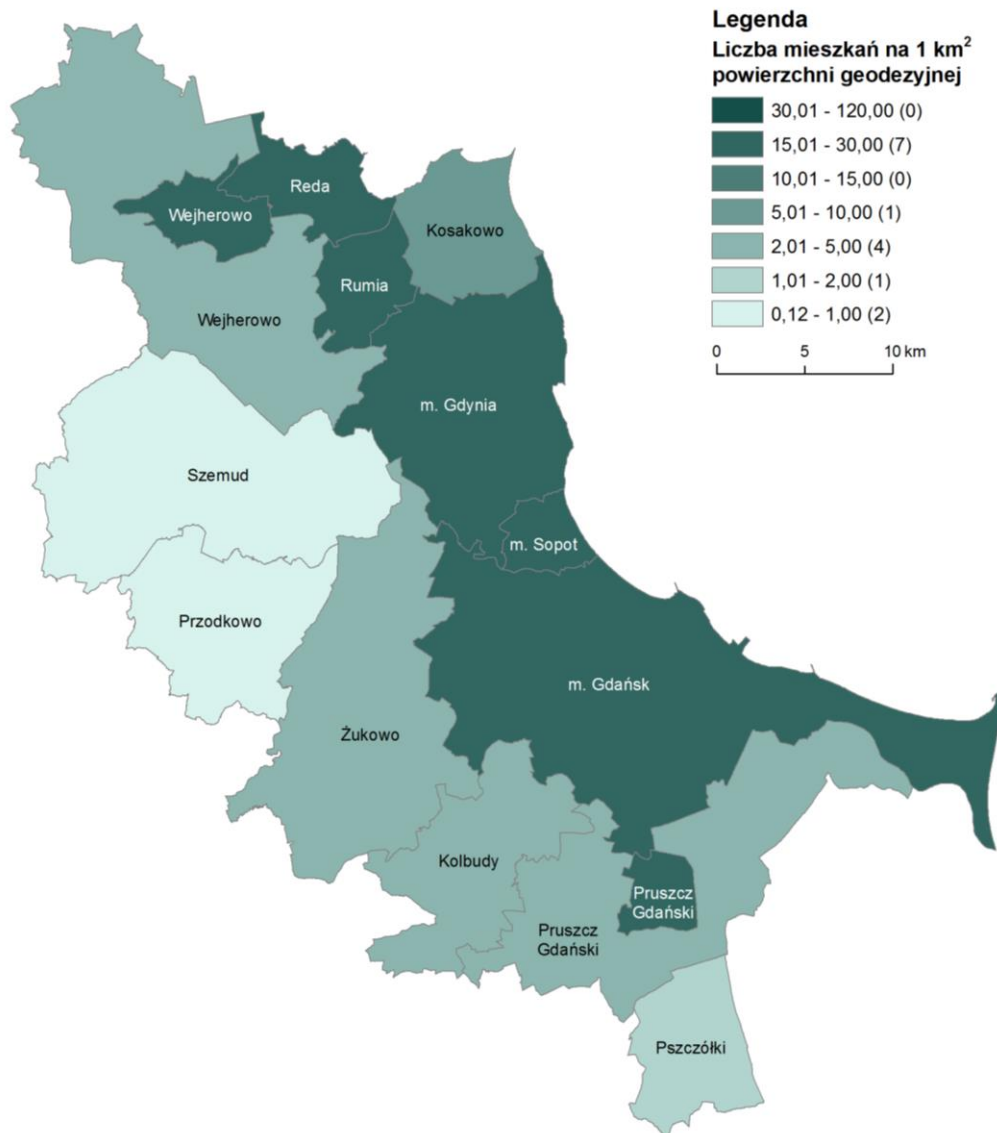
W strefie zewnętrznej MOF – gminami, w których notowano najwyższe przeciętne wartości omawianego wskaźnika dla lat 2004–2013 były gminy wiejskie Pruszcz Gdański (24,5) i Kosakowo (20,7) oraz miasta Reda (14,5) i Pruszcz Gdański (13,4), a tymi, w których notowano wartości względnie najniższe – gminy wiejskie Przodkowo i Pszczółki (odpowiednio 5,1 oraz 6,7 oddanego średnio rocznie mieszkania na 1 tys. ludności).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Gdańska wyniosło średnio 8,2 mieszkania. Na terenie Trójmiasta było to przeciętnie 19,5 mieszkania rocznie, a na terenie strefy zewnętrznej MOF – 4,0 mieszkania.

W Trójmieście przeciętne dla lat 2004–2013 wartości charakteryzowanego wskaźnika wyniosły – od 18,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> w Gdyni, przez 19,7 w Gdańsku do 20,9 w Sopocie.

**Rys. 54. MOF Gdańska – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF Gdańska – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla miast: Wejherowo (29,9), Pruszcz Gdański (27,4), Rumia (19,4) i Reda (19,3), a z gmin wiejskich – dla gminy Kosakowo (5,8). Najniższe w MOF wartości wskaźnika charakteryzowały natomiast gminy wiejskie Przodkowo i Szemud (odpowiednio 0,5 oraz 0,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).

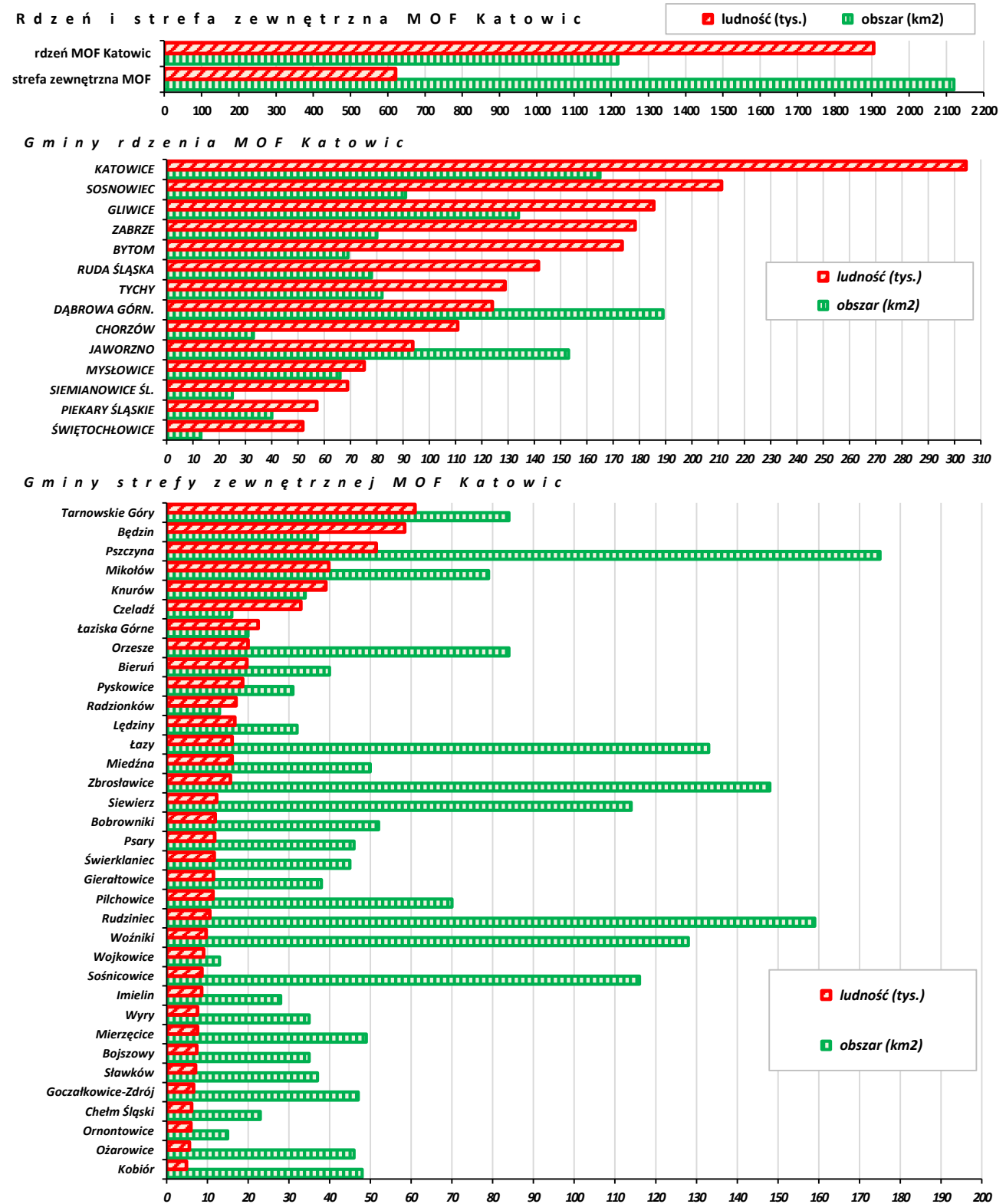
### 3.3.13. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KATOWIC

#### 3.3.13.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Katowic stanowią, będące jednocześnie miastami na prawach powiatu, gminy miejskie: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy i Zabrze.

**Rys. 55. MOF Katowic – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Strefa zewnętrzna MOF Katowic obejmuje natomiast gminy miejskie: Będzin, Bieruń, Czeladź, Imielin, Knurów, Łędziny, Łaziska Górne, Mikołów, Orzesze, Pyskowice, Radzionków, Sławków, Tarnowskie Góry, Wojkowice; gminy miejsko-wiejskie: Łazy, Pszczyna, Siewierz, Sośnicowice, Woźniki; gminy wiejskie: Bobrowniki, Bojszowy, Chełm Śląski, Gierałtowice, Goczałkowice-Zdrój, Kobiór, Miedźna, Mierzęcice, Ornontowice, Ożarowice, Pilchowice, Psary, Rudziniec, Świerklaniec, Wiry, Zbrostawice.

Ogólna powierzchnia MOF Katowic na koniec 2013 r. wynosiła 3 338 km<sup>2</sup>, z tego ok. 36% przypadało na rdzeń MOF, a ok. 64% – na jego strefę zewnętrzną. W obszarze rdzeniowym MOF Katowic największą powierzchnię miały miasta: Dąbrowa Górnicza, Katowice i Jaworzno, a w strefie zewnętrznej MOF – gmina miejsko-wiejska Pszczyna oraz gminy wiejskie Rudziniec i Zbrostawice.

Łączna liczba ludności MOF Katowic na koniec 2013 r. wynosiła 1 905 tys., z czego ok. 75% mieszkało w obszarze rdzeniowym MOF – najwięcej w Katowicach (304 tys.), Sosnowcu (211 tys.), Gliwicach (185 tys.), Zabrze (178 tys.) i Bytomiu (173 tys.). Na strefę zewnętrzną przypadało ok. 25% ludności MOF Katowic; na tym obszarze najludniejszymi gminami są miasta Tarnowskie Góry (61 tys. ludności na koniec 2013 r.) i Będzin (58 tys.) oraz gmina miejsko-wiejska Pszczyna (ok. 51 tys. mieszkańców).

Przeciętna gęstość zaludnienia terenu MOF Katowic na koniec 2013 r. wynosiła 757 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż średnio w województwie śląskim. W obszarze rdzeniowym MOF było to średnio 1 564 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 293 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie rdzenia MOF Katowic największą gęstość zaludnienia notowano w miastach Świętochłowice, Chorzów i Siemianowice Śląskie (odpowiednio 3 894, 3 332 oraz 2 700 osób na 1 km<sup>2</sup>), natomiast w strefie zewnętrznej MOF – miasta: Czeladź, Będzin i Radzionków (kolejno 2 011, 1 563 i 1 290 osób na 1 km<sup>2</sup>). Najmniejszą na terenie MOF Katowic gęstość zaludnienia miała gmina wiejska Rudziniec (66 osób na 1 km<sup>2</sup>) oraz gminy miejsko-wiejskie Sośnicowice i Woźniki (odpowiednio 74 oraz 76 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

#### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Katowic przypadało 104,7 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 4,6% więcej niż średnio w województwie śląskim. Wskaźnik ten wynosił 106,7 dla obszaru rdzeniowego MOF Katowic, a 98,4 dla strefy zewnętrznej MOF. Spośród miast tworzących rdzeń MOF Katowic najwyższe jego wartości notowano w Katowicach (148,1) i Gliwicach (129,5), natomiast najniższe – w Rudzie Śląskiej (69,7) i Piekarach Śląskich (75,5). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej podmiotów przypadało na 1 tys. ludności w mieście Tarnowskie Góry (124,9) i gminie wiejskiej Goczałkowice Zdrój (123,4), a najmniej – w miastach Bieruń i Łaziska Górne (odpowiednio 67,8 i 69,1).

Udział sekcji J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na koniec 2013 r. wynosił dla MOF Katowic 36,1%. W obszarze rdzeniowym MOF było to średnio 38,0%, przy czym najwięcej – w Gliwicach (44,2%) i Katowicach (43,1%), a najmniej – w Dąbrowie Górniczej (30,2%) i Rudzie Śląskiej (31,4%). W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział sekcji J–R notowano w miastach Łędziny (38,9%) i Pyskowice (37,1%), zaś najniższy – w gminie miejsko-wiejskiej Woźniki (19,6%) i gminie wiejskiej Ożarowice (19,8%).

Liczba działających na terenie MOF Katowic gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – niecałe 33,3 tys., co dawało wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na ludność wynoszący 13,0 gospodarstwa (w strefie zewnętrznej MOF – 41,0) na 1 tys. mieszkańców. Gminami MOF Katowic, w których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były – leżące w północnej części strefy zewnętrznej MOF – gminy: wiejska Mierzęcice i miejsko-wiejska Siewierz (odpowiednio 168,8 oraz 152,7).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla całości obszaru MOF Katowic miał wartość 1 495 zł. Dla rdzenia MOF było to 1 592 zł, a dla strefy zewnętrznej – 1 197 zł na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym. Wśród miast rdzenia MOF Katowic najwyższe wartości tego wskaźnika notowano

w Katowicach (2 059 zł) i Tychach (1 801 zł), a najniższe w Świętochłowicach (1 231 zł) i Bytomiu (1 250 zł). W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gminy wiejskiej Bojszowy (1 660 zł) i miasta Mikołów (1 627 zł), natomiast najniższe – dla gminy miejsko-wiejskiej Woźniki (729 zł) oraz gminy wiejskiej Rudziniec (868 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

Ogólna liczba osób, które w okresie 2004–2013 migrowały (wymeldowania z pobytu stałego) z obszaru rdzeniowego na teren strefy zewnętrznej MOF Katowic wyniosła 44,1 tys. osób, co stanowiło ok. 19% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w miastach rdzenia MOF. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie miast: Będzin (6,2 tys.), Mikołów (3,9 tys.), Tarnowskie Góry (3,1 tys.) i Czeladź (2,5 tys.) oraz gmin wiejskich Zbrostawice i Bobrowniki (odpowiednio 1,7 tys. i 1,6 tys.). W tym samym okresie na teren rdzenia MOF Katowic przybyło na pobyt stały łącznie 159,8 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla rdzenia MOF Katowic minus 73,2 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających do pracy najmniej ze strefy zewnętrznej do obszaru rdzeniowego MOF Katowic wynosiła 55,5 tys., co dawało 137,6 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najmniej na terenie rdzenia MOF z miast: Będzin (7,1 tys.), Czeladź (4,5 tys.), Mikołów (4,1 tys.), Tarnowskie Góry (3,2 tys.) i Knurów (2,9 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najmniej w obszarze rdzeniowym MOF Katowic na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w przypadku gmin wiejskich Bojszowy (231,3) i Chełm Śląski (207,1) oraz miast Czeladź (206,7) i Imielin (205,6).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Katowic (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 24,2%. Dla obszaru rdzenia MOF było to 42,1%, przy tym – najwięcej w Chorzowie (77,3%) i Świętochłowicach (70,5%), a najmniej – w Jaworznie (22,2%). W strefie zewnętrznej MOF udział powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wynosił natomiast 14,0%, przy czym najwyższe jego wartości notowano dla miast: Czeladź (50,2%), Będzin (47,0%) i Łaziska Górne (41,5%), a z gmin wiejskich – dla gmin: Ożarówice (19,8%), Świerklaniec (17,7%) i Ornontowice (17,6%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Katowic na koniec 2013 r. wynosiły 1 010,6 tys. mieszkań, z czego 78,8% było zlokalizowane w obszarze rdzeniowym, a 21,2% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród miast rdzenia MOF największą liczbę mieszkań miały te najludniejsze – Katowice (138,7 tys.), Sosnowiec (91,3 tys.) i Gliwice (77,9 tys.). W strefie zewnętrznej MOF – największa liczba istniejących mieszkań zlokalizowana była na terenie miast Będzin (24,5 tys.) i Tarnowskie Góry (23,3 tys.) oraz gminy miejsko-wiejskiej Pszczyna (14,8 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w obszarze rdzeniowym MOF Katowic 418,1 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 344,9. Wśród miast rdzenia MOF najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w Chorzowie (472,5) i Katowicach (455,7), a najniższe – w Jaworznie (364,0) i Mysłowicach (372,9). W strefie zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań przypadało na 1 tys. ludności w miastach: Czeladź (440,7), Będzin (420,0) i Wojkowice (407,5), zaś najmniej – w gminie wiejskiej Bojszowy (239,9) i mieście Orzesze (249,6).

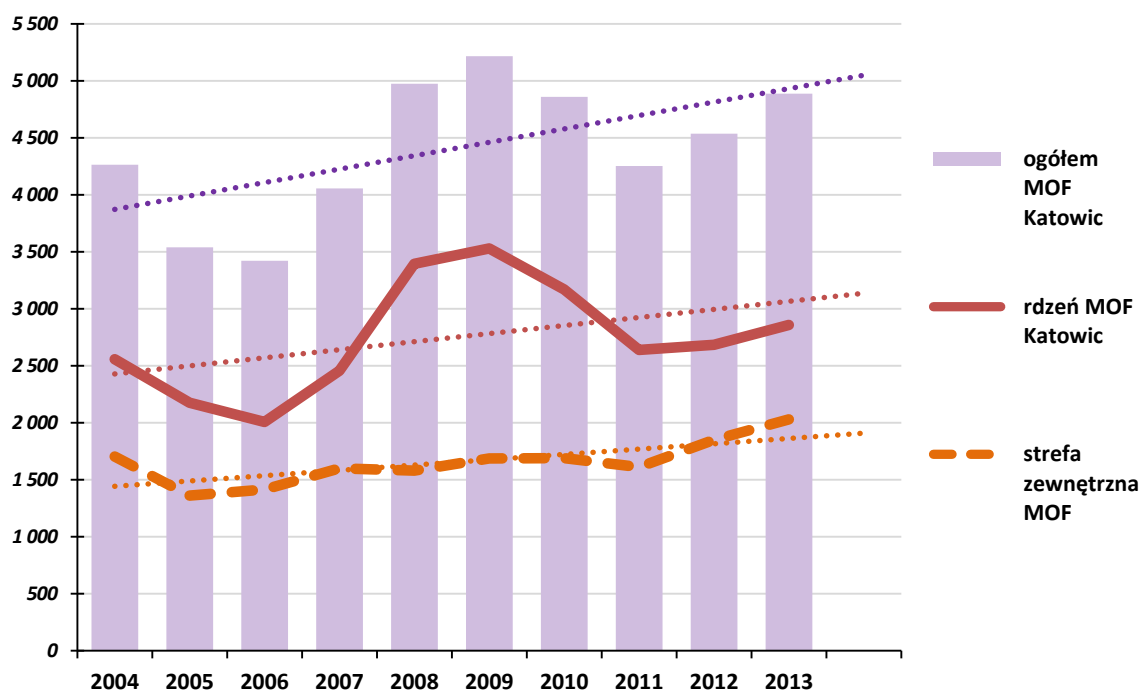
Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych dla rdzenia MOF Katowic w 2013 r. wynosiła 964,8, a dla strefy zewnętrznej MOF – 160,9. Z miast rdzenia MOF najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w 2013 r. dla Świętochłowic (2 443,9) i Chorzowa (1 933,4), a najniższe dla Dąbrowy Górniczej (389,9) i Jaworzna (397,6). W strefie zewnętrznej MOF wskaźnik ten osiągał wartości najwyższe w miastach: Czeladź (1 003,2), Knurów (768,9) i Będzin (725,6), natomiast najmniej mieszkań przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie kilku gmin leżących na północy strefy zewnętrznej MOF – gminy miejsko-wiejskiej Woźniki (38,6) oraz gmin wiejskich: Zbrostawice (38,7), Rudziniec (39,9) i Ożarówice (44,2).

### 3.3.13.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Katowic oddano do użytkowania ogółem 44,0 tys. mieszkań, z czego 62,4% w obszarze rdzeniowym, a 37,6% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Największą liczbę mieszkań przekazanych do eksploatacji w latach 2004–2013 na terenie rdzenia MOF Katowic odnotowano w miastach: Katowice, Tychy i Gliwice (odpowiednio – 7,0 tys., 3,9 tys. i 3,6 tys. oddanych mieszkań), a najmniejszą w: Świętochłowicach, Piekarach Śląskich i Siemianowicach Śląskich (odpowiednio – 255, 436 i 522 mieszkania). W strefie zewnętrznej MOF – najwięcej lokali mieszkalnych oddano w tym okresie do użytkowania w miastach Będzin i Tarnowskie Góry (po 1,6 tys.), gminie miejsko-wiejskiej Pszczyna (także 1,6 tys.) i mieście Mikołów (1,4 tys.), natomiast najmniej – w mieście Wojkowice (119 oddanych mieszkań) oraz w gminach wiejskich Kobiór i Ożarówce (odpowiednio 159 i 175 mieszkań).

Rys. 56. MOF Katowic – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013



Źródło: opracowanie własne

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Katowic ogółem w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 wykazywała trend wzrostowy, przy czym co kilka lat zauważalne było odwrócenie tendencji – w latach 2005–2006 notowano spadki, w okresie 2007–2009 – wzrosty, po czym doszło do „powtórzenia cyklu” (spadki w latach 2010–2011 i znów wzrosty). Te zmiany tendencji były powodowane głównie zmiennością efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w obszarze rdzeniowym MOF Katowic, gdzie można mówić o występowaniu w analizowanym okresie trendu wzrostowego opisywanego funkcją wielomianową z trzema wyraźnymi punktami przegięcia (tj. „spadek – wzrost – spadek – wzrost”). W przypadku mieszkań oddawanych do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF Katowic można natomiast zauważyć w badanym okresie trend lekko wzrostowy – także zakłócany wahaniami, ale o znacznie mniejszej amplitudzie, niż w przypadku rdzenia MOF.

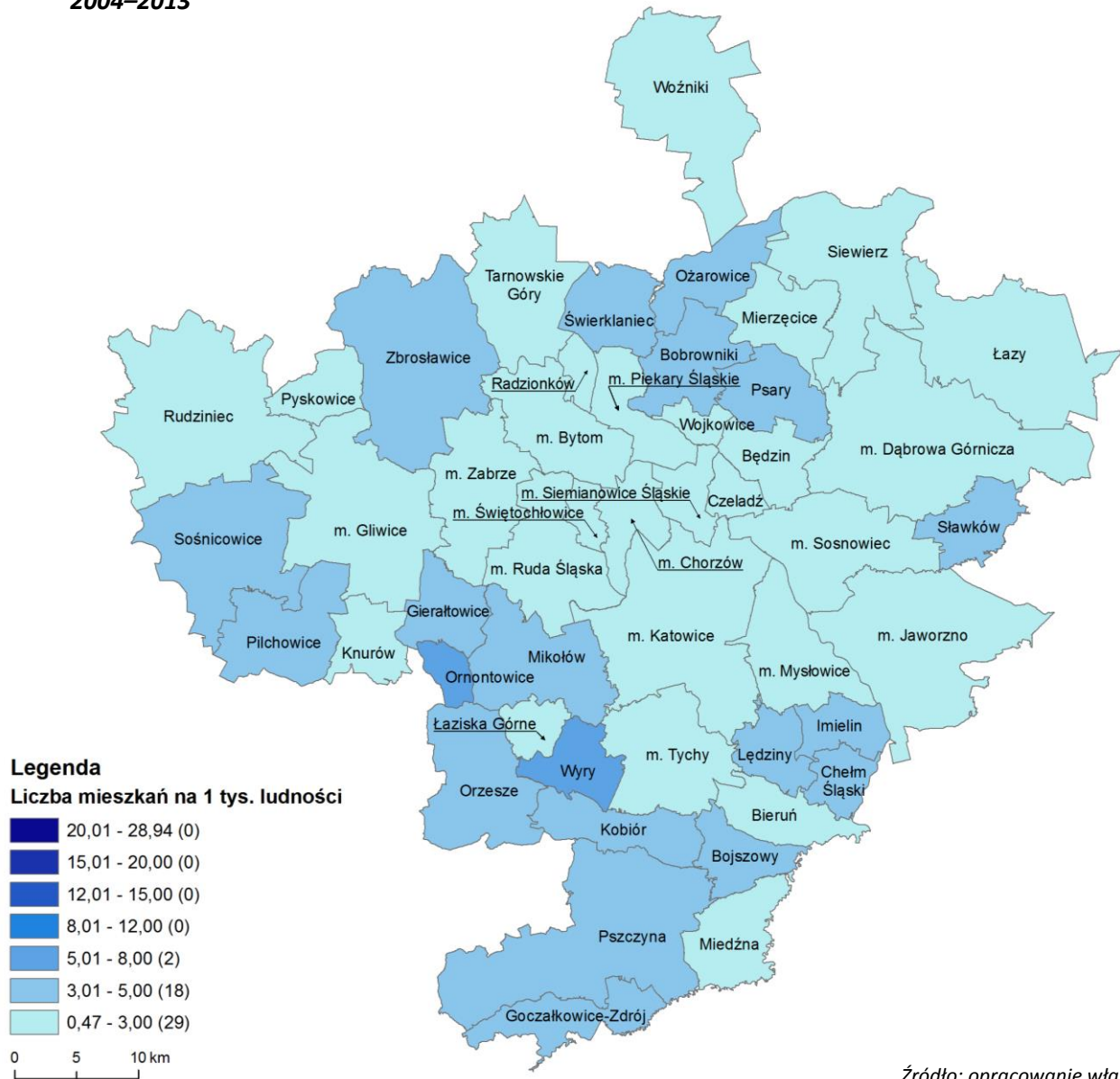
Z badanych lat – rokiem „najlepszym” pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF Katowic był 2009 r. (5,2 tys. oddanych mieszkań). Także w obszarze rdzeniowym MOF najwięcej mieszkań oddano w 2009 r. (3,5 tys.), zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF najwięcej mieszkań oddano w 2013 r. (2,0 tys.).



**Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności**

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone przeciętną liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – było w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Katowic niewielkie i wynosiło 1,7 mieszkania. Na terenie rdzenia MOF nasilenie to było jeszcze niższe – rocznie średnio 1,4 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF wartość tego wskaźnika była nieco wyższa (choć obiektywnie także niska) – rocznie średnio 2,7 mieszkania na 1 tys. ludności.

**Rys. 57. MOF Katowic – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



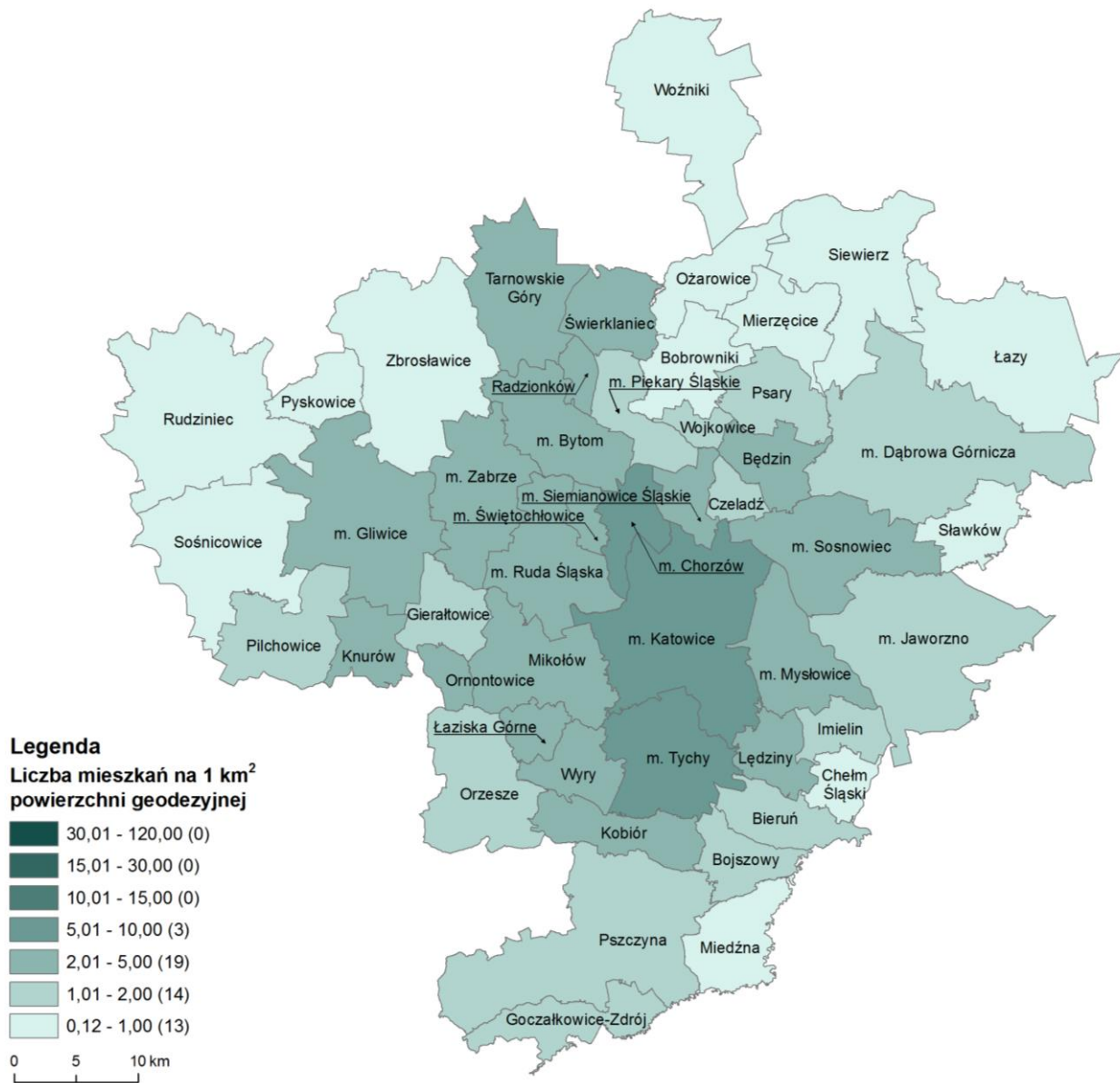
Źródło: opracowanie własne

Wśród miast tworzących rdzeń MOF Katowic najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności notowano w okresie 2004–2013 w Tychach (3,0), Katowicach (2,2) i Gliwicach (1,9), natomiast wartości najniższe – Świętochłowicach i Bytomiu (po 0,5) oraz w Piekarach Śląskich (0,7 mieszkania). W strefie zewnętrznej MOF – gminami, w których notowano najwyższe przeciętne wartości omawianego wskaźnika dla lat 2004–2013 były gminy wiejskie: Wiry (6,6), Ornontowice (5,7) oraz Pilchowice, Świerklaniec i Bojszowy (po 4,6 mieszkania na 1 tys. ludności). Z kolei najmniejszymi wartościami tego wskaźnika charakteryzowały się w strefie zewnętrznej MOF miasta: Czeladź i Pyskowice (odpowiednio – 0,5 i 1,0) oraz Knurów i Wojkowice (po 1,3 mieszkania na 1 tys. ludności).

**Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni**

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Katowic wyniosło średnio 2,0 mieszkania.

**Rys. 58. MOF Katowic – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Na terenie rdzenia MOF Katowic oddawano w latach 2004–2013 do użytkowania przeciętnie 3,3 mieszkania rocznie na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a na terenie strefy zewnętrznej MOF – średnio 1,2 mieszkania. Wartości wskaźnika na terenie poszczególnych miast rdzenia MOF Katowic – były najwyższe dla: Katowic (8,1), Tychów (6,9) i Chorzowa (5,1), zaś najniższe w: Dąbrowie Górniczej (1,0), Piekarach Śląskich (1,3) oraz Jaworznie (1,5). W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla miast: Będzin (4,8), Łaziska Górne (3,6) i Tarnowskie Góry (3,3), natomiast wartości najniższe – dla: gminy miejsko-wiejskiej Woźniki (0,2), gmin wiejskich Rudziniec (0,3) i Zbrostawice (0,4) oraz gmin miejsko-wiejskich Łazy i Siewierz (także po 0,4).

### 3.3.14. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY KIELC

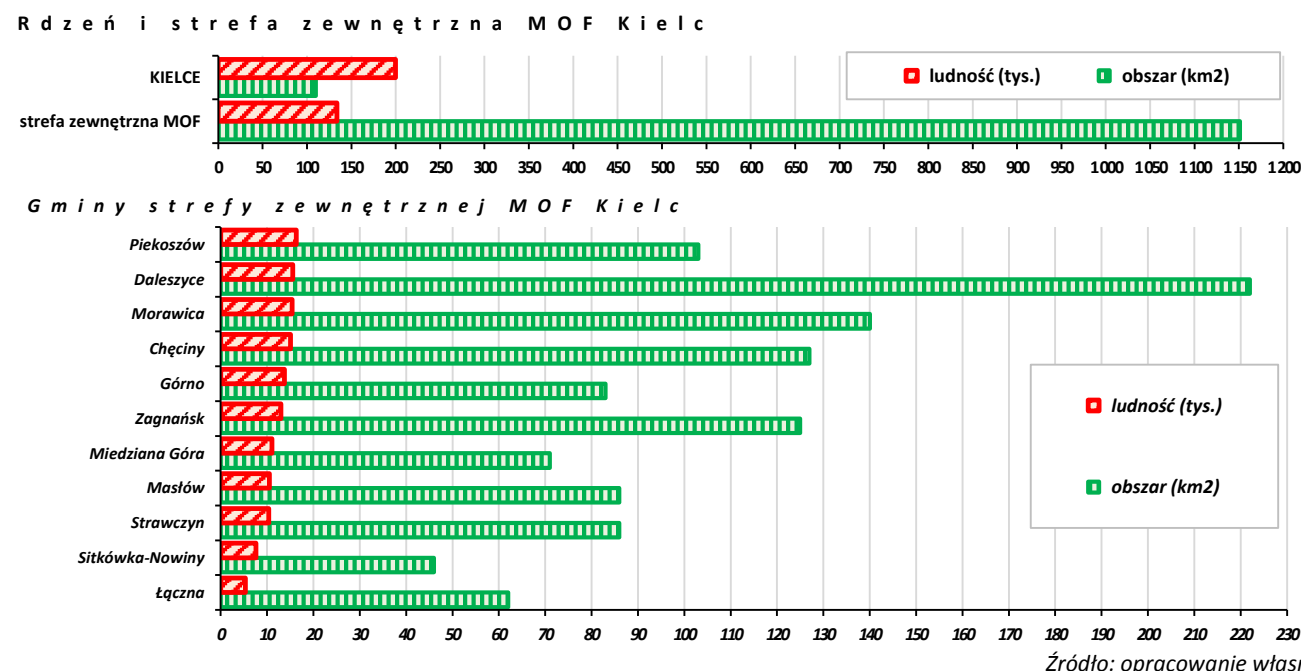
#### 3.3.14.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Kielc stanowi miasto Kielce, a jego strefa zewnętrzna obejmuje dwie gminy miejsko-wiejskie Chęciny i Daleszyce oraz gminy wiejskie: Górno, Łączna, Masłów, Miedziana Góra, Morawica, Piekoszów, Sitkówka-Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk. Łączna powierzchnia MOF Kielc na koniec 2013 r. wynosiła 1 261 km<sup>2</sup>, z czego ok. 9% przypadało na miasto Kielce, a ok. 91% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru są gmina miejsko-wiejska Daleszyce i gmina wiejska Morawica.

Łączna liczba ludności MOF Kielc na koniec 2013 r. wynosiła 334 tys., z tego 59,9% mieszkało w Kielcach, natomiast 40,1% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza Kielcami, najludniejszymi gminami obszaru są gmina wiejska Piekoszów i gmina miejsko-wiejska Daleszyce (po ok. 16 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.) oraz gmina wiejska Morawica i gmina miejsko-wiejska Chęciny (po ok. 15 tys.).

**Rys. 59. MOF Kielc – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Gęstość zaludnienia w MOF Kielc na koniec 2013 r. wynosiła 265 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż średnio w województwie świętokrzyskim. W Kielcach, tj. obszarze rdzeniowym MOF, było to 1 823 osoby na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej obszaru – 116 osób na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF Kielc największą gęstością zaludnienia charakteryzowały się gminy wiejskie Górno i Sitkówka-Nowiny (po 166 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gmina miejsko-wiejska Daleszyce i gmina wiejska Łączna (odpowiednio 70 i 87 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Kielc przypadało 118,5 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 36,8% więcej niż średnio w województwie świętokrzyskim. Wskaźnik ten w Kielcach wynosił 144,3, a w strefie zewnętrznej MOF – 80,1 podmiotu na 1 tys. osób. W strefie zewnętrznej najwyższe wartości przyjmował on w gminach wiejskich Masłów (99,0) i Miedziana Góra (94,7).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w MOF Kielc 32,6%, przy czym w Kielcach było to 36,4%, a w strefie zewnętrznej MOF – 22,3%. Poza Kielcami, najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminach wiejskich: Masłów (26,4%), Sitkówka-Nowiny (25,7%) i Morawica (25,6%), a udział najniższy – w gminie wiejskiej Strawczyn (15,7%).

Według danych spisu rolnego z 2010 r. – na obszarze MOF Kielc było 20,8 tys. gospodarstw rolnych, co dawało 62,2 gospodarstwa na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej MOF – 131,8 gospodarstwa na 1 tys. ludności). Terenami, na których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców były gminy wiejskie: Łączna (196,5 gospodarstwa), Strawczyn (167,7) i Zagnańsk (162,3).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. miał dla obszaru MOF Kielc wartość 1 250 zł na osobę. W mieście Kielce było to 1 625 zł, podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF – 712 zł. Najwyższą wartość tego wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF notowano w gminie wiejskiej Morawica (894 zł), a wartości najniższe – w gminach wiejskich Górno i Strawczyn (odpowiednio 498 zł oraz 552 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie 2004–2013 z miasta Kielce, migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF Kielc 10,6 tys. osób, co stanowiło ok. 44% łącznej liczby ludności, która w tym okresie na stałe wyemigrowała z Kielc. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie graniczących z Kielcami gmin wiejskich: Morawica (2,1 tys.), Miedziana Góra i Masłów (po 1,3 tys.). W tym samym okresie do miasta Kielce przybyło na pobyt stały łącznie 14,1 tys. osób (saldo migracji stałych w latach 2004–2013 wyniosło dla Kielc minus 9,9 tys. osób).

Według badania z roku 2011 – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Kielc do pracy najemnej w mieście Kielce wynosiła 10,0 tys., co dawało 115,4 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Kielcach z gminy wiejskiej Piekoszów (1,2 tys.) oraz z gminy miejsko-wiejskiej Daleszyce i gminy wiejskiej Górno (po 1,1 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby wyjeżdżających do pracy najemnej w Kielcach na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich: Masłów (147,7), Miedziana Góra (133,6) i Górno (125,1).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Kielc (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 11,7%. W mieście Kielce było to 41,1%, a w strefie zewnętrznej MOF – 8,9%. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach wiejskich Sitkówka-Nowiny (25,6%) oraz Piekoszów (11,9%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Kielc na koniec 2013 r. liczyły 117,7 tys. mieszkań, z tego 68,5% mieszkań było zlokalizowane na terenie miasta Kielce, a 31,5% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą liczbą istniejących mieszkań charakteryzowały się gminy: miejsko-wiejska Daleszyce (4,9 tys.), wiejska Piekoszów (4,5 tys.) i miejsko-wiejska Chęciny (4,4 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Kielcach 403,5 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – 276,8 mieszkania. Najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań na 1 tys. ludności miały w strefie zewnętrznej MOF – gmina miejsko-wiejska Daleszyce (314,5) oraz gminy wiejskie Łączna i Sitkówka-Nowiny (odpowiednio 310,3 i 300,6), a wartość najniższą – gmina wiejska Górno (232,0).

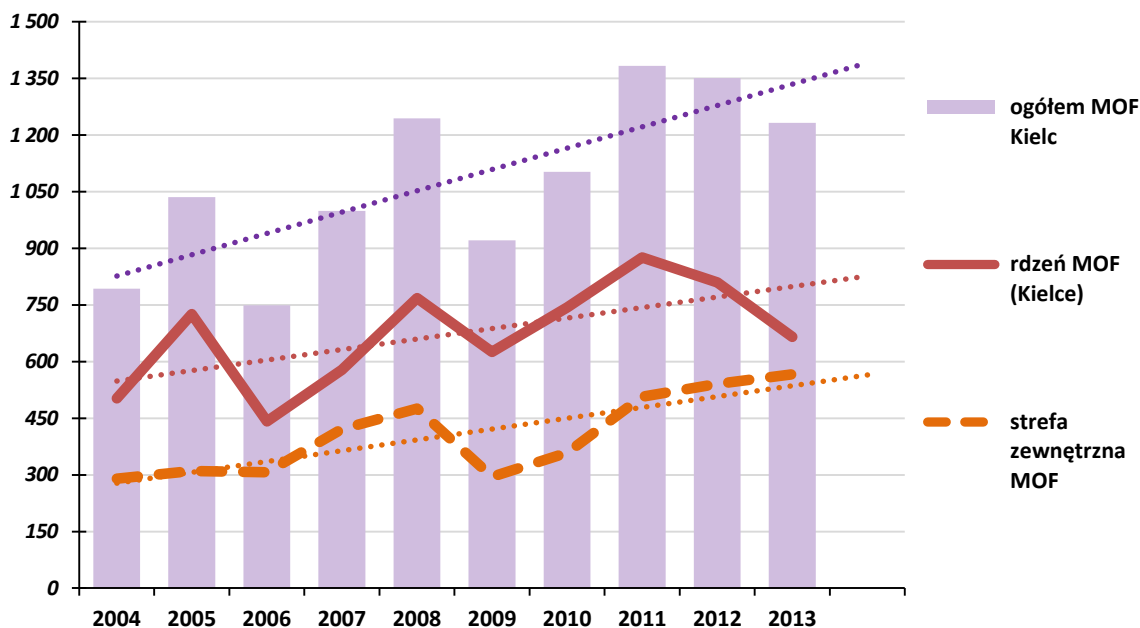
Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na powierzchnię użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2013 r. na terenie miasta Kielce wynosiła 981,3 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>, zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF – 54,5. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla gmin wiejskich: Sitkówka-Nowiny (89,2 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>), Zagnańsk (77,9) i Miedziana Góra (73,0), natomiast najmniej mieszkań przypadało na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy wiejskiej Strawczyn (37,6).

### 3.3.14.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Kielc oddano do użytkowania łącznie 10,8 tys. mieszkań, z czego 62,3% w Kielcach, a 37,7% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największe ilości przekazanych w tym okresie do eksploatacji mieszkań notowano w gminach wiejskich: Morawica (0,8 tys.), Miedziana Góra i Piekoszów (po 0,5 tys.) Najmniej mieszkań oddano w tym okresie natomiast na terenie gminy wiejskiej łączna (tylko 98).

Rys. 60. MOF Kielc – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013



Źródło: opracowanie własne

Tendencją przeważającą dla liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Kielc (zarówno w obszarze rdzeniowym, jak w strefie zewnętrznej) w dziesięcioletnim okresie 2004–2013 był trend wzrostowy. Ten trend był jednak zakłócany spadkami (w latach: 2006, 2009 i 2013) i silniejszy w strefie zewnętrznej MOF, niż w obszarze rdzeniowym.

Rekordowym pod względem liczby przekazanych do eksploatacji lokali mieszkalnych był w MOF Kielc rok 2011, kiedy oddano do użytkowania łącznie 1,4 tys. mieszkań, w tym 0,9 tys. w Kielcach. Warto odnotować fakt, że w ostatnich latach badanego okresu (2012–2013) – podczas gdy w strefie zewnętrznej MOF utrzymywała się tendencja wzrostowa liczby oddawanych do użytku mieszkań, w mieście Kielce obserwowano jej spadek.

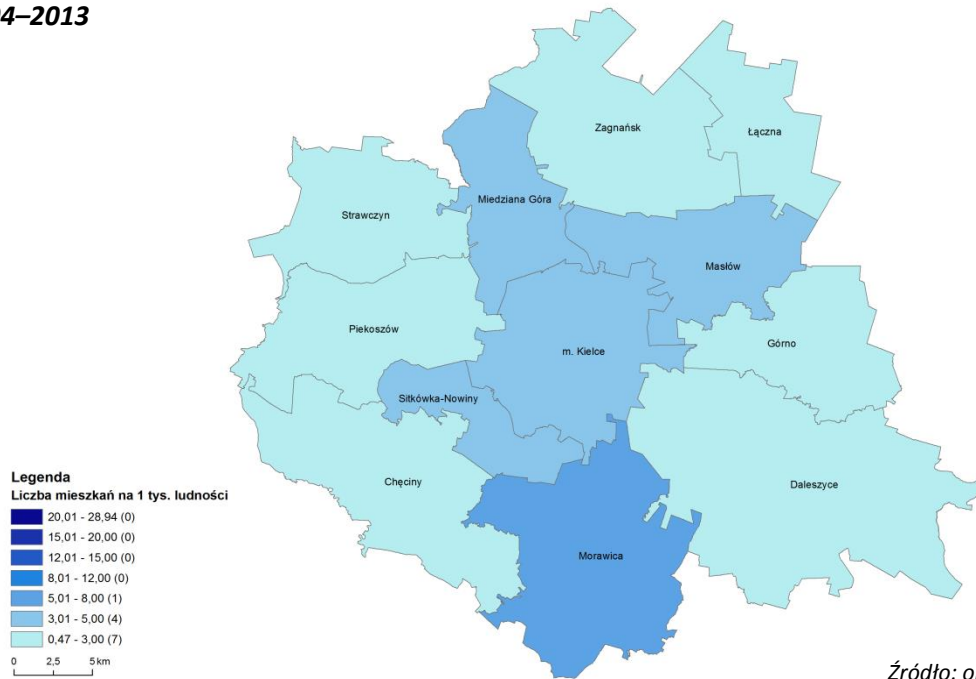
#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Mierzone liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na ludność – nasilenie budownictwa mieszkaniowego – w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Kielc wyniosło średnio rocznie 3,2 mieszkania na 1 tys. mieszkańców. Nasilenie to było zbliżone na terenie miasta Kielce i w strefie zewnętrznej MOF (odpowiednio 3,3 oraz 3,2 mieszkania na 1 tys. ludności).

W strefie zewnętrznej MOF Kielc – wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 były najwyższe w gminach wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z rdzeniem MOF: Morawica (rocznie średnio 5,3 oddanych mieszkań na 1 tys. ludności), Miedziana Góra (4,7), Masłów (4,3) i Sitkówka Nowiny (4,0). Najmniejszą na terenie MOF średnią liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania 1 tys. ludności charakteryzowały się w analizowanym okresie gmina miejsko-wiejska Chęciny oraz gmina wiejska łączna (po 1,9 oddanego mieszkania na 1 tys. ludności).



**Rys. 61. MOF Kielc – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**

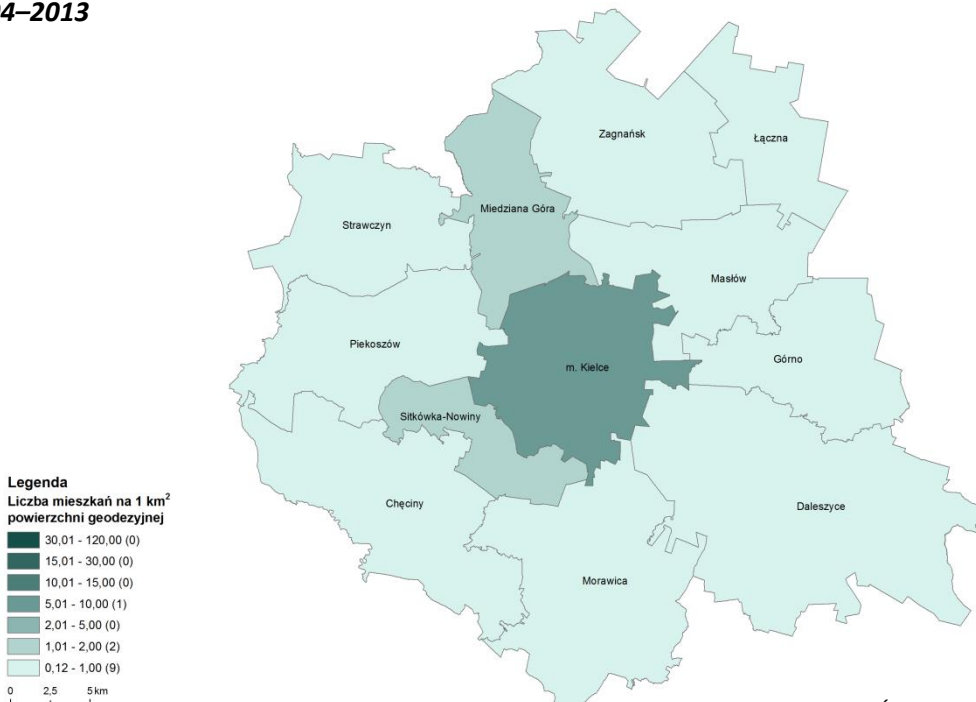


Źródło: opracowanie własne

Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wyniosła w latach 2004–2013 dla MOF Kielc średnio 1,4 mieszkania rocznie. W Kielcach było to rocznie średnio 8,1 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 0,6 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>.

**Rys. 62. MOF Kielc – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Najwięcej w strefie zewnętrznej MOF mieszkań na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oddawano w badanym w okresie w gminach wiejskich Miedziana Góra (1,2) i Sitkówka Nowiny (1,1), najmniej – w gminie miejsko-wiejskiej Chęciny (0,3) oraz w gminach wiejskich Łączna i Strawczyn (po 0,4).

### 3.3.15. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OLSZTYNA

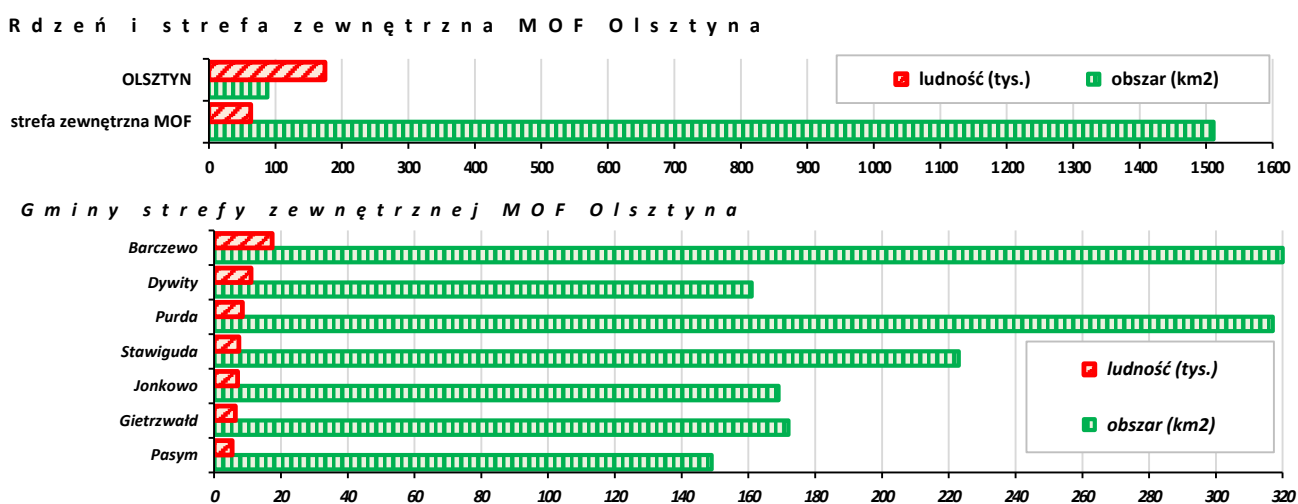
#### 3.3.15.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Olsztyna stanowi miasto Olsztyn, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejsko-wiejskie Barczewo i Pasym oraz gminy wiejskie: Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda. Łączna powierzchnia MOF Olsztyna na koniec 2013 r. wynosiła 1 600 km<sup>2</sup>, z czego 5,5% przypadało na miasto Olsztyn, a 94,5% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF Olsztyna największe pod względem obszaru są gminy Barczewo i Purda.

Łączna liczba ludności MOF Olsztyna na koniec 2013 r. wynosiła 238 tys. osób, z których 73,5% mieszkało w Olsztynie, a 26,5% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza Olsztynem, najludniejszymi gminami obszaru są gmina miejsko-wiejska Barczewo (17 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.) i Dywity (ponad 11 tys.).

**Rys. 63. MOF Olsztyna – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia w MOF Olsztyna na koniec 2013 r. wynosiła 148 osób na 1 km<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż średnio w województwie warmińsko-mazurskim. W obszarze rdzeniowym MOF było to 1 978 osób na 1 km<sup>2</sup>, zaś w strefie zewnętrznej – 42 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największą gęstością zaludnienia charakteryzowała się gmina wiejska Dywity (68 osób na 1 km<sup>2</sup>), a najmniejszą – gmina wiejskie Purda (27 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Olsztyna przypadały 122,0 podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON, tj. o 44,4% więcej niż średnio w województwie warmińsko-mazurskim. Wskaźnik ten dla miasta Olsztyn wynosił 130,0, a dla strefy zewnętrznej MOF – 99,8. W strefie zewnętrznej MOF najwyższe wartości wskaźnik ten przyjmował w podolsztyńskich gminach wiejskich Stawiguda (138,7) oraz Dywity (125,9).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił w obszarze MOF Olsztyna 42,8%, przy czym w Olsztynie było to 45,5%, a w strefie zewnętrznej MOF – 33,1%. Poza rdzeniem MOF – najwyższy udział sekcji J–R notowano w gminach wiejskich Stawiguda (41,8%) i Dywity (36,9%), a najniższy – w gminie wiejskiej Pasym (18,7%).

Na terenie MOF Olsztyna – według danych spisu rolnego z 2010 r. – liczba istniejących gospodarstw rolnych wynosiła 5,5 tys., co dawało po przeliczeniu 23,5 gospodarstwa na 1 tys. ludności (w strefie zewnętrznej MOF było to 78,8 gospodarstwa na 1 tys. ludności). Terenami, na których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców, były gminy wiejskie Dywity i Jonkowo (odpowiednio 114,1 oraz 112,5).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla obszaru MOF Olsztyna przyjął wartość 1 489 zł na osobę. Dla miasta Olsztyn było to 1 671 zł, w strefie zewnętrznej MOF Olsztyna – przeciętnie 996 zł na osobę. W strefie zewnętrznej MOF – najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach wiejskich Stawiguda (1 893 zł) i Dywity (1 258 zł), zaś najniższy jego poziom – w gminach miejsko-wiejskich Pasym i Barczewo (odpowiednio 540 zł oraz 756 zł na osobę).

#### Migracje i dojazdy do pracy

W całym okresie 2004–2013 z Olsztyna migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) na teren strefy zewnętrznej MOF 10,7 tys. osób, co stanowiło ok. 46% łącznej liczby ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w Olsztynie. Najwięcej z tych osób zameldowało się na pobyt stały na terenie graniczących z Olsztynem gmin wiejskich Dywity (2,6 tys.) i Stawiguda (2,3 tys.). W tym samym okresie na teren rdzenia MOF przybyło na pobyt stały łącznie 22,2 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Olsztyna minus 0,9 tys. osób).

Jak wskazują wyniki badania z roku 2011 – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Olsztyna do pracy najemnej w obszarze rdzeniowym MOF wynosiła 4,5 tys., co dawało 110,3 osoby w przeliczeniu na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Olsztynie z gminy miejsko-wiejskiej Barczewo (1,2 tys.) i gminy wiejskiej Dywity (0,9 tys.). Najwyższe wartości wskaźnika liczby wyjeżdżających do pracy najemnej w Olsztynie na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich Dywity (129,8) i Purda (128,9).

#### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Olsztyna (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 7,5%. W mieście Olsztyn był to odsetek 47,8%, a w strefie zewnętrznej MOF – 5,2%. Spośród gmin strefy zewnętrznej MOF – najwyższy odsetek użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych notowano w gminie wiejskiej Dywity (6,6%) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Pasym (5,9%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Olsztyna na koniec 2013 r. liczyły 94,8 tys. mieszkań, z czego 78,7% było zlokalizowane na terenie miasta Olsztyna, a 21,3% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największymi zasobami mieszkaniowymi charakteryzowały się gmina miejsko-wiejska Barczewo (5,5 tys. mieszkań) i gmina wiejska Dywity (3,4 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Olsztynie 427,0 mieszkań, natomiast w strefie zewnętrznej – 320,2 mieszkania. Najwyższe wartości tego wskaźnika miały w strefie zewnętrznej MOF gminy wiejskie Stawiguda (405,2) i Gietrzwałd (320,7) oraz gmina miejsko-wiejska Pasym (320,1), a wartość najniższą – gmina wiejska Jonkowo (286,7 mieszkania na 1 tys. ludności).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Olsztyn w 2013 r. wynosiła 1 322,6, zaś na terenie strefy zewnętrznej MOF Olsztyna – średnio 29,4. W przypadku tego wskaźnika najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości notowano dla gmin wiejskich Stawiguda (50,6) i Dywity (32,8), a wartość najmniejszą – dla gminy wiejskiej Jonkowo (21,9 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>).



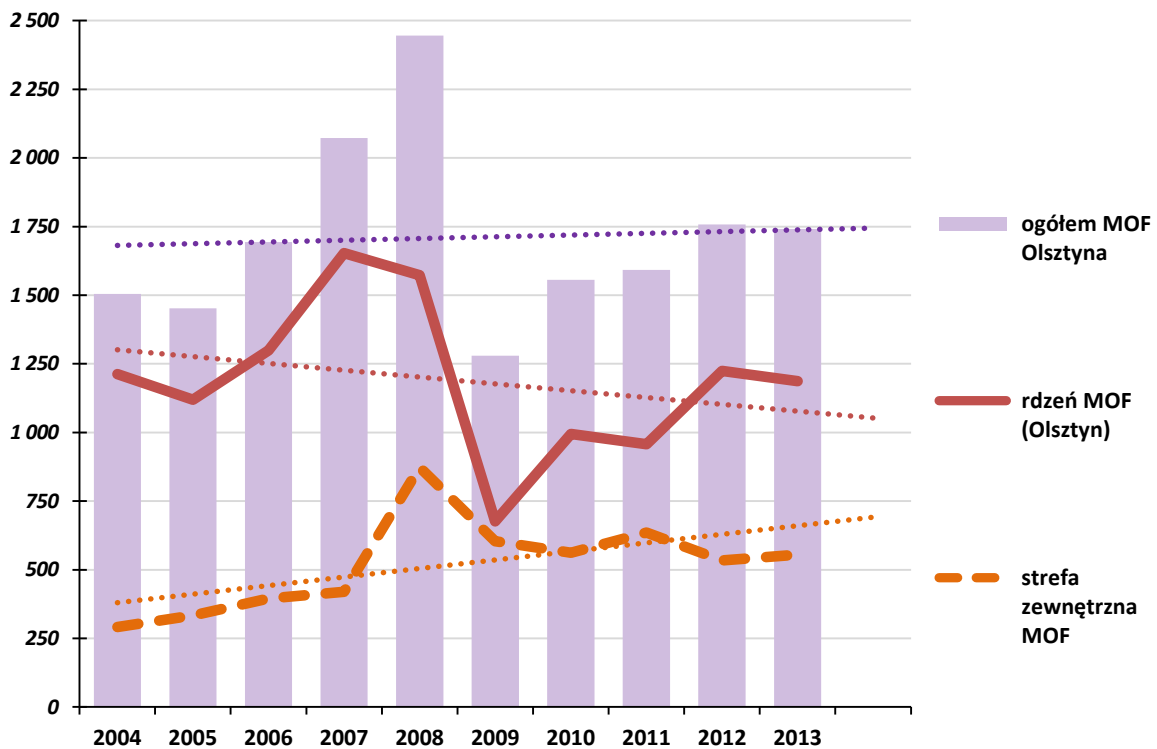
### 3.3.15.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 na terenie MOF Olsztyna oddano do użytkowania łącznie 17,1 tys. mieszkań, z czego 69,6% w Olsztynie, a 30,4% – w strefie zewnętrznej MOF. Wśród gmin strefy zewnętrznej MOF – największe ilości przekazanych do eksploatacji w okresie 2004–2013 mieszkań miały gminy wiejskie Stawiguda (1,7 tys.) oraz Dywity (1,0 tys.). Gminami, na których terenie oddano do użytkowania najmniej mieszkań, były gmina miejsko-wiejska Pasym (240 mieszkań oddanych do eksploatacji) i gmina wiejska Gietrzwałd (428 mieszkań).

Dla liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie MOF Olsztyna ogółem obserwowano w okresie 2004–2013 – do roku 2008 tendencję wzrostową, potem – głęboki spadek w 2009 r. i powrót przewagi tendencji wzrostowej w kolejnych latach (ale już nie tak wyraźnej, jak w pierwszej połowie badanego dziesięciolecia). W analizowanym okresie rekordowym pod względem liczby przekazanych do eksploatacji lokali mieszkalnych MOF Olsztyna był rok 2008, kiedy oddano do użytkowania łącznie 2,4 tys. mieszkań.

**Rys. 64. MOF Olsztyna – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



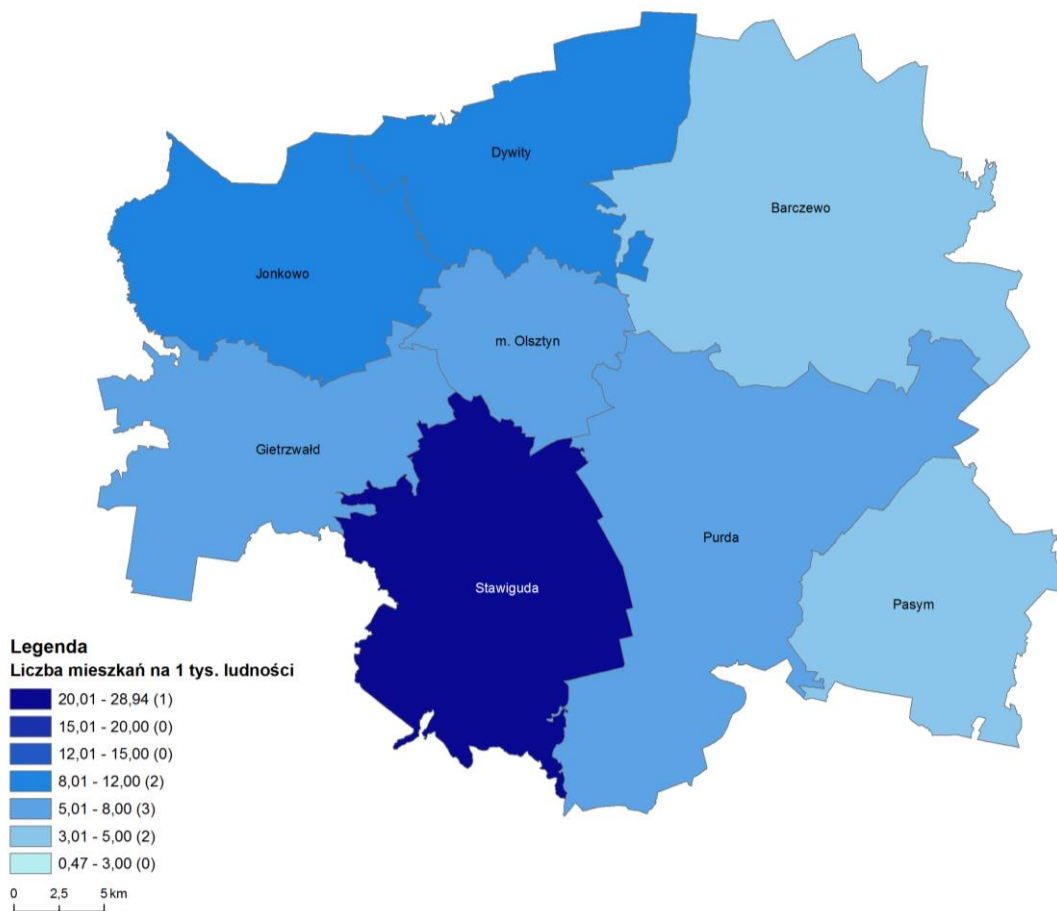
Źródło: opracowanie własne

Porównując zmiany efektów w obszarze rdzeniowym i strefie zewnętrznej MOF należy zauważyć, że dynamika zmian liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w mieście Olsztyn była w sumie bardziej zbliżona do trendu spadkowego, natomiast w strefie zewnętrznej MOF było odwrotnie – trend był raczej umiarkowanie wzrostowy. Przy czym – największą liczbę mieszkań oddano do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF w roku 2008 (0,9 tys.).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne nasilenie budownictwa mieszkaniowego, mierzone liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania w stosunku do liczby ludności, w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Olsztyna wyniosło 7,4 mieszkania rocznie na 1 tys. mieszkańców. Na terenie miasta Olsztyn było to rocznie średnio 6,8 mieszkania na 1 tys. ludności, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – 9,1 mieszkania.

**Rys. 65. MOF Olsztyna – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

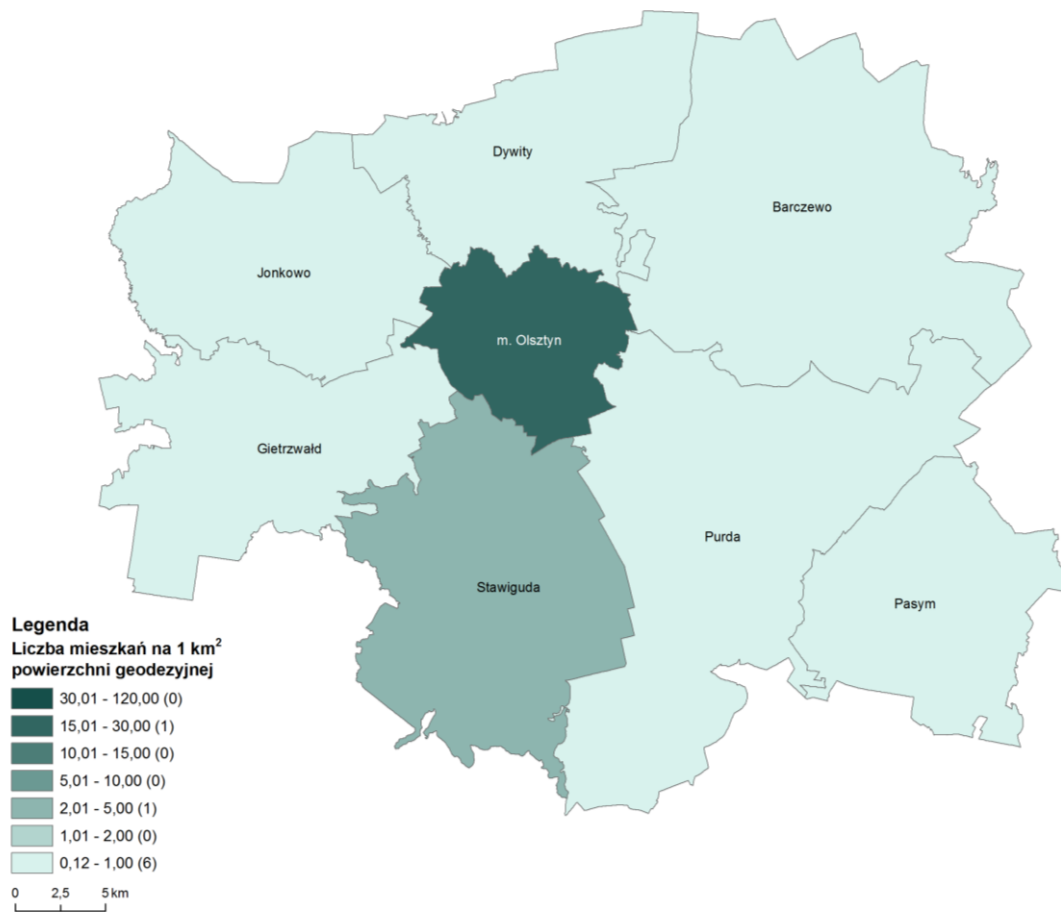
Wśród gmin MOF Olsztyna najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 notowano w gminach wiejskich Stawiguda (rocznie średnio 28,7 mieszkania na 1 tys. osób), Dywity (10,5) oraz Jonkowo (9,4). Najmniejszą na terenie MOF Olsztyna wartością tego wskaźnika charakteryzowała się gmina miejsko-wiejska Barczewo (4,3) i gmina wiejska Pasym (4,6 mieszkania).

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego, mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, w latach 2004–2013 dla całego obszaru MOF Olsztyna wyniosło przeciętnie 2,3. Na terenie rdzenia MOF było to rocznie średnio 21,0 mieszkania na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF – tylko 0,7 mieszkania.

Najwyższe średnie wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych notowano w badanym okresie dla gmin wiejskich Stawiguda (2,8) i Dywity (1,0). Z kolei – najniższe wartości tego wskaźnika obserwowano na terenie gminy wiejskiej Pasym (0,3), gminy miejsko-wiejskiej Barczewo (0,4) i gminy wiejskiej Purda (także 0,4).

**Rys. 66. MOF Olsztyna – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.16. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY POZNANIA

#### 3.3.16.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

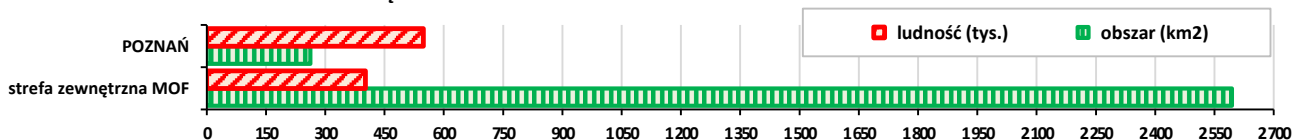
##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Poznania stanowi miasto Poznań, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejskie Luboń i Puszczykowo, gminy miejsko-wiejskie: Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Nekla, Oborniki, Pobiedziska, Stęszew i Swarzędz oraz gminy wiejskie: Czerwonak, Dopiewo, Kaźmierz, Kleszczewo, Komorniki, Łubowo, Rokietnica, Suchy Las, Tarnowo Podgórne i Zaniemyśl. Ogólna powierzchnia MOF Poznania na koniec 2013 r. wynosiła 2 856 km<sup>2</sup>, z czego ok. 9% przypadało na miasto Poznań, a ok. 91% – na strefę zewnętrzną MOF. W strefie zewnętrznej MOF największym obszarem charakteryzowały się gminy miejsko-wiejskie: Oborniki, Pobiedziska i Kórnik.

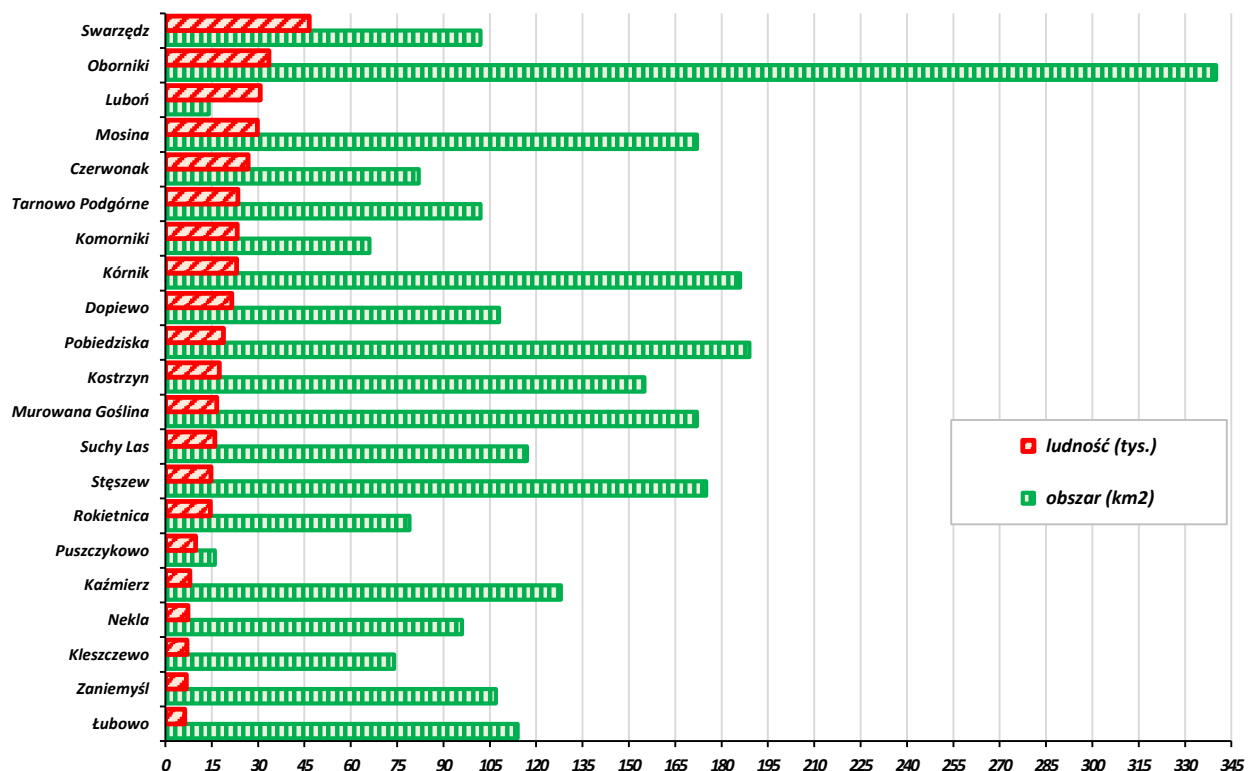
Łączna liczba ludności MOF Poznania wynosiła na koniec 2013 r. prawie 950 tys., z czego ok. 58% mieszkało w Poznaniu, a ok. 42% – w strefie zewnętrznej MOF. Gminami strefy zewnętrznej MOF Poznania o największej liczbie mieszkańców były gminy miejsko-wiejskie Swarzędz (47 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.), Oborniki (33 tys.), miasto Luboń (31 tys.) i gmina miejsko-wiejska Mosina (30 tys.).

**Rys. 67. MOF Poznania – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**

Rdzeń i strefa zewnętrzna MOF Poznania



Gminy strefy zewnętrznej MOF Poznania



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia MOF Poznania na koniec 2013 r. wynosiła 333 osoby na 1 km<sup>2</sup> – prawie trzykrotnie więcej niż średnio w województwie wielkopolskim. W Poznaniu było to 2 092 osoby, a w strefie zewnętrznej MOF – 155 osób na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie strefy zewnętrznej MOF największą gęstość zaludnienia notowało graniczące z Poznaniem miasto Luboń (aż 2 271 osób na 1 km<sup>2</sup>), a kolejne pod tym względem były miasto Puszczykowo i graniczące z Poznaniem gminy – miejsko-wiejska Swarzędz oraz wiejskie Komorniki i Czerwonak (kolej-

no: 599, 457, 349 i 324 osoby na 1 km<sup>2</sup>). Najmniejszą w MOF Poznania gęstość zaludnienia miały położone na obrzeżach obszaru gminy wiejskie: Łubowo, Kaźmierz i Zaniemyśl (odpowiednio 55, 62 i 63 osoby na 1 km<sup>2</sup>).

### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Poznania przypadało 171,7 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 49,6% więcej niż średnio w województwie wielkopolskim. Wskaźnik ten w mieście Poznań wynosił 191,7, a w strefie zewnętrznej MOF – średnio 144,4 podmiotu na 1 tys. ludności, przy czym wartości najwyższe przyjmował w gminach wiejskich Suchy Las (211,7) i Tarnowo Podgórne (201,4) oraz miście Puszczykowo (198,1), a wartości względnie najniższe – w gminach wiejskich Zaniemyśl i Kaźmierz (odpowiednio 86,9 i 95,5).

Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. w MOF Poznania 38,7%; w Poznaniu było to 42,6%, a w strefie zewnętrznej MOF – 31,6%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy udział sekcji J–R notowano w podpoznańskich gminach wiejskich Dopiewo (40,7%) i Suchy Las (39,8%), a najniższy – w gminach miejsko-wiejskich Nekla (22,2%) i Stęszew (22,4%).

Według danych spisu rolnego z 2010 r. – na terenie MOF Poznania liczba gospodarstw rolnych wynosiła 9,7 tys., co dawało wskaźnik 10,4 gospodarstwa na 1 tys. mieszkańców. W strefie zewnętrznej MOF na 1 tys. ludności przypadało średnio 22,6 gospodarstwa rolnego, a względnie najwyższe wartości tego wskaźnika notowano w gminach wiejskich: Łubowo, Kleszczewo i Zaniemyśl (odpowiednio: 76,8, 47,9 oraz 46,1).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na ludność w wieku produkcyjnym w 2013 r. wynosił dla obszaru MOF Poznania średnio 1 826 zł na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym. Przy tym dla miasta Poznań było to 2 204 zł, a dla gmin strefy zewnętrznej MOF – średnio 1 321 zł na osobę. W strefie zewnętrznej MOF Poznania najwyższą wartość tego wskaźnika notowano w przypadku miasta Puszczykowo (2 460 zł), a kolejne dwie pod względem wysokości – dla podpoznańskich gmin wiejskich Suchy Las (2 353 zł) i Tarnowo Podgórne (2 180 zł); względnie najniższy poziom tego wskaźnika notowały natomiast gminy wiejskie Łubowo (644 zł) i Zaniemyśl (737 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W latach 2004–2013 z miasta Poznań migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) do strefy zewnętrznej MOF Poznania 56,8 tys. osób, co stanowiło ok. 68% ogółu ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w Poznaniu. Spośród nich – najwięcej zameldowało się na pobyt stały na terenie graniczących z Poznaniem gmin: wiejskich Dopiewo (6,2 tys.) i Komorniki (6,0 tys.), miejsko-wiejskiej Swarzędz (5,8 tys.), wiejskiej Tarnowo Podgórne (4,7 tys.), miejskich Luboń (4,6 tys.) i Kórnik (4,5 tys.) oraz wiejskiej Suchy Las (4,1 tys.). W tym samym dziesięcioleciu do miasta Poznań napłynęło na pobyt stały 57,8 tys. ludności (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Poznania minus 26,0 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Poznania do pracy najmniejszej w mieście Poznań wynosiła 34,0 tys. osób, co dawało dość wysoki wskaźnik – 134,3 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy w Poznaniu z gminy miejsko-wiejskiej Swarzędz (5,0 tys.), gminy wiejskiej Czerwonak (3,8 tys.) i miasta Luboń (3,6 tys.). Wskaźnik liczby dojeżdżających do pracy najmniejszej w Poznaniu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym względnie najwyższe wartości osiągał w gminie wiejskiej Czerwonak (210,0), mieście Luboń (184,6), gminie miejsko-wiejskiej Swarzędz (168,9) oraz gminach wiejskich Suchy Las i Komorniki (odpowiednio 155,9 i 151,1 osoby).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Poznania (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 12,7%. Dla terenu miasta Poznań było to 48,3%, a dla strefy zewnętrznej MOF – 9,2%. Najwyższe wartości tego wskaźnika w strefie zewnętrznej

MOF Poznania – obok miast Luboń i Puszczykowo (odpowiednio 53,3% i 35,8%) – notowano dla gmin: wiejskiej Tarnowo Podgórne (18,2%), miejsko-wiejskiej Swarzędz (17,9%) i wiejskiej Komorniki (15,8%).

Zasoby mieszkaniowe MOF Poznania na koniec 2013 r. liczyły 374,0 tys. mieszkań, z których 65,3% było zlokalizowane w mieście Poznań, a 34,7% – na terenie strefy zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej najwięcej mieszkań zlokalizowanych było na terenie gminy miejsko-wiejskiej Swarzędz (15,8 tys.), miasta Luboń (11,1 tys.) oraz gmin miejsko-wiejskich Oborniki (10,9 tys.) i Mosina (9,2 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Poznaniu 445,5 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 323,3 mieszkania. W strefie zewnętrznej najwyższe wartości wskaźnika notowano w mieście Luboń (361,2) oraz gminach wiejskich Komorniki (354,0) i Suchy Las (342,4), a najniższe – w gminie miejsko-wiejskiej Nekla (267,2) i gminie wiejskiej Łubowo (269,4).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie Poznania w 2013 r. wynosiła 1 226,9, a w strefie zewnętrznej MOF – 71,9. Najwyższe wartości tego wskaźnika w strefie zewnętrznej MOF notowano dla miast Luboń i Puszczykowo (odpowiednio 906,0 i 413,7), gminy miejsko-wiejskiej Swarzędz (186,9) oraz gmin wiejskich Czerwonak (179,6) i Komorniki (152,4), a względnie najniższe – dla gmin wiejskich Kaźmierz (24,3) i Zaniemyśl (25,8).

### **3.3.16.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013**

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

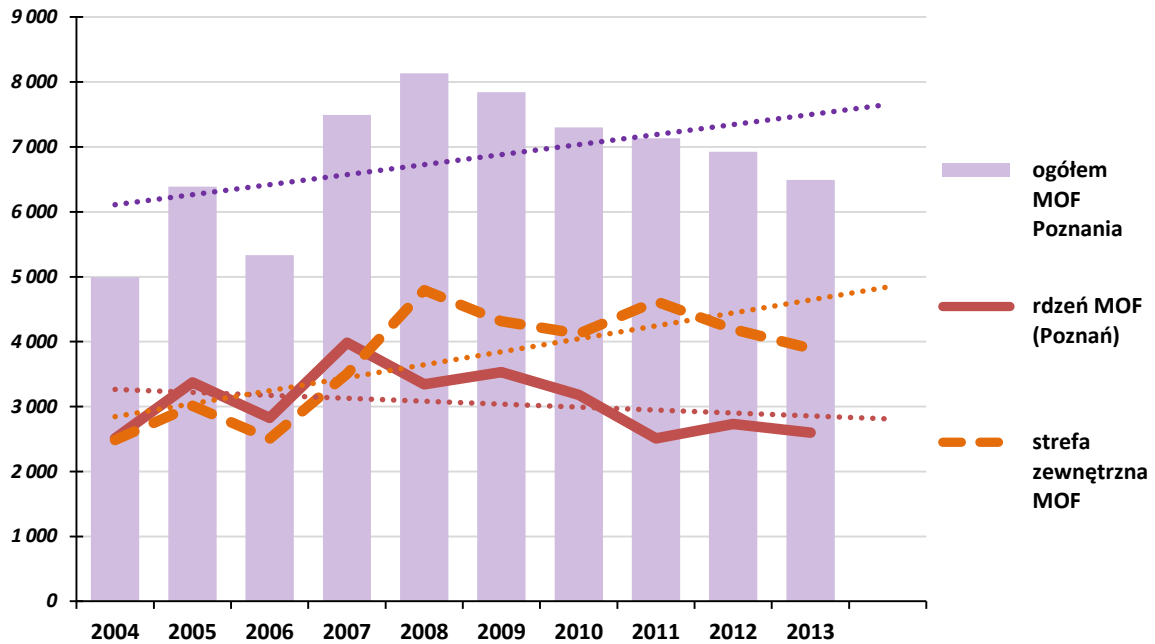
W latach 2004–2013 na terenie MOF Poznania oddano do użytkowania ogółem 68,0 tys. mieszkań, z czego 45,0% w mieście Poznań, a 55,0% – na terenie strefy zewnętrznej MOF (jeden MOF OW, gdzie w badanym dziesięcioleciu w strefie zewnętrznej przekazano do użytkowania więcej mieszkań niż w obszarze rdzeniowym). Rekordowy pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF Poznania był w badanym okresie rok 2008, kiedy oddano tu do użytkowania łącznie 8,1 tys. mieszkań, z tego ponad połowę (4,8 tys.) wybudowano na terenie gmin należących do strefy zewnętrznej MOF.

Największe na terenie strefy zewnętrznej MOF Poznania ilości mieszkań oddano do eksploatacji okresie 2004–2013 w gminie wiejskiej Komorniki (5,0 tys.), gminie miejsko-wiejskiej Swarzędz (4,1 tys.), gminie wiejskiej Dopiewo (3,8 tys.), gminie miejsko-wiejskiej Kórnik (3,0 tys.) i mieście Luboń (2,8 tys.). Gminami opisywanego MOF, na których terenie w analizowanym okresie przekazano do użytkowania stosunkowo najmniej lokali mieszkalnych, były natomiast gmina wiejska Zaniemyśl, gmina miejsko-wiejska Nekla, gmina wiejska Łubowo oraz miasto Puszczykowo (odpowiednio 199, 351, 369 oraz 405 oddanych do użytku mieszkań).

Próbując przypisać liniowy trend liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie MOF Poznania w całym dziesięcioletnim okresie 2004–2013 – należałoby wskazać trend wzrostowy. Jednak – tendencje wzrostowe przeważały tu tylko do roku 2008 (ze „spadkowym” 2006 r.), natomiast w latach 2009–2013 łączna liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie MOF Poznania rokrocznie malała, w tym okresie występował więc trend wyraźnie spadkowy. Warto przy tym zauważyć, istotną różnicę w obserwowanych tendencjach rozwoju budownictwa mieszkaniowego pomiędzy miastem Poznań, a strefą zewnętrzną MOF.

W Poznaniu, po wzroście w 2005 r., spadku w 2006 r. i ponownym wzroście w 2007 r. – od roku 2008 występował trend spadkowy liczby oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych (z niewielkimi wzrostami w latach 2009 i 2012). W strefie zewnętrznej MOF Poznania było inaczej – w całym badanym dziesięcioleciu obserwowano w zasadzie trend wzrostowy (choć zakłócany spadkami w latach: 2006, 2009–2010 i 2012–2013). Przy tym – okresem najbardziej dynamicznego przyrostu efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (mierzonych liczbą oddanych do eksploatacji mieszkań) w strefie zewnętrznej opisywanego MOF były lata 2007–2008, później wspomniany trend wzrostowy uległ wyhamowaniu.

**Rys. 68. MOF Poznania – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

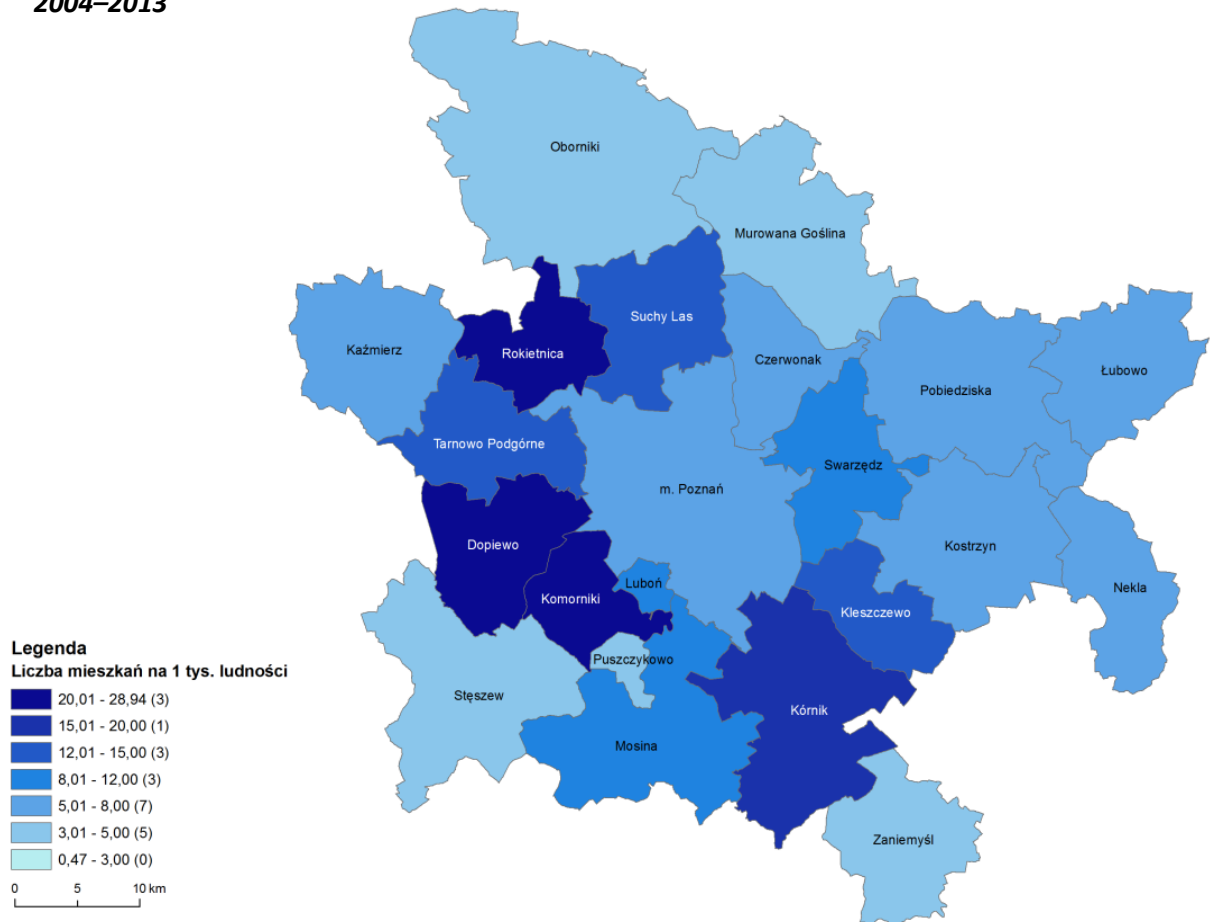
Skutkiem zaprezentowanej różnicy w tendencjach rozwoju budownictwa mieszkaniowego pomiędzy obszarem rdzeniowym i strefą zewnętrzną charakteryzowanego MOF jest fakt, że – poczynając od 2008 r., a kończąc na 2013 r. – liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w mieście Poznań była rokrocznie mniejsza niż w strefie zewnętrznej MOF Poznania. Takiej sytuacji nie notowano w pozostałych MOF OW.

#### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne w latach 2004–2013 nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone wskaźnikiem liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło dla obszaru MOF Poznania 7,4. W mieście Poznań było to rocznie średnio 5,5 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej MOF znacznie więcej – 10,4 mieszkania na 1 tys. ludności.

W strefie zewnętrznej MOF Poznania – najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 notowano w trzech gminach wiejskich: Komorniki, Dopiewo i Rokietnica (odpowiednio 28,9, 23,3 i 22,2 – wartości obiektywnie bardzo wysokie). Dość wysokimi wartościami tego wskaźnika odznaczały się także gmina miejsko-wiejska Kórnik (15,2) oraz gminy wiejskie: Kleszczewo, Suchy Las i Tarnowo Podgórne (odpowiednio 13,3, 12,3 i 12,1). Względnie najniższy poziom wskaźnik ten miał natomiast w gminie wiejskiej Zaniemyśl (3,1), gminie miejsko-wiejskiej Stęszew (4,2) oraz mieście Puszczykowo (4,3).

**Rys. 69. MOF Poznania – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

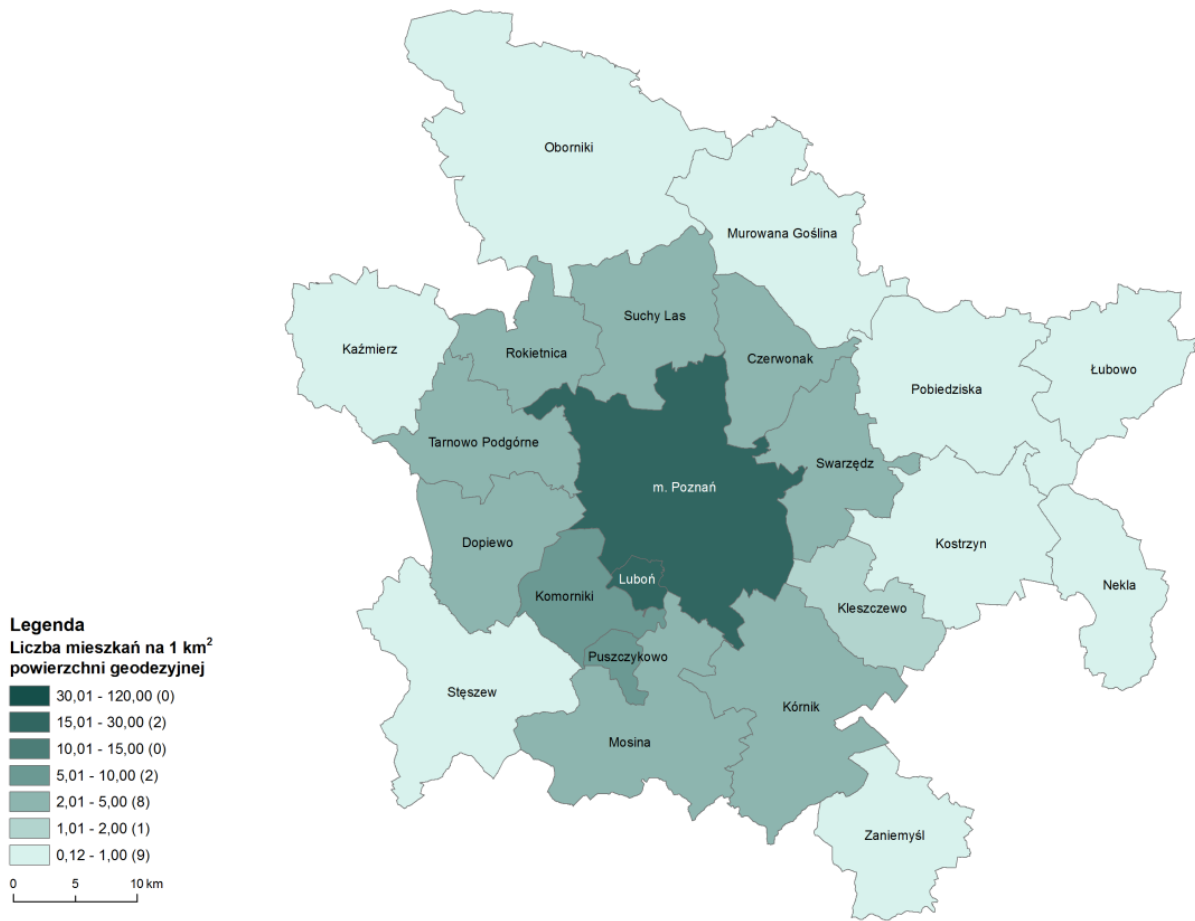
Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla obszaru MOF Poznania, średnio 3,4 mieszkania. Na terenie miasta Poznań oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 15,3 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF Poznania – średnio 2,1 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Wskaźnik średniej liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 – zdecydowanie najwyższą na terenie strefy wewnętrznej MOF Poznania wartość osiągnął dla terenu graniczącego z Poznaniem miasta Luboń (23,5). Na kolejnych pod względem jego wysokości pozycjach lokowały się natomiast gmina wiejska Komorniki (9,3), miasto Puszczykowo (5,3), gmina miejsko-wiejska Swarzędz (4,8) oraz gmina wiejska Suchy Las (4,5 mieszkania oddawanego rocznie na 1 km<sup>2</sup>).

Na względnie najniższym w MOF Poznania poziomie charakteryzowany wskaźnik kształtował się natomiast w przypadku gmin zlokalizowanych na obrzeżach opisywanego obszaru funkcjonalnego – gmin wiejskich: Zaniemyśl (0,3), Łubowo i Kaźmierz (po 0,4) oraz gminy miejsko-wiejskiej Stęszew (także średnio rocznie 0,4 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).



**Rys. 70. MOF Poznania – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

### 3.3.17. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY SZCZECINA

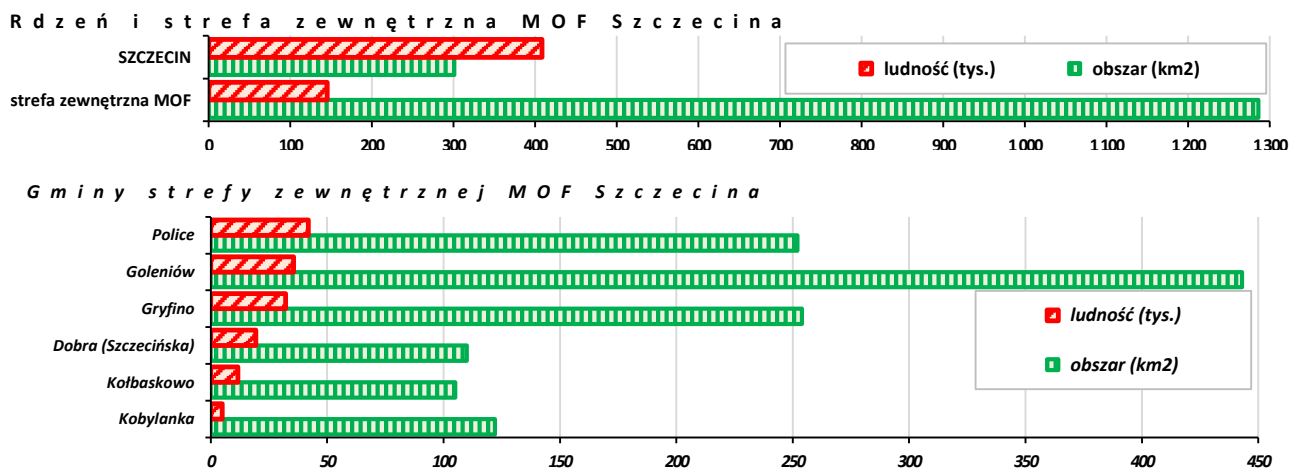
#### 3.3.17.1. Społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego

##### Obszar i ludność

Przyjęto, że rdzeń MOF Szczecina stanowi miasto Szczecin, a jego strefa zewnętrzna obejmuje gminy miejsko-wiejskie: Goleniów, Gryfino i Police oraz gminy wiejskie: Dobra (Szczecińska), Kobylanka i Kołbaskowo. Ogólna powierzchnia MOF Szczecina na koniec 2013 r. wynosiła ok. 1 587 km<sup>2</sup>, z czego ok. 19% przypadało na miasto Szczecin. W strefie zewnętrznej MOF największe pod względem obszaru są gminy miejsko-wiejskie: Goleniów, Gryfino i Police.

Łączna liczba ludności MOF Szczecina wynosiła na koniec 2013 r. niecałe 554 tys., z tego ok. 74% mieszkało w Szczecinie, a ok. 26% – w strefie zewnętrznej MOF. Najludniejszymi gminami strefy zewnętrznej MOF Szczecina były gminy miejsko-wiejskie: Police, Goleniów i Gryfino (odpowiednio ok. 42 tys., 36 tys. i 32 tys. mieszkańców na koniec 2013 r.).

**Rys. 71. MOF Szczecina – powierzchnia ogółem i łączna liczba ludności (stan na koniec 2013 r.)**



Źródło: opracowanie własne

Gęstość zaludnienia MOF Szczecina na koniec 2013 r. wynosiła 349 osób na 1 km<sup>2</sup> – prawie pięciokrotnie więcej niż średnio w województwie zachodniopomorskim. W mieście Szczecin było to 1356 osób, a w strefie zewnętrznej MOF – 113 osób na 1 km<sup>2</sup>. Na terenie strefy zewnętrznej MOF Szczecina największą gęstość zaludnienia notowały gmina wiejska Dobra (Szczecińska) i gmina miejsko-wiejska Police (odpowiednio 175 i 166 osób na 1 km<sup>2</sup>), z kolei gęstość najmniejszą – gmina wiejska Kobylanka i gmina miejsko-wiejska Goleniów (odpowiednio 40 i 80 osób na 1 km<sup>2</sup>).

##### Wybrane wskaźniki obrazujące uwarunkowania ekonomiczne

Na koniec 2013 r. na 1 tys. mieszkańców MOF Szczecina przypadało 155,5 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, tj. o 21,8% więcej niż średnio w województwie zachodniopomorskim. Wskaźnik ten w Szczecinie wynosił 164,9, a w strefie zewnętrznej MOF – średnio 129,3 podmiotu na 1 tys. ludności, przy czym wartości najwyższe przyjmował w gminach wiejskich Dobra (Szczecińska) i Kołbaskowo (odpowiednio 185,3 i 147,7) a najniższe – w gminach miejsko-wiejskich Police i Gryfino (odpowiednio 110,4 i 117,4 podmiotu na 1 tys. ludności). Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wynosił na koniec 2013 r. dla MOF Szczecina 38,6%. W Szczecinie było to 39,9%, a w strefie zewnętrznej MOF – 33,9%. W strefie zewnętrznej MOF najwyższy ten udział był w gminach wiejskich Dobra (Szczecińska) i Kołbaskowo (odpowiednio 45,4% i 40,0%), a najniższy – w gminach miejsko-wiejskich Gryfino i Police (odpowiednio 27,8% i 29,1%).

Liczba działających na terenie MOF Szczecina gospodarstw rolnych wynosiła – według danych spisu rolnego z 2010 r. – ok. 4,8 tys., co dawało wskaźnik liczby gospodarstw rolnych w przeliczeniu na 1 tys. mieszkań-

ców wynoszący 8,7 (dla strefy zewnętrznej MOF – 21,5 gospodarstwa na 1 tys. ludności, tj. najniższa wartość wśród stref zewnętrznych MOF OW). Gminami MOF Szczecina, w których przypadało najwięcej gospodarstw rolnych na 1 tys. mieszkańców, były gminy wiejskie Kobylanka i Kołbaskowo (odpowiednio 59,4 oraz 28,4).

Wskaźnik dochodu gmin z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na liczbę ludności w wieku produkcyjnym w 2013 r. dla całości obszaru MOF Szczecina miał wartość 1 415 zł. Dla Szczecina było to 1 536 zł, a dla gmin strefy zewnętrznej MOF – średnio 1 087 zł na 1 mieszkańca w wieku produkcyjnym. W strefie zewnętrznej MOF Szczecina najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gmin wiejskich Dobra (Szczecińska) i Kołbaskowo (odpowiednio 1 839 zł i 1 276 zł), natomiast wartości najniższe – dla gmin miejsko-wiejskich Gryfino i Police (odpowiednio 932 zł i 934 zł).

### Migracje i dojazdy do pracy

W okresie od początku 2004 r. do końca 2013 r. z miasta Szczecin migrowało (wymeldowania z pobytu stałego) do gmin strefy zewnętrznej MOF Szczecina 17,9 tys. osób, co stanowiło ok. 45% ogółu ludności, która w tym okresie wymeldowała się z pobytu stałego w Szczecinie. Spośród tych osób – aż 8,3 tys. zameldowało się na pobyt stały na terenie gminy wiejskiej Dobra (Szczecińska), względnie dużo także w gminie wiejskiej Kołbaskowo (3,0 tys.) oraz w gminach miejsko-wiejskich Police (2,6 tys.) i Goleniów (2,5 tys.). W tym samym dziesięcioletnim okresie na teren miasta Szczecin napłynęło na pobyt stały łącznie 37,3 tys. osób (saldo migracji na pobyt stały w latach 2004–2013 wyniosło dla Szczecina minus 2,2 tys. osób).

Według badania z 2011 r. – liczba osób dojeżdżających ze strefy zewnętrznej MOF Szczecina do pracy najemnej w mieście Szczecin wynosiła 6,1 tys., co dawało 63,1 osoby na 1 tys. ludności strefy zewnętrznej MOF w wieku produkcyjnym. Najwięcej osób dojeżdżało do pracy najemnej w Szczecinie z terenu gmin miejsko-wiejskich Police (1,6 tys.) i Gryfino (1,4 tys.) oraz gminy wiejskiej Dobra (Szczecińska) – 1,1 tys. Najwyższą wartość wskaźnika liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej w mieście Szczecin na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym notowano w gminach wiejskich: Kołbaskowo, Dobra (Szczecińska) i Kobylanka (odpowiednio 106,3, 92,0 i 88,5). We wcześniejszym badaniu – w 2006 r. – notowano mniejszą liczbę osób dojeżdżających z obszaru strefy zewnętrznej MOF do pracy najemnej w Szczecinie (4,7 tys.) i niższy wskaźnik liczby osób wyjeżdżających do pracy najemnej w Szczecinie na 1 tys. ludności gmin strefy zewnętrznej MOF Szczecina w wieku produkcyjnym (52,3).

### Użytkowanie gruntów i zasoby mieszkaniowe

Udział powierzchni geodezyjnej użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej MOF Szczecina (z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych) według stanu na początek 2013 r. wynosił 14,6%. Dla terenu miasta Szczecin był to udział wynoszący 44,3%, a dla strefy zewnętrznej MOF – 9,1%. W strefie zewnętrznej MOF Szczecina – względnie najwyższe wartości tego wskaźnika notowano dla gminy miejsko-wiejskiej Police (12,0%) oraz gminy wiejskiej Dobra (Szczecińska) – 11,6%.

Łączne zasoby mieszkaniowe MOF Szczecina na koniec 2013 r. liczyły 219,9 tys. mieszkań, z czego 77,2% było zlokalizowane w mieście Szczecin, a 22,8% – w strefie zewnętrznej MOF. W strefie zewnętrznej MOF Szczecina największa liczba istniejących mieszkań zlokalizowana była na terenie gmin miejsko-wiejskich: Police (13,5 tys.), Goleniów (12,1 tys.) i Gryfino (10,6 tys.). Na 1 tys. ludności w 2013 r. przypadało w Szczecinie 416,1 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 344,3 mieszkania. Najwyższe wartości wskaźnika liczby istniejących mieszkań na 1 tys. ludności w strefie zewnętrznej MOF notowano w gminach wiejskich Kołbaskowo (412,2) i Dobra (Szczecińska) – 390,2. Wartości względnie najniższe – notowano natomiast w gminie wiejskiej Kobylanka (314,2) i gminie miejsko-wiejskiej Police (321,5).

Liczba istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w mieście Szczecin w 2013 r. wynosiła 1 084,1, a na terenie strefy zewnętrznej MOF Szczecina – 79,1. W przypadku tego wskaźnika najwyższe wartości w strefie zewnętrznej MOF

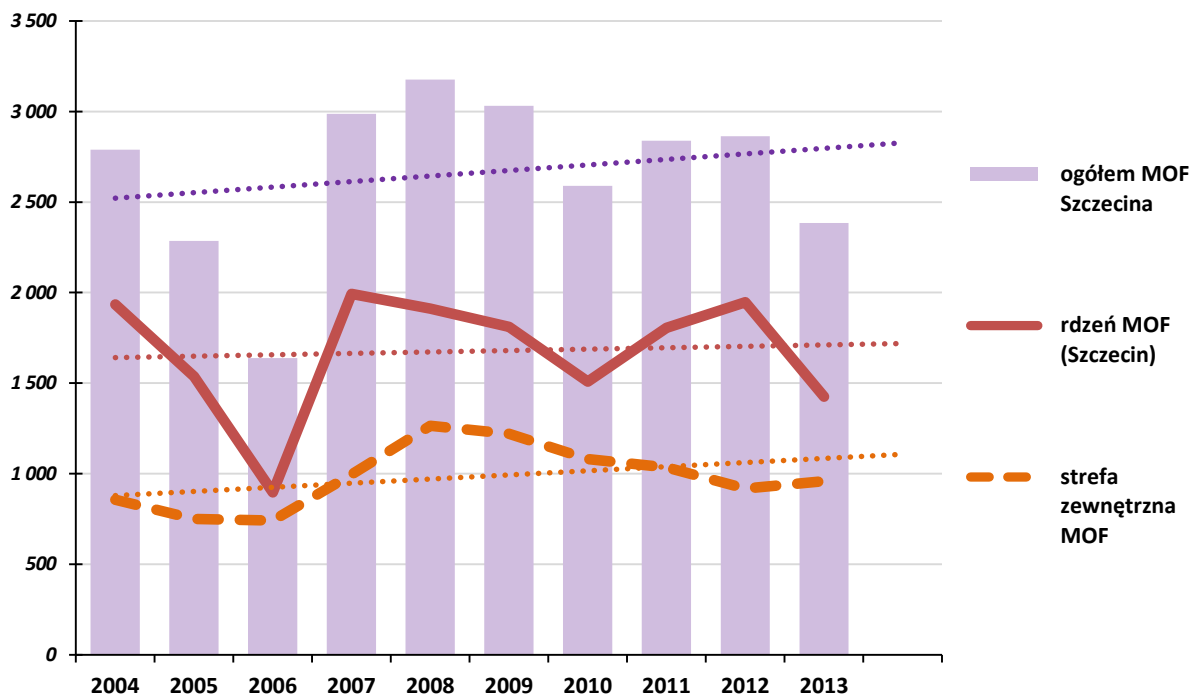
notowano w 2013 r. dla gminy miejsko-wiejskiej Police (165,3) i gminy wiejskiej Dobra (Szczecińska) – 95,8. Najmniej mieszkań na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych przypadało natomiast w MOF Szczecina w gminach wiejskich Kobylanka (31,6) i Kołbaskowo (61,0).

### 3.3.17.2. Efekty rzeczowe i natężenie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

W latach 2004–2013 w gminach MOF Szczecina oddano do użytkowania ogółem 26,6 tys. mieszkań, z czego 63,1% w mieście Szczecin, a 36,9% – w strefie zewnętrznej MOF. Poza Szczecinem, względnie najwięcej mieszkań przekazano do eksploatacji w okresie 2004–2013 na terenie opisywanego MOF w gminach wiejskich Dobra (Szczecińska) i Kołbaskowo (odpowiednio 3,8 tys. i 1,8 tys.), a stosunkowo najmniej – w gminie wiejskiej Kobylanka (461 mieszkań) oraz w gminie miejsko-wiejskiej Gryfino (1,0 tys.).

**Rys. 72. MOF Szczecina – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

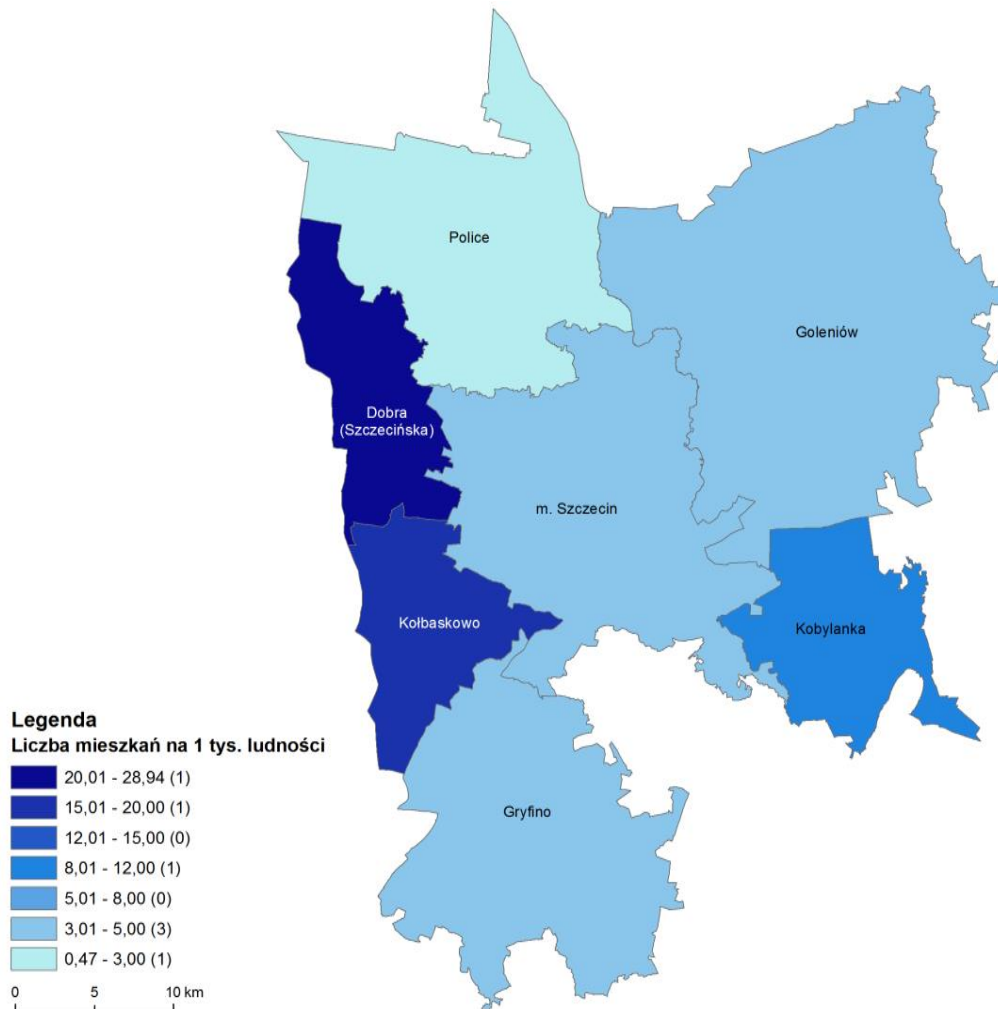
W okresie 2004–2013 – liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na terenie MOF Szczecina ogółem wykazywała trend, który można określić jako „nieznacznie wzrostowy”, ale z wieloma latami spadkowymi (2005–2006, 2009–2010 i 2013). Okresem, w którym liczba ta wyraźnie malała, były lata 2005–2006, w kolejnym roku (2007) odnotowano jej skokowy wzrost, a w dalszych latach omawianego dziesięciolecia amplituda jej wahań była już wyraźnie mniejsza.

W przypadku mieszkań przekazywanych do eksploatacji w Szczecinie – trudno mówić o występowaniu w badanym okresie trendu wzrostowego lub spadkowego, był to raczej trend horyzontalny. Po gwałtownym spadku w latach 2005–2006 i skokowym wzroście w 2007 r., ich liczba wykazywała w latach 2008–2010 tendencję lekko spadkową, następnie powoli wzrastała w latach 2011–2012, by w 2013 r. znowu zmaleć. Dla liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w strefie zewnętrznej MOF – można, tak jak dla MOF Szczecina ogółem, mówić o trendzie „nieznacznie wzrostowym”, przy czym w latach 2005–2006 obserwowano powolny jej spadek, w latach 2007–2008 – wzrost, w latach 2009–2012 – znowu powolny spadek, a w 2013 r. – wzrost.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do liczby ludności

Przeciętne w latach 2004–2013 nasilenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności – wyniosło dla MOF Szczecina 4,9. Przy tym w mieście Szczecin nasilenie to wynosiło rocznie średnio 4,1 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej MOF średnio 7,2 mieszkania na 1 tys. ludności.

**Rys. 73. MOF Szczecina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 tys. ludności w latach 2004–2013**



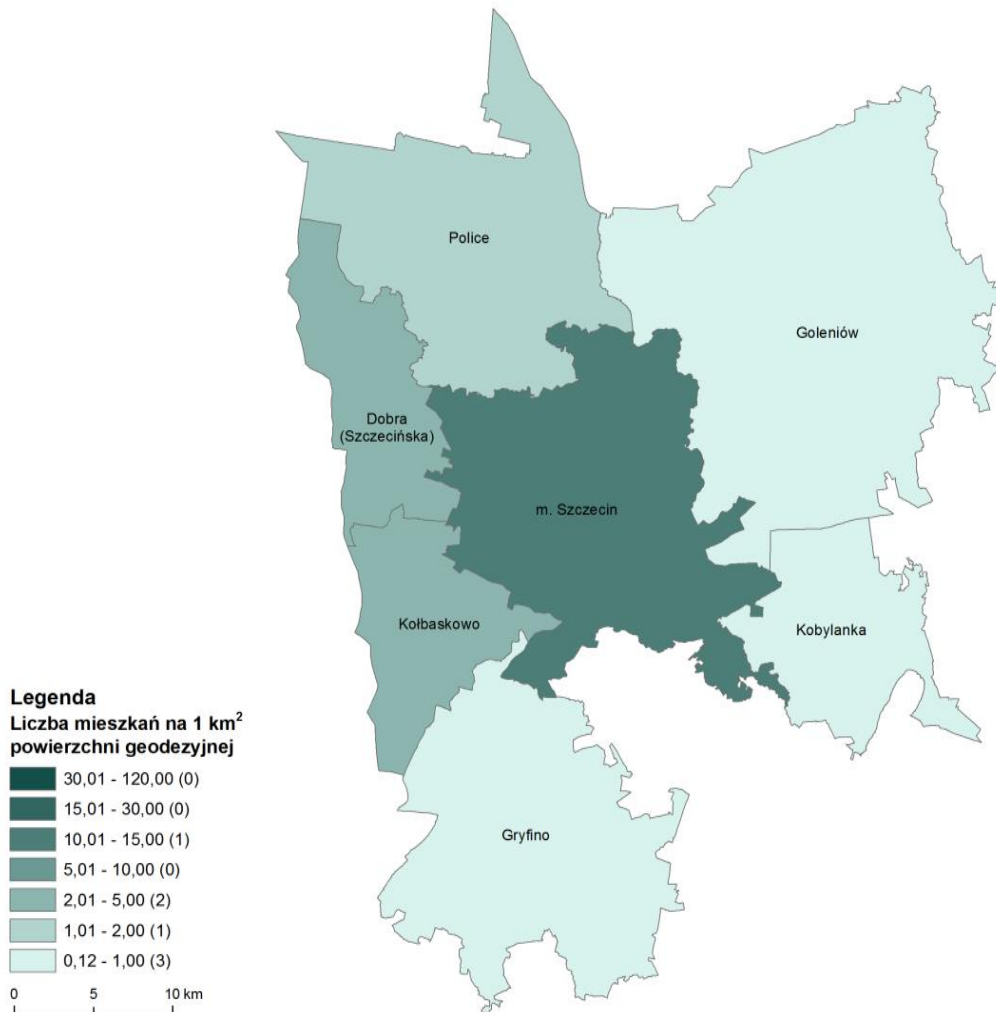
Źródło: opracowanie własne

W strefie zewnętrznej MOF Szczecina – najwyższe przeciętne wartości wskaźnika liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności w okresie 2004–2013 notowano w gminach wiejskich: Dobra (Szczecińska) – 26,1 (jedna z najwyższych wartości tego wskaźnika w kraju), Kołbaskowo (18,1) i Kobylanka (11,3). Wartości najniższe notowano natomiast w gminach miejsko-wiejskich Police i Gryfino (odpowiednio 2,8 oraz 3,3).

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego w stosunku do powierzchni

Przestrzenne natężenie budownictwa mieszkaniowego – mierzone liczbą mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – wyniosło w latach 2004–2013 dla całości obszaru MOF Szczecina średnio 3,4 mieszkania. Na terenie miasta Szczecin oddawano w tym okresie do użytkowania rocznie średnio 10,7 mieszkania, a w strefie zewnętrznej MOF – 1,5 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Rys. 74. MOF Szczecina – liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013**



Źródło: opracowanie własne

Wskaźnik średniej liczby mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2004–2013 – najwyższe na terenie strefy zewnętrznej MOF Szczecina wartości osiągnął dla gmin wiejskich Dobra (Szczecińska) i Kołbaskowo (odpowiednio 4,9 oraz 2,3). Względnie najniższe wartości tego wskaźnika notowano natomiast dla terenu gmin miejsko-wiejskich Gryfino i Goleniów (odpowiednio 0,7 i 0,8 mieszkania na 1 km<sup>2</sup> użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych).

### **3.4. PORÓWNANIE MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKcjONALNYCH OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH POD WZGLĘDEM ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

W niniejszej części raportu zaprezentowano wyniki porównania miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich (MOF OW) pod względem rozwoju budownictwa mieszkaniowego, wykorzystując w tym celu metody statystycznej wielowymiarowej analizy porównawczej, które umożliwiają dokonywanie porównań w złożonych sytuacjach, gdy badacz ma do czynienia z wieloma obserwowanymi jednostkami, charakteryzowanymi przez liczne zbiory cech, w różnych okresach<sup>27</sup>.

#### **3.4.1. WIELOWYMIAROWA ANALIZA PORÓWNAWCZA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MOF OW – METODĄ STATYSTYCZNEJ ANALIZY SKUPIEŃ**

Głównym celem prezentowanej analizy była identyfikacja i charakterystyka grup skupiających MOF OW o podobnym przebiegu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 2004–2013. Ponadto dla MOF Lublina i MOF Poznania dokonano analogicznego porównania gmin znajdujących się w ich strefach zewnętrznych. Charakterystykę zidentyfikowanych skupień badanych obszarów, uzupełniono graficzną ilustracją przebiegu procesu ich wyodrębniania – w postaci dendrogramów, map ukazujących skład poszczególnych grup oraz wykresów prezentujących średnie wartości zmiennych diagnostycznych w wyodrębnionych skupieniach.

##### **3.4.1.1. Metody i etapy analizy**

Analiza porównawcza została przeprowadzona w kilku etapach; pierwszym z nich był wybór okresów oraz wstępny wybór zmiennych stanowiących podstawę do porównań. W celu właściwego ukazania zmian w budownictwie mieszkaniowym na badanych obszarach, zdecydowano o poddaniu analizie skrajnych lat badanego okresu dziesięcioletniego, czyli lat 2004 oraz 2013. Wstępny wybór zmiennych stanowiących podstawę do porównań warunkowany był przede wszystkim względami merytorycznymi, czyli bezpośrednim ich powiązaniem z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, ponieważ istotną kwestią był dobór takich cech, które zapewnią porównywalność zróżnicowanych pod względem wielkości i potencjału społeczno-gospodarczego obszarów, do analizy wybrano wyłącznie zmienne o charakterze wskaźnikowym. Wstępnego wyboru dokonano spośród opracowanych w ramach realizacji niniejszej pracy badawczej wskaźników monitorowania MOF OW<sup>28</sup>, w przypadku których dostępne były dane dla lat 2004 i 2013. Uwzględniono siedemnaście (spośród 80 opracowanych przez zespół badawczy) wskaźników monitorowania MOF OW, były to wskaźniki dotyczące:

- efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (9 wskaźników),
- zasobów mieszkaniowych (4 wskaźniki),
- demografii i migracji (3 wskaźniki),
- powierzchni geodezyjnej (1 wskaźnik).

Drugim etapem analizy porównawczej był dobór optymalnego zbioru zmiennych (cech) diagnostycznych. Zdecydowano, że wybór zmiennych diagnostycznych do analizy porównawczej (dla obydwu analizowanych lat) zostanie oparty na danych z 2013 roku.

Celem dokonania takiego optymalnego doboru przeprowadzono badanie zmienności (zdolności dyskryminacyjnej) oraz potencjału informacyjnego wstępnie wybranych do porównań wskaźników. W pierwszym kroku procedury obliczono współczynnik zmienności dla poszczególnych cech i wyłączono z analizy te cechy, dla których jego wartość bezwzględna była mniejsza od 10% (jako posiadające zbyt niską zdolność dyskryminacyjną).

<sup>27</sup> Zob. Tomasz Panek, Jan Zwierzchowski, Statystyczne metody wielowymiarowej analizy porównawczej, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2013.

<sup>28</sup> Pełne opisy metodologiczne tych wskaźników zawiera załącznik do niniejszego raportu.

Następnie dokonano analizy potencjału informacyjnego wybranych do porównań zmiennych (tj. weryfikacji stopnia ich skorelowania z innymi zmiennymi), w wyniku czego ze zbioru cech diagnostycznych wykluczono wskaźniki zbyt silnie ze sobą skorelowane jako w zbyt dużym stopniu powielające te same informacje o badanej zbiorowości. Ta część analizy została zrealizowana przy zastosowaniu metody parametrycznej. Jako wartość progową współczynnika korelacji liniowej Pearsona przyjęto  $|r_{xy}| = 0,7^{29}$ . Posłużono się macierzą korelacji pomiędzy wskaźnikami typowanymi jako potencjalne cechy diagnostyczne – wskaźnik, dla którego suma bezwzględnych wartości wyszczególnionych w macierzy współczynników korelacji była największa, przyjęto za pierwszą cechę diagnostyczną, a wskaźniki, dla których współczynnik korelacji z tą cechą był większy od wartości progowej, uznano za jej zmienne satelitarne. Postępowanie takie było powtarzane do momentu wyznaczenia ostatecznego zbioru cech diagnostycznych.

Dla wskaźników z roku 2004, oznaczonych na podstawie przeprowadzonej analizy jako zmienne diagnostyczne, także zostały obliczone współczynniki zmienności i współczynniki korelacji liniowej Pearsona, w celu wyeliminowania cech o małej zmienności lub nadmiernie skorelowanych z innymi zmiennymi.

W kolejnym kroku dokonano podziału wybranych cech diagnostycznych na stymulanty i destymulanty (ze względu na kierunek ich powiązania z badanym zjawiskiem tj. rozwojem budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW)<sup>30</sup> oraz dokonano normalizacji tych cech, tak aby ich wartości były jednolite pod względem zakresu i miana. Wartości tak przekształconych zmiennych zawierają się w przedziale [0,1]. Do normalizacji zastosowano metodę unitaryzacji zerowanej, która polega na przekształceniu zmiennych według następujących wzorów:

$$Z_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{i \min}}{x_{i \max} - x_{i \min}} \quad (\text{przekształcenie stymulanty})$$

$$Z_{ij} = \frac{x_{i \max} - x_{ij}}{x_{i \max} - x_{i \min}} \quad (\text{przekształcenie destymulanty})$$

gdzie:

$Z_{ij}$  – wartość i-tej zmiennej znormalizowanej dla j-tego obiektu (MOF OW lub gminy),

$x_{ij}$  – wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) dla j-tego obiektu (MOF OW lub gminy),

$x_{i \min}$  – minimalna wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) w badanej zbiorowości,

$x_{i \max}$  – maksymalna wartość i-tego wskaźnika (przed normalizacją) w badanej zbiorowości.

Przekształcenia te zostały wykonane oddzielnie dla 2004 i 2013 roku.

Ostatnim etapem analizy było utworzenie grupowań dla obydwu analizowanych lat. W tej części została przeprowadzona analiza skupień z wykorzystaniem aglomeracyjnej metody Warda z odległością euklidesową jako miarą odległości. Metoda ta dawała najbardziej optymalne wyniki pod względem merytorycznym<sup>31</sup>. Identyfikacja liczby skupień opierała się w dużej mierze na analizie wykresu przebiegu aglomeracji. Wykres ten obrazuje odległości pomiędzy skupieniami w momencie łączenia, punkty spłaszczenia wykresu (dłuższa linia pozioma) należy rozpatrywać jako potencjalne miejsca podziału na grupy<sup>32</sup>. Analizę uzupełniono graficzną ilustracją skupień oraz wykresami średnich zmiennych diagnostycznych dla poszczególnych skupień. Analiza statystyczna została wykonana w pakiecie STATISTICA 9.

<sup>29</sup> Przyjmuje się, że współczynnik korelacji powyżej tej wartości oznacza bardzo wysoką zależność między zmiennymi.

<sup>30</sup> Duże wartości stymulant wskazują na wysoki poziom badanego zjawiska, odwrotnie jest w przypadku destymulant – ich niskie wartości świadczą o braku negatywnego wpływu na badane zjawisko.

<sup>31</sup> Inne metody rozważane przez autorów to między innymi: metody aglomeracyjne pojedynczego wiązania (najbliższego sąsiedztwa) i pełnego wiązania (najdalszego sąsiedztwa) oraz grupowanie metodą k-średnich.

<sup>32</sup> Zob. Andrzej Stanisławski, Przystępny kurs statystyki z zastosowaniem STATISTICA.PL na przykładach z medycyny, Tom 3. Analizy wielowymiarowe, StatSoft, Kraków 2007.



### 3.4.1.2. Synteza wyników – analiza skupień MOF OW

W wyniku przeprowadzonej analizy zmienności i potencjału informacyjnego spośród 17 wskaźników stanowiących potencjalne cechy diagnostyczne wybrano ostateczny zbiór 5 zmiennych diagnostycznych, z których dwie charakteryzują efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego, jedna – zasoby mieszkaniowe, a dwie kolejne – demografię i migracje. Są to następujące wskaźniki:

- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności (**wskaźnik 10**);
- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa (**wskaźnik 12**);
- powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (**wskaźnik 23**);
- gęstość zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa (**wskaźnik 25**);
- migracje (zameldowania na pobyt stały) z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w danym województwie (**wskaźnik 27**).

Autorzy uznali, że wszystkie te cechy mają charakter stymulant. W kolejnym kroku zmienne zostały znormalizowane, metodą unitaryzacji zerowanej, według wskazanego wzoru dla stymulant.

Po przeprowadzeniu procedury wyboru i normalizacji cech diagnostycznych – zrealizowano zasadniczy etap analizy porównawczej, którym było utworzenie grupowań badanych obiektów. Jako metodę grupowania zastosowano statystyczną analizę skupień, z wykorzystaniem aglomeracyjnej metody Warda z odległością euklidesową (jako miarą podobieństwa między grupowanymi obiektami). W wyniku zastosowania tej metody, zidentyfikowano skupienia MOF OW o podobnych cechach związanych z budownictwem mieszkaniowym, przy czym procedurę grupowania przeprowadzono dwukrotnie, dla wartości wskaźników diagnostycznych w dwóch skrajnych latach badanego okresu, tj. w 2004 i 2013 roku.

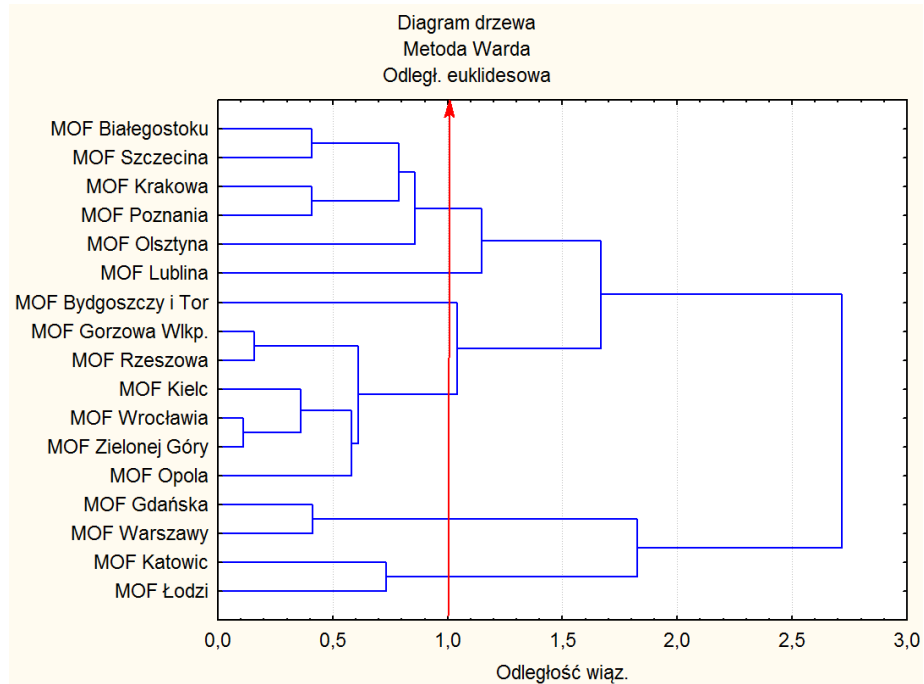
#### 3.4.1.2.1. Grupowanie MOF OW w oparciu o dane dla 2004 roku

W wyniku grupowania wykonanego w oparciu o wartości przyjętych za cechy diagnostyczne wskaźników w 2004 roku wyodrębniono sześć skupień miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich (MOF OW):

- **pierwsze skupienie (I\_04)** – obejmujące dwa obszary MOF Warszawy i MOF Gdańska;
- **drugie skupienie (II\_04)** – jednoelementowe, obejmujące MOF Lublina;
- **trzecie skupienie (III\_04)** – obejmujące sześć obszarów: MOF Wrocławia, MOF Gorzowa Wielkopolskiego, MOF Zielonej Góry, MOF Opola, MOF Kielc i MOF Rzeszowa;
- **czwarte skupienie (IV\_04)** – jednoelementowe, obejmujące MOF Bydgoszczy i Torunia;
- **piąte skupienie (V\_04)** – obejmujące dwa obszary MOF Katowic i MOF Łodzi;
- **szóste skupienie (VI\_04)** – obejmujące pięć obszarów: MOF Krakowa, MOF Białegostoku, MOF Olsztyna, MOF Poznania i MOF Szczecina.

Zamieszczony na **Rys. 75.** dendrogram stanowi graficzną ilustrację procesu wyodrębniania grup badanych obszarów w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku.

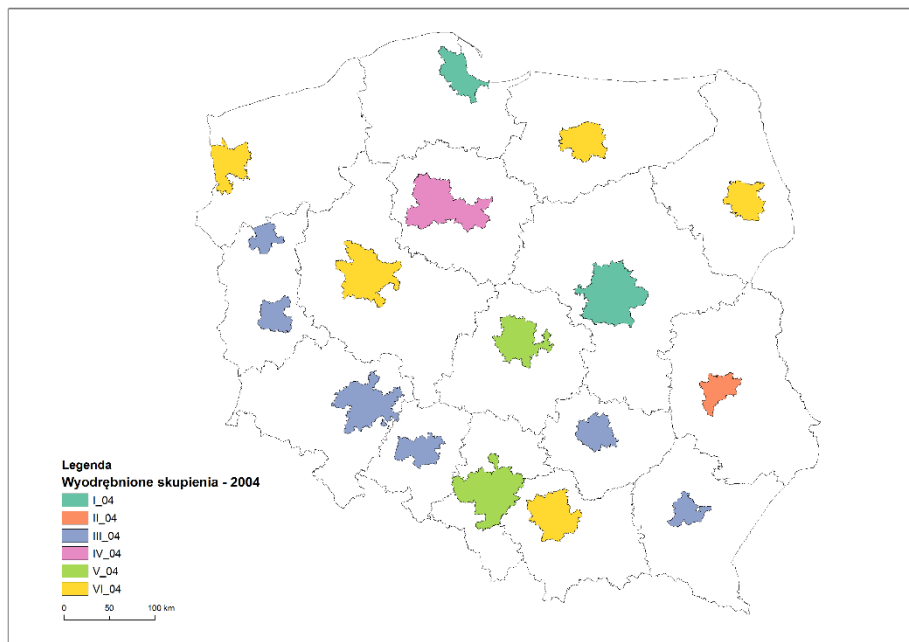
**Rys. 75. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – dendrogram**



Źródło: opracowanie własne

Skład skupień MOF OW wyodrębnionych w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku zilustrowano graficznie na mapie (Rys. 76.).

**Rys. 76. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

Na potrzeby charakterystyki wyodrębnionych skupień MOF OW dokonano klasyfikacji wartości cech diagnostycznych do trzech poziomów: wysokiego, niskiego i średniego, przy czym klasyfikację tę oparto o jedną z miar położenia obserwacji – kwartyle<sup>33</sup>. Autorzy analizy uznali, że za wartości wysokie wskaźników należy uznać te przyjmujące wartość większą od trzeciego kwartyla, niskie to natomiast te, które są mniejsze od pierwszego kwartyla. Wartości wskaźników mieszczące się w rozstępie kwartylowym zostały uznane za śred-

<sup>33</sup> Pierwszy kwartyl jest miarą położenia, poniżej której położona jest ¼ obserwacji, a trzeci kwartyl – miarą, powyżej której położona jest ¾ obserwacji. Różnica między trzecim i pierwszym kwartyłem to – rozstęp kwartylowy.

nie (przeciętne). W charakterystyce skupień opisywano jedynie zmienne diagnostyczne, które przyjmowały wysokie lub niskie poziomy wartości, jako te najbardziej charakteryzujące poszczególne grupy MOF OW.

**Pierwsze skupienie (I\_04)** wyróżniało się stosunkowo wysokimi wartościami (w porównaniu z pozostałymi skupieniami) czterech spośród pięciu zmiennych diagnostycznych:

- liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa,
- migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie.

**Drugie skupienie (II\_04)**, do którego należał jedynie MOF Lublina, miało:

- stosunkowo największe wartości wskaźników odnoszonych do średniej dla województwa:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa,
  - gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa,
- najniższy poziom wskaźnika migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie.

**Trzecie skupienie (III\_04)**, w którym znalazło się sześć MOF OW, charakteryzowało się stosunkowo najniższymi wartościami wskaźników:

- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa.

**Czwarte skupienie (IV\_04)**, w którym znalazł się jedynie MOF Bydgoszczy i Torunia, miało:

- największą wartość wskaźnika migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego do jego strefy zewnętrznej w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie,
- stosunkowo najniższe wartości dla trzech wskaźników:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
  - gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa.

**Piąte skupienie (V\_04)** charakteryzowało się w 2004 r.:

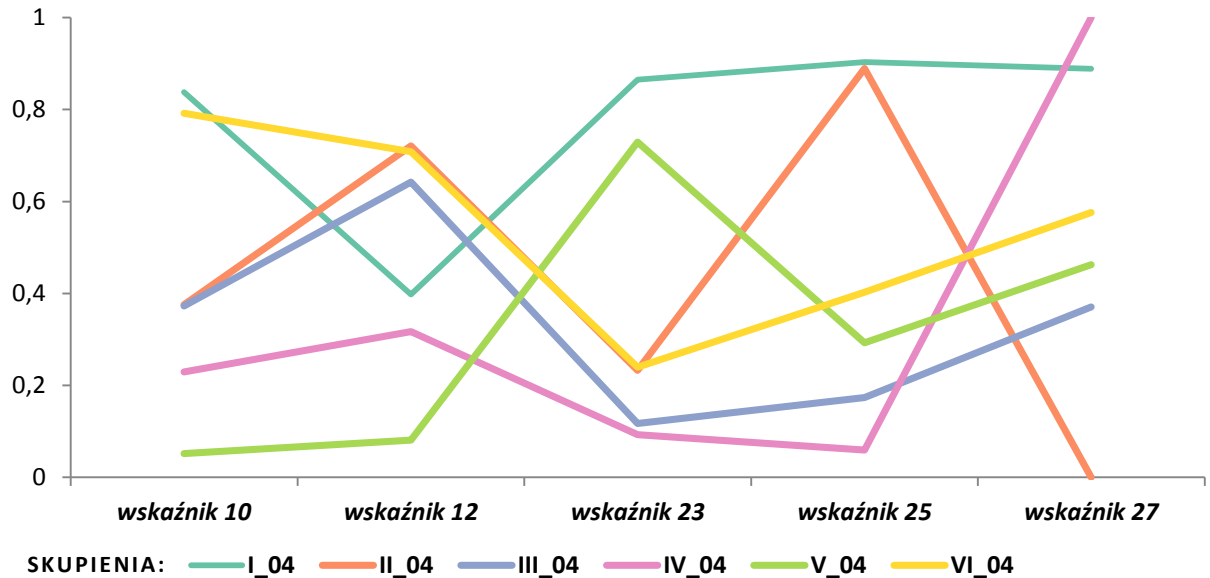
- wysoką wartością wskaźnika powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- względnie najniższym poziomem wskaźników opisujących efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa.

**Szóste skupienie (VI\_04)** charakteryzowało się w 2004 r.:

- stosunkowo wysokimi wartościami zmiennych dotyczących liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności ogółem oraz w stosunku do średniej dla danego województwa.

Na **Rys. 77.** zostały przedstawione średnie wartości znormalizowanych cech diagnostycznych dla wyodrębnionych grup MOF OW (I\_04 – VI\_04) w 2004 roku.

**Rys. 77. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2004 roku – wykres średnich dla skupień**



Źródło: opracowanie własne

#### 3.4.1.2.2. Grupowanie MOF OW w oparciu o dane dla 2013 roku

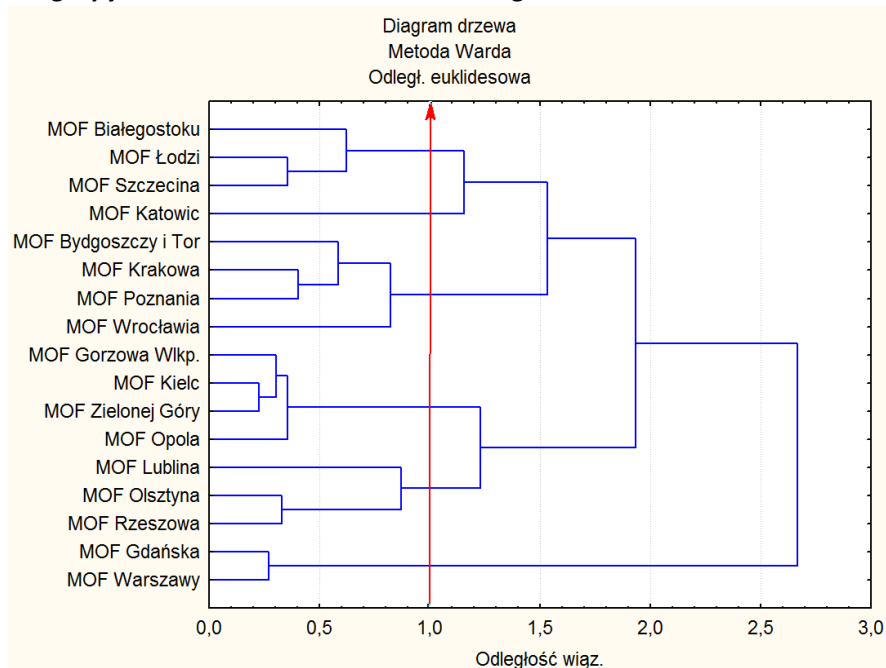
W wyniku wykonanej analizy porównawczej rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW w oparciu o dane dla 2013 roku – również wyodrębniono sześć skupień MOF OW. Pomimo, że analiza była przeprowadzona tą samą metodą i w oparciu o te same zmienne diagnostyczne, w grupowaniu opartym o dane dla 2013 roku nastąpiły zmiany składu poszczególnych grup MOF OW, w stosunku do skupień wyznaczonych na podstawie danych z 2004 r. Zmiany nie zaobserwowano jedynie w składzie jednego skupienia – obejmującego MOF Gdańska i MOF Warszawy, w pozostałych przypadkach nastąpiły przegrupowania.

W wyniku grupowania wykonanego w oparciu o wartości przyjętych za cechy diagnostyczne wskaźników w 2013 roku wyodrębniono następujące skupienia miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich (MOF OW):

- **pierwsze skupienie (I\_13)** – obejmujące dwa obszary MOF Warszawy i MOF Gdańska;
- **drugie skupienie (II\_13)** – obejmujące: MOF Lublina, MOF Rzeszowa oraz MOF Olsztyna;
- **trzecie skupienie (III\_13)** – obejmujące cztery obszary: MOF Gorzowa Wielkopolskiego, MOF Zielonej Góry, MOF Opola i MOF Kielc;
- **czwarte skupienie (IV\_13)** – obejmujące cztery obszary: MOF Wrocławia, MOF Bydgoszczy i Torunia, MOF Krakowa oraz MOF Poznania;
- **piąte skupienie (V\_13)** – jednoelementowe, obejmujące MOF Katowic;
- **szóste skupienie (VI\_13)** – obejmujące: MOF Białegostoku, MOF Łodzi oraz MOF Szczecina.

Dendrogram (**Rys.78.**) stanowi graficzną ilustrację procesu wyodrębniania skupień badanych obszarów w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2013 roku.

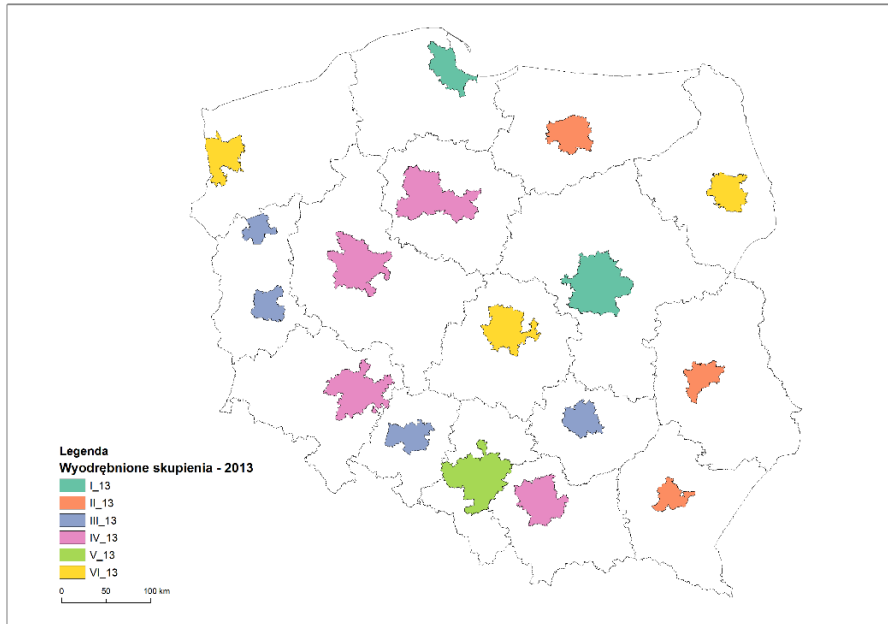
**Rys. 78. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – dendrogram**



Źródło: opracowanie własne

Skład skupień MOF OW wyodrębnionych w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2013 roku zilustrowano graficznie na mapie (**Rys. 79.**).

**Rys. 79. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

Porównując wyniki grupowania MOF OW w 2013 roku z tymi z 2004 r. stwierdzono, że MOF Gdańska i MOF Warszawy w obydwu analizowanych latach tworzyły jedno skupienie. Ponadto, we wspólnej grupie w obydwu analizowanych latach były klasyfikowane także: MOF Gorzowa Wielkopolskiego, MOF Zielonej Góry, MOF Opola i MOF Kielc. Również MOF Krakowa i MOF Poznania znajdowały się w obydwu grupowaniach w jednym skupieniu, podobnie jak MOF Białegostoku i MOF Szczecina. Wydaje się to wskazywać na utrzymywanie się wzajemnego „podobieństwa” wskazanych MOF OW w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w analizowanym dziesięcioletnim okresie. Wysoka wartość wskaźnika migracji z rdzenia obszaru funk-

cjonalnego do jego strefy zewnętrznej w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie dla MOF Bydgoszczy i Torunia w dużej mierze spowodowała, że ten obszar funkcjonalny znalazł się w czwartym skupieniu, razem z MOF Wrocławia, MOF Krakowa i MOF Poznania.

Analogicznie jak w przypadku analizy prowadzonej dla danych z 2004 r., podstawę charakterystyki zidentyfikowanych w oparciu o dane z 2013 r. grup MOF OW stanowią wartości cech diagnostycznych.

**Pierwsze skupienie (I\_13)**, tożsame ze skupieniem pierwszym z roku 2004, wyróżniało się:

- zdecydowanie najwyższymi, ze wszystkich skupień, wartościami wskaźników charakteryzujących zasoby mieszkaniowe oraz demografię i migracje, tj.:
  - powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
  - gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa,
  - zameldowań na pobyt stały z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie,
- wysoką wartością przeliczenia liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności.

**Drugie skupienie (II\_13)** charakteryzowało się:

- zdecydowanie najwyższą wartością wskaźnika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa,
- stosunkowo niskimi wartościami wskaźników:
  - powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
  - migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w województwie.

**Trzecie skupienie (III\_13)** wyróżniało się stosunkowo niskimi wartościami zmiennych charakteryzujących zasoby mieszkaniowe oraz demografię i migracje, tj.:

- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa,
- migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w danym województwie.

**Czwarte skupienie (IV\_13)** miało w szczególności:

- stosunkowo największą wartość wskaźników:
  - migracji z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w danym województwie,
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
- względnie niską gęstość zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa.

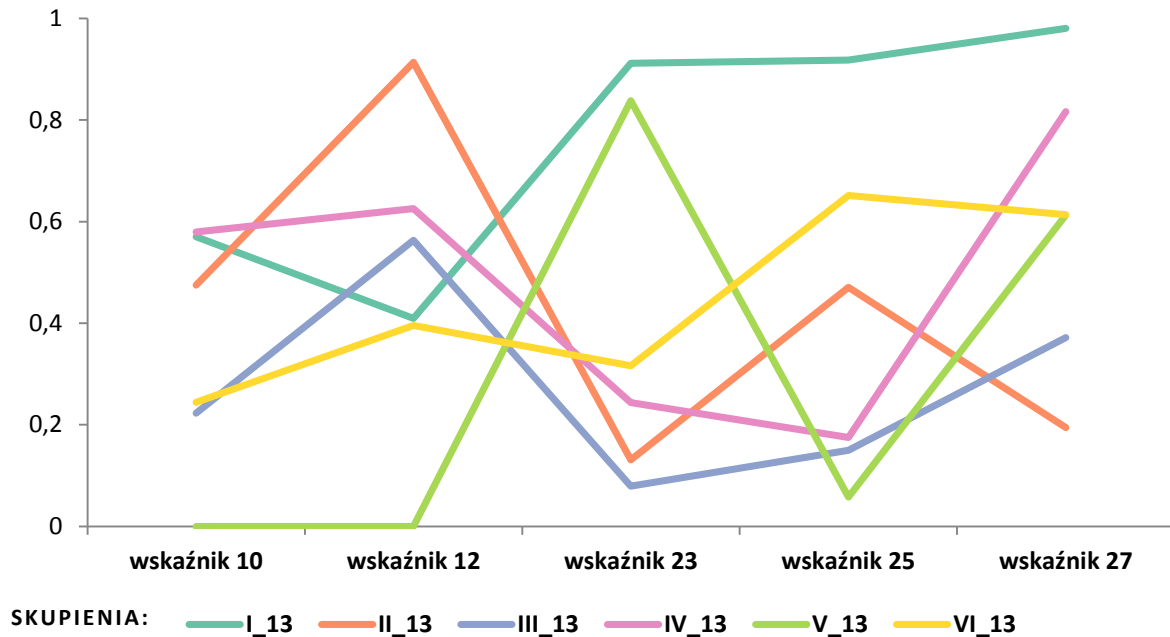
**Piąte skupienie (V\_13)** – jednoelementowe, obejmujące MOF Katowic, wyróżniało się:

- wysokim poziomem wskaźnika powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- stosunkowo najniższymi wśród wyodrębnionych skupień wartościami trzech wskaźników:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, w stosunku do średniej dla danego województwa,
  - gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa.

**Szóste skupienie (VI\_13)** charakteryzowało się przeciętnymi wartościami wszystkich cech diagnostycznych.

Na **rysunku 80.** przedstawiono średnie wartości znormalizowanych cech diagnostycznych dla wyodrębnionych skupień MOF OW (I\_13 – VI\_13) w 2013 roku.

**Rys. 80. Wyodrębnione grupy MOF OW w 2013 roku – wykres średnich dla skupień**



Źródło: opracowanie własne

### 3.4.1.2.3. Zmiany poziomu cech diagnostycznych pomiędzy rokiem 2004 a 2013

Interesującym uzupełnieniem analizy porównawczej rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW przeprowadzonej dla dwóch skrajnych lat dziesięcioletniego okresu 2004–2013 może być ocena zmian poziomu cech diagnostycznych, które stanowiły podstawę analizy taksonomicznej.

W zamieszczonej tabeli (**Tab. 7.**) wyszczególniono – dla poszczególnych MOF OW i dla dwóch lat (2004 i 2013) poziom pięciu użytych w analizie porównawczej wskaźników diagnostycznych. Przy tym podobnie jak w przypadku charakterystyki skupień – wysoki poziom wskaźnika oznacza wartość większą od trzeciego kwartyla, poziom niski – wartość mniejszą od pierwszego kwartyla, a poziom średni – wartości mieszące się w rozstępie kwartylowym.

Rozpatrując zmiany poziomu wskaźników diagnostycznych w poszczególnych MOF OW w ujęciu „rok 2013 do roku 2004” – warto zwrócić uwagę na zmiany, które zaszły dla następujących MOF OW:

- dla MOF Warszawy i MOF Gdańska nie nastąpiły istotne zmiany poziomu żadnego ze wskaźników diagnostycznych (pozostały one na poziomie wysokim lub średnim), co można interpretować jako utrzymanie przez te obszary funkcjonalne pozycji „lidera” w zakresie badanych aspektów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego;
- w przypadku MOF Wrocławia – dla trzech spośród pięciu wskaźników diagnostycznych odnotowano zmianę poziomu na wyższy, a poziom dwóch pozostałych nie zmienił się, co można interpretować jako nasilenie się tendencji wzrostowych w zakresie badanych aspektów rozwoju budownictwa mieszkaniowego w obszarze funkcjonalnym Wrocławia;
- w przypadku MOF Bydgoszczy i Torunia – spośród pięciu wskaźników diagnostycznych, poziom dwóch zmiennych zwiększył się, a poziom trzech nie uległ zmianie, co może sugerować wzmocnienie tendencji wzrostowych w odniesieniu do badanych aspektów rozwoju budownictwa mieszkaniowego w tym obszarze funkcjonalnym;

- dla MOF Białegostoku, MOF Lublina i MOF Szczecina – spośród pięciu wskaźników diagnostycznych, poziom dwóch zmiennych zmniejszył się, a poziom trzech nie uległ zmianie, co może sugerować osłabienie tendencji wzrostowych w odniesieniu do badanych aspektów rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tych obszarach;
- w przypadku MOF Olsztyna – dla trzech spośród pięciu wskaźników diagnostycznych odnotowano zmianę poziomu na niższy, a dla pozostałych dwóch poziom nie zmienił się, co może sugerować „wyhamowanie” w zakresie badanych aspektów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego w obszarze funkcjonalnym tego miasta.

W przypadku pozostałych MOF OW nie zaobserwowano jednoznacznego kierunku zmian poziomu wskaźników diagnostycznych pomiędzy rokiem 2004 a 2013 – „in plus” lub „in minus”. Na tych obszarach wystąpiły zmiany poziomów wspomnianych cech, ale były to zmiany o różnym kierunku, co uniemożliwia ich jednoznaczną interpretację.

**Tab. 7. Poziomy zmiennych diagnostycznych dla poszczególnych MOF OW w latach 2004 i 2013**

Wyszczególnienie	Wskaźnik 10		Wskaźnik 12		Wskaźnik 23		Wskaźnik 25		Wskaźnik 27	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013	2004	2013
MOF Białegostoku	Wysoki	Średni	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
MOF Bydgoszczy i Torunia	Niski	Wysoki	Średni	Średni	Niski	Średni	Niski	Niski	Wysoki	Wysoki
MOF Gdańska	Wysoki	Wysoki	Średni	Średni	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki
MOF Gorzowa Wielkopolskiego	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Niski	Niski	Niski	Średni	Niski
MOF Katowic	Niski	Niski	Niski	Niski	Wysoki	Wysoki	Średni	Niski	Średni	Średni
MOF Kielc	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Niski	Niski	Niski	Średni	Niski
MOF Krakowa	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Średni	Wysoki
MOF Lublina	Średni	Średni	Wysoki	Wysoki	Średni	Niski	Wysoki	Średni	Niski	Niski
MOF Łodzi	Niski	Średni	Niski	Średni	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
MOF Olsztyna	Wysoki	Średni	Wysoki	Wysoki	Średni	Niski	Średni	Średni	Średni	Niski
MOF Opola	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Niski	Niski	Niski	Średni	Niski
MOF Poznania	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Średni	Wysoki
MOF Rzeszowa	Średni	Średni	Średni	Wysoki	Niski	Niski	Niski	Średni	Średni	Niski
MOF Szczecina	Wysoki	Średni	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
MOF Warszawy	Wysoki	Wysoki	Średni	Średni	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki	Wysoki
MOF Wrocławia	Średni	Wysoki	Średni	Średni	Niski	Średni	Niski	Niski	Średni	Wysoki
MOF Zielonej Góry	Średni	Średni	Średni	Średni	Niski	Niski	Niski	Niski	Średni	Niski

Źródło: opracowanie własne



### 3.4.2. WIELOWYMIAROWA ANALIZA PORÓWNAWCZA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W GMINACH WYBRANYCH MOF OW – METODĄ STATYSTYCZNEJ ANALIZY SKUPIEŃ

#### 3.4.2.1. Synteza wyników – analiza skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina

Z cech wybranych do analizy jako wstępny zestaw 17 wskaźników, w wyniku przeprowadzonej eliminacji zmiennych metodą parametryczną został wytypowany finalny zbiór 3 zmiennych diagnostycznych:

- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności (**wskaźnik 10**);
- udział budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (**wskaźnik 17**);
- gęstość zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa (**wskaźnik 25**).

Zmienne te uznano za stymulanty i znormalizowano według wzoru dla stymulant. Analiza skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina była finalnym etapem analizy.

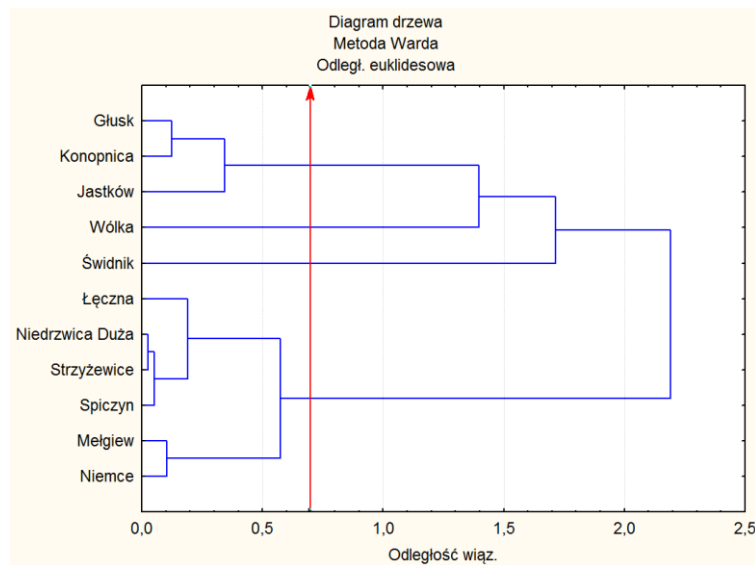
##### 3.4.2.1.1. Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w oparciu o dane dla 2004 roku

W wyniku grupowania, w którym wykorzystano metodę Warda z odległością euklidesową, wykonanego w oparciu o wartości cech diagnostycznych z roku 2004 wyodrębniono cztery grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina:

- **pierwsze skupienie (I\_04)** – obejmujące trzy gminy wiejskie: Głusk, Konopnica i Jastków;
- **drugie skupienie (II\_04)** – obejmujące pięć gmin wiejskich: Niedrzwica Duża, Strzyżewice, Spiczyn, Mełgiew, Niemce oraz jedną gminę miejsko-wiejską – Łęczna;
- **trzecie skupienie (III\_04)** – jednoelementowe, obejmujące gminę miejską Świdnik;
- **czwarte skupienie (IV\_04)** – jednoelementowe, obejmujące gminę wiejską Wólka.

Dendrogram (**Rys. 81.**) stanowi ilustrację przeprowadzonej analizy skupień w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku.

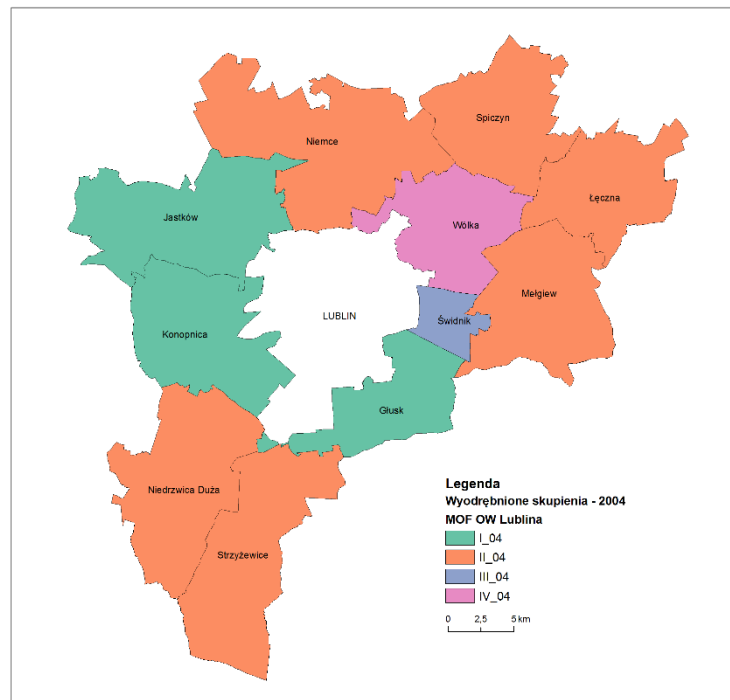
**Rys. 81. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – dendrogram**



Źródło: opracowanie własne

Skład skupień gmin wyodrębnionych w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku zilustrowano graficznie na mapie (**Rys. 82.**).

**Rys. 82. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

**Pierwsze skupienie (I\_04)** charakteryzowało się:

- stosunkowo niską wartością gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa,
- nieznacznie większą, od przyjętej dla niskiego poziomu, wartością udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania.

**Drugie skupienie (II\_04)** wyróżniało się stosunkowo niskimi wartościami dwóch spośród trzech zmiennych diagnostycznych:

- udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania,
- gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa.

Jedynie wartość przeliczenia na 1 tys. ludności liczby mieszkań oddanych do użytkowania przyjmowała przeciętny poziom, ale jest to nieznacznie większa wartość od tej przyjętej dla niskiego poziomu.

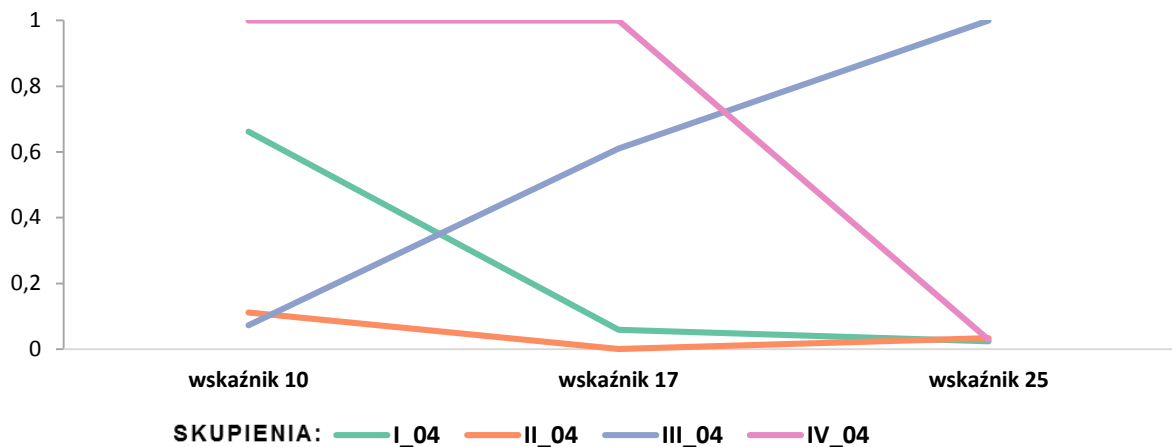
**Trzecie skupienie (III\_04)**, do którego należy jedynie gmina miejska Świdnik, miało:

- stosunkowo największą wartość gęstości zaludnienia w stosunku do średniej wojewódzkiej,
- najniższy poziom liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności.

**Czwarte skupienie (IV\_04)**, do którego należy gmina wiejska Wólka, charakteryzowało się w 2004 roku:

- stosunkowo największymi wartościami wskaźników dotyczących efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
- niską wartością gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla danego województwa.

**Rys. 83. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2004 roku – wykres średnich dla skupień**



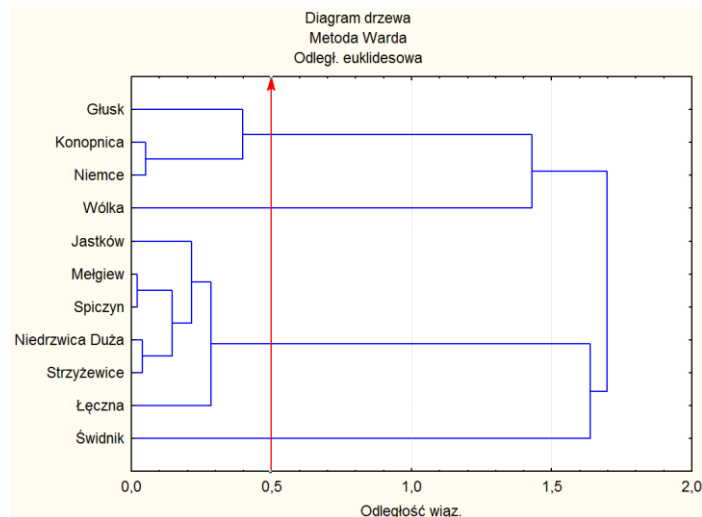
Źródło: opracowanie własne

### 3.4.2.1.2. Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w oparciu o dane dla 2013 roku

Wyniki analizy skupień wykonanej dla danych z 2013 roku były zbliżone do tych z roku 2004, co sugerowało że budownictwo mieszkaniowe w poszczególnych gminach strefy zewnętrznej charakteryzowało się podobnymi cechami w całym analizowanym okresie. Jedynie gminy wiejskie Niemce i Jastków zmieniły skupienie, dlatego też możliwe było porównywanie poszczególnych grup w obydwu analizowanych latach.

Graficzną ilustrację procesu wyodrębniania skupień przedstawia dendrogram zamieszczony na **rysunku 84**.

**Rys. 84. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – dendrogram**



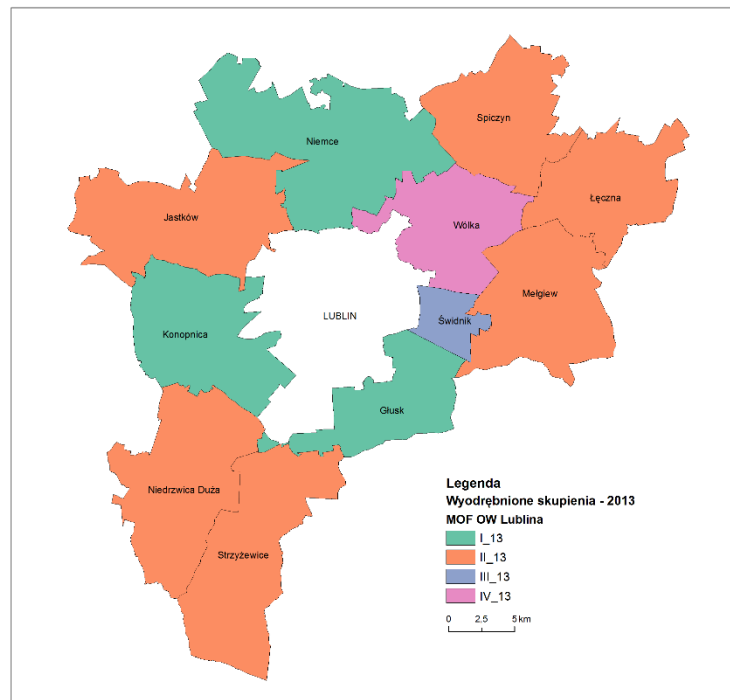
Źródło: opracowanie własne

W wyniku przeprowadzonej analizy skupień dla cech diagnostycznych z roku 2013 wyodrębniono cztery grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina:

- **pierwsze skupienie (I\_13)** – obejmujące trzy gminy wiejskie: Głusk, Konopnica i Niemce;
- **drugie skupienie (II\_13)** – obejmujące pięć gmin wiejskich: Niedrzwica Duża, Strzyżewice, Spiczyn, Melgiew, Jastków oraz jedną gminę miejsko-wiejską – Łęczna;
- **trzecie skupienie (III\_13)** – jednoelementowe, obejmujące gminę miejską Świdnik;
- **czwarte skupienie (IV\_13)** – jednoelementowe, obejmujące gminę wiejską Wólka.

Skład poszczególnych grup gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina wyodrębnionych w oparciu o wartości cech diagnostycznych z roku 2013 przedstawia mapa (Rys. 85.).

**Rys. 85. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

**Pierwsze skupienie (I\_13)** charakteryzowały w szczególności:

- wysoka wartość wskaźnika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności;
- niskie wartości dwóch pozostałych zmiennych diagnostycznych:
  - udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania,
  - gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa.

**Drugie skupienie (II\_13)** wyróżniało się niskimi wartościami zmiennych:

- udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania,
- gęstości zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa.

**Trzecie skupienie (III\_13)**, w którym znalazła się, tak jak w 2004 roku, gmina miejska Świdnik, wyróżniało się:

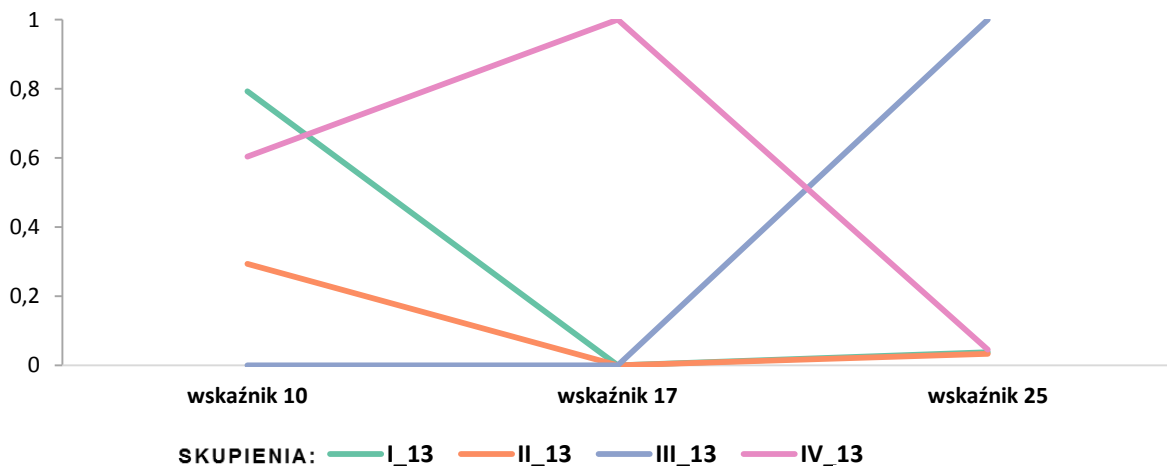
- wysoką gęstością zaludnienia w stosunku do średniej wojewódzkiej,
- stosunkowo najniższymi wartościami wskaźników charakteryzujących mieszkania oddane do użytkowania:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania.

**Czwarte skupienie (IV\_13)**, tożsame ze skupieniem czwartym z roku 2004, charakteryzowały:

- wysoki udział budownictwa wielorodzinnego w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania,
- niska gęstość zaludnienia w stosunku do średniej dla województwa.

Na **rysunku 86**. przedstawione są średnie wartości znormalizowanych cech diagnostycznych dla wyodrębnionych grup (I\_13 – IV\_13) w 2013 roku.

**Rys. 86. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Lublina w 2013 roku – wykres średnich dla skupień**



Źródło: opracowanie własne

Porównując cechy diagnostyczne bezpośrednio związane z budownictwem mieszkaniowym poszczególnych grup odnotowano podobieństwo gmin z pierwszego i drugiego skupienia, były to gminy, głównie wiejskie, dla których w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania dominowało budownictwo jednorodzinne. Różnicowało je natomiast natężenie budownictwa mieszkaniowego (tj. przeliczenie na 1 tys. ludności liczby mieszkań oddanych do użytkowania), większe dla gmin z pierwszego skupienia. W analizowanym okresie odnotowano wzrost poziomu tego wskaźnika dla drugiego skupienia. Gmina wiejska Wólka była gminą o dość dużym natężeniu budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego, co odróżniało ją od pozostałych gmin wiejskich. Gmina miejska Świdnik wyróżniała się dużą gęstością zaludnienia, a także stosunkowo niskim natężeniem budownictwa mieszkaniowego.

#### 3.4.2.2. Synteza wyników – analiza skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania

W wyniku przeprowadzonej analizy doboru zmiennych diagnostycznych metodą parametryczną, z siedemnastu wskaźników wejściowych, do analizy skupień zostały wybrane cztery:

- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności (**wskaźnik 10**);
- liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (**wskaźnik 13**);
- udział budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (**wskaźnik 17**);
- powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności (**wskaźnik 21**).

Zmienne te mają charakter stymulanty i jako takie zostały znormalizowane według wzoru dla tego typu cech. Ostatnim etapem analizy było pogrupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w skupienia o podobnych cechach dotyczących budownictwa mieszkaniowego.

##### 3.4.2.2.1. Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w oparciu o dane dla 2004 roku

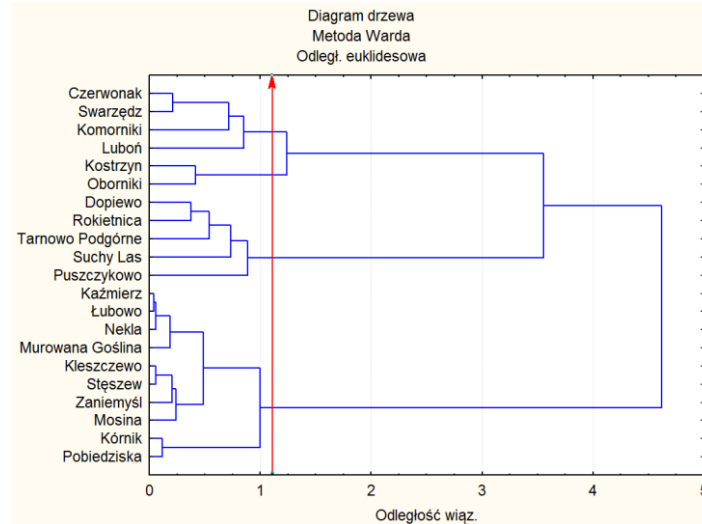
W wyniku przeprowadzonej, dla danych z roku 2004, analizy skupień wyodrębniono cztery skupienia gmin:

- **pierwsze skupienie (I\_04)** – obejmujące gminy miejsko-wiejskie: Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Nekla, Pobiedziska, Stęszew oraz gminy wiejskie: Kaźmierz, Kleszczewo, Łubowo, Zaniemyśl;

- **drugie skupienie (II\_04)** – obejmujące gminę miejską Puszczykowo oraz gminy wiejskie: Dopiewo, Rokietnica, Suchy Las, Tarnowo Podgórne;
- **trzecie skupienie (III\_04)** – obejmujące gminę miejską Luboń, gminę miejsko–wiejską Swarzędz oraz gminy wiejskie Czerwonak i Komorniki;
- **czwarte skupienie (IV\_04)** – obejmujące dwie gminy miejsko–wiejskie Kostrzyn i Oborniki.

Dendrogram (**Rys. 87.**) stanowiący graficzną ilustrację procesu wyodrębniania skupień badanych obszarów w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku.

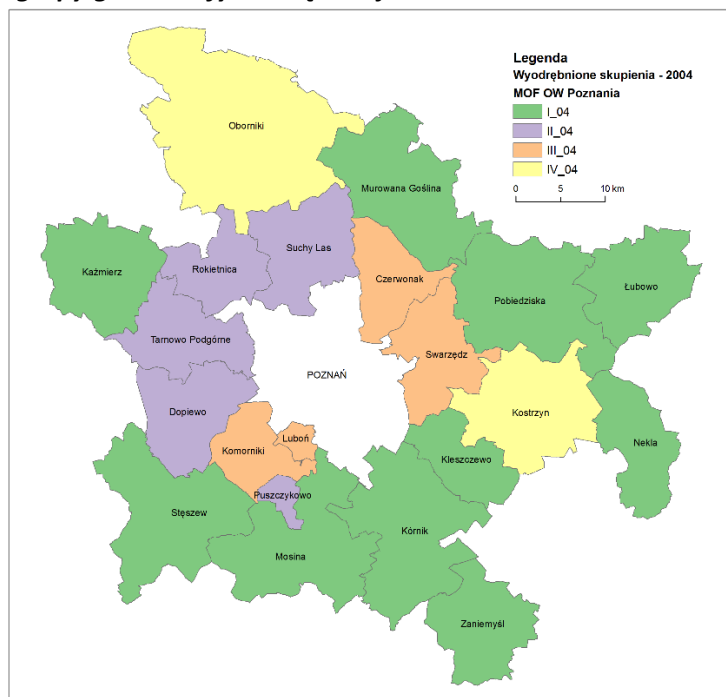
**Rys. 87. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2004 roku – dendrogram**



Źródło: opracowanie własne

Skład grup gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania wyodrębnionych w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2004 roku zilustrowano graficznie na mapie (**Rys. 88.**).

**Rys. 88. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2004 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

**Pierwsze skupienie (I\_04)** wyróżniało się stosunkowo niskimi wartościami zmiennych charakteryzujących efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego, tj.:

- liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
- udziału budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania.

**Drugie skupienie (II\_04)** wyróżniało się najwyższymi wartościami (w porównaniu z pozostałymi skupieniami) trzech spośród czterech zmiennych diagnostycznych:

- liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
- liczby budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności.

Jedynie udział budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania przyjmował przeciętny poziom, chociaż należy zauważyć, że jest to tylko nieznacznie większa wartość od tej przyjętej dla niskiego poziomu.

**Trzecie skupienie (III\_04)** charakteryzowały w szczególności:

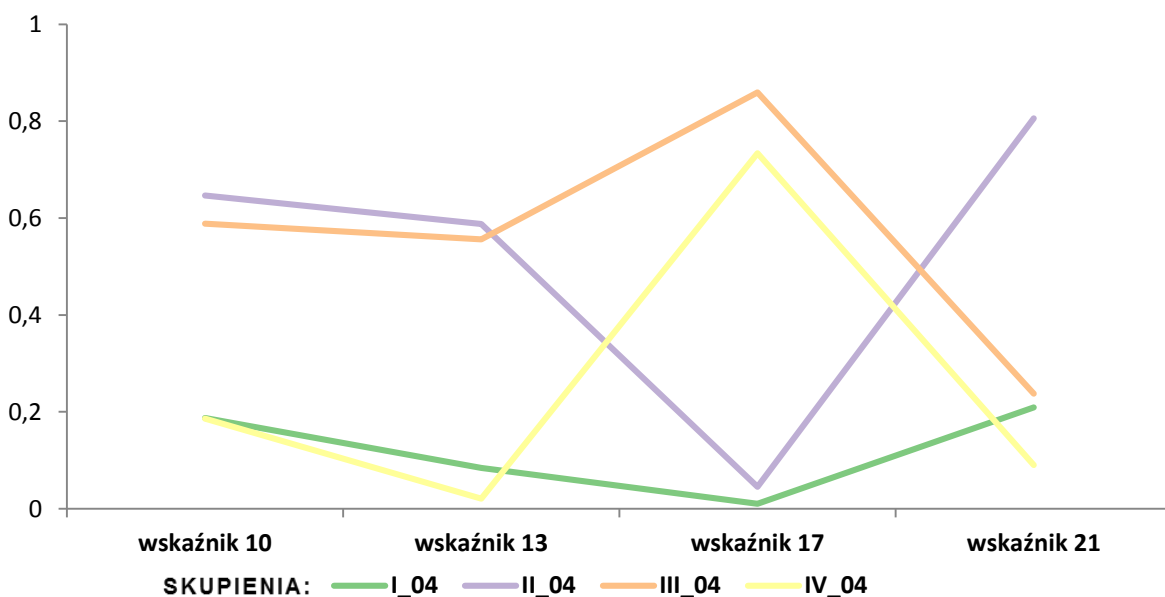
- najwyższy udział budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania;
- dość wysokie (przyjmujące wprawdzie średni poziom, ale z wartościami znajdującymi się na granicy poziomu wysokiego) wartości wskaźników:
  - liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
  - liczby budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Czwarte skupienie (IV\_04)** wyróżniało się stosunkowo niskimi wartościami trzech spośród czterech zmiennych diagnostycznych, tj.:

- liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,
- liczby budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,
- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności.

Rysunek (**Rys. 89.**) przedstawia średnie wartości znormalizowanych cech diagnostycznych dla wyodrębnionych skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania (I\_04 – IV\_04) w 2004 roku.

**Rys. 89. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2004 roku – wykres średnich dla skupień**



Źródło: opracowanie własne

### 3.4.2.2.2. Grupowanie gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w oparciu o dane dla 2013 roku

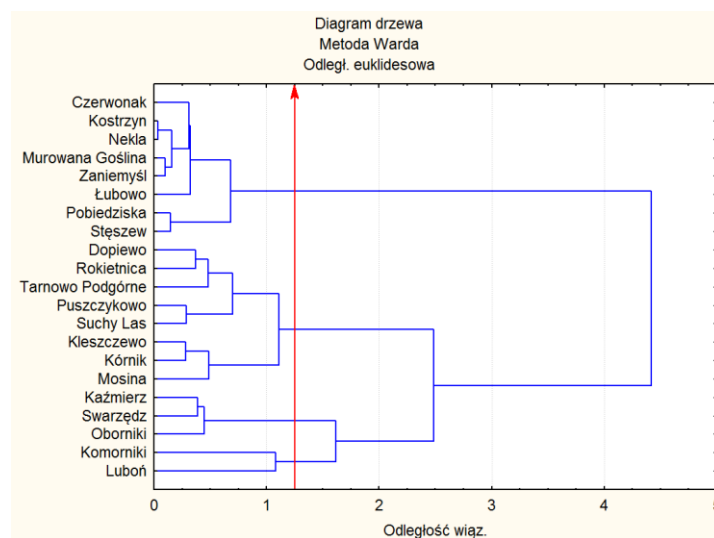
Analiza skupień przeprowadzona na danych z roku 2013 również wyodrębniła cztery grupy gmin, jednak w porównaniu z grupowaniami z 2004 roku, odnotowano zmiany w poszczególnych skupieniach.

W wyniku grupowania przeprowadzonego dla danych z roku 2013 – wyodrębniono następujące skupienia gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania:

- **pierwsze skupienie (I\_13)** – obejmujące gminy miejsko–wiejskie: Kostrzyn, Nekla, Murowana Goślina, Pobiedziska, Stęszew oraz gminy wiejskie: Czerwonak, Łubowo, Zaniemyśl;
- **drugie skupienie (II\_13)** – obejmujące gminę miejską Puszczykowo, gminy miejsko–wiejskie Kórnik i Mosina oraz gminy wiejskie: Dopiewo, Kleszczewo, Rokietnica, Suchy Las, Tarnowo Podgórne;
- **trzecie skupienie (III\_13)** – obejmujące gminę wiejską Kaźmierz oraz gminy miejsko–wiejskie Oborniki i Swarzędz;
- **czwarte skupienie (IV\_13)** – obejmujące gminę miejską Luboń oraz wiejską Komorniki.

Na dendrogramie (*Rys. 90.*) została przedstawiona graficzna ilustracja procesu wyodrębniania skupień w oparciu o wartości cech diagnostycznych w 2013 roku.

**Rys. 90. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2013 roku – dendrogram**



Źródło: opracowanie własne

Mapa (*Rys. 91.*) przedstawia skład poszczególnych skupień gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania wyodrębnionych w przeprowadzonej dla 2013 roku analizie skupień.

**Pierwsze skupienie (I\_13)** charakteryzowało się w 2013 roku niskimi wartościami wszystkich cech diagnostycznych.

**Drugie skupienie (II\_13)** charakteryzowała wysoka wartość wskaźnika dotyczącego zasobów mieszkaniowych, tj.:

- powierzchni użytkowej istniejących mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności.

**Trzecie skupienie (III\_13)** wyróżniało się:

- wysokim udziałem budownictwa wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania,
- dość niską wartością (przyjmującą wprawdzie średni poziom, ale znajdującą się blisko wartości przyjętych dla niskiego poziomu) przeliczenia na 1 tys. ludności powierzchni użytkowej istniejących mieszkań.

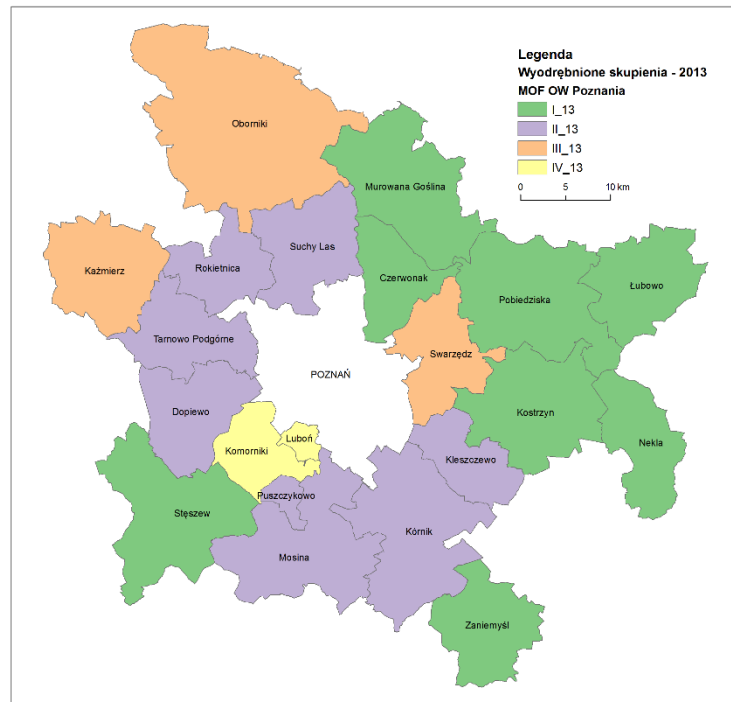
**Czwarte skupienie (IV\_13)** wyróżniało się stosunkowo wysokimi wartościami dwóch zmiennych diagnostycznych dotyczących efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, tj.:

- liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności,



- liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

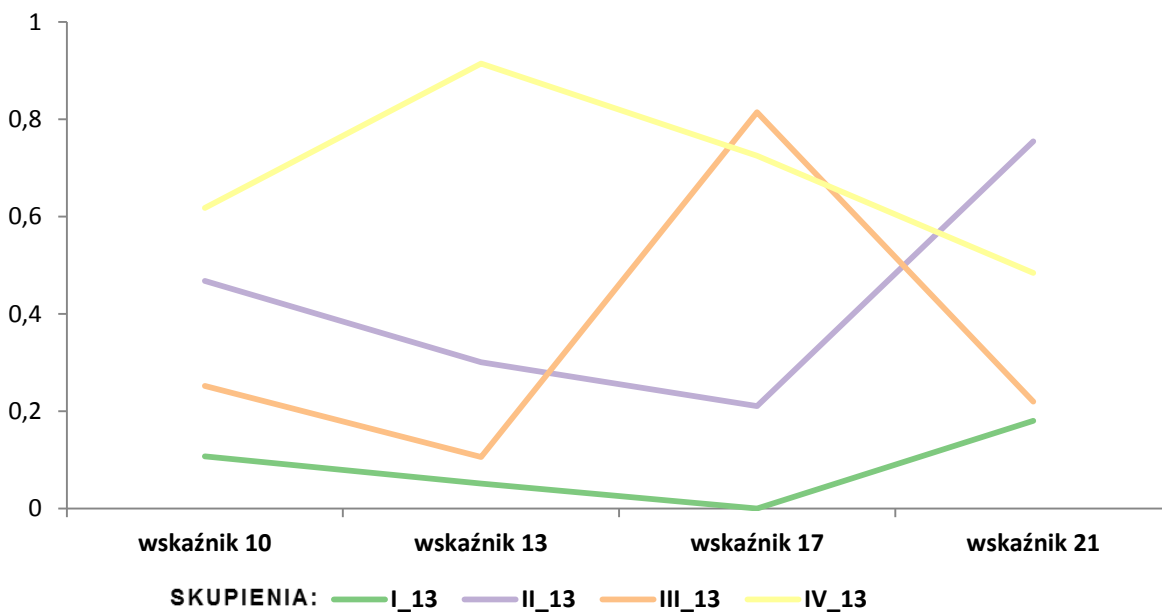
**Rys. 91. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2013 roku – mapa**



Źródło: opracowanie własne

Rysunek (Rys. 92.) przedstawia średnie wartości znormalizowanych cech diagnostycznych dla wyodrębnionych grup gmin w 2013 roku.

**Rys. 92. Wyodrębnione grupy gmin strefy zewnętrznej MOF Poznania w 2013 roku – wykres średnich dla skupień**



Źródło: opracowanie własne

Porównując ze sobą grupowania z roku 2013 i 2004, zauważono, że dwie największe grupy gmin (tj. skupienia pierwsze i drugie), w większości zachowały swój „pierwotny skład”. Skupienie drugie z 2013 roku

utworzyły wszystkie gminy z drugiego skupienia z 2004 r. oraz trzy gminy z pierwszego skupienia (Kleszczewo, Kórnik i Mosina). Skupienie to tworzyły głównie gminy znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania. W obydwu analizowanych latach skupienie to wyróżniało się wysoką wartością przeliczenia na 1 tys. ludności powierzchni użytkowej istniejących mieszkań. Pierwsze grupowanie z 2013 roku utworzyło sześć gmin z pierwszego skupienia z 2004 roku oraz po jednej z trzeciego i czwartego. Skupienie to charakteryzowały, w analizowanych latach, dość niskie wartości wszystkich zmiennych diagnostycznych. Gminy Komorniki i Luboń (także bezpośrednio sąsiadujące z Poznaniem), które w grupowaniu pierwszym tworzyły z Czerwonakiem i Swarzędzem skupienie trzecie, w 2013 roku utworzyły same skupienie czwarte. Charakterystyczne dla grupowań, w których znajdowały się te dwie gminy, były wysokie wartości przeliczeń na ludność i powierzchnię geodezyjną efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

### 3.5. WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W WYBRANYCH MIEJSKICH OBSZARACH FUNKCJONALNYCH OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH

#### 3.5.1. ZAKRES I PRZEBIEG BADANIA

##### 3.5.1.1. Zakres tematyczny badania

Jednym z najważniejszych działań podjętych w ramach realizacji niniejszej pracy badawczej było pozyskanie danych i wyliczenie wskaźników dotyczących wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych dla poziomu terytorialnego gmin (NTS-5) oraz zbadanie podstaw wydania decyzji o pozwoleniu na budowę tych budynków – tj. określenie, czy pozwolenie zostało wydane:

- na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP);
- na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Badanie to miało fundamentalne znaczenie dla realizacji pracy badawczej i wpisywało się w wypełnienie głównego celu pracy, jakim było opracowanie metodyki pozyskiwania danych i obliczania wskaźników służących monitorowaniu zmian zachodzących w miejskich obszarach funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Podjęcie zagadnienia badawczego podyktowane było przesłankami natury praktycznej – w szczególności faktem, że dotychczas polska statystyka publiczna nie gromadziła i nie prezentowała danych dotyczących prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych na poziomie gmin. O ile są przez statystykę publiczną zbierane i publikowane dla poziomu gmin dość szczegółowe dane dotyczące efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, a w zasobach niepublikowanych znajdują się także dane o szczegółowej lokalizacji przekazanych do eksploatacji budynków mieszkalnych – z adresem i współrzędnymi geograficznymi – to dane o planowanej zabudowie mieszkaniowej, czyli – wydanych pozwoleń na budowę (obecnie także zgłoszeniach z projektem budowlanym)<sup>34</sup> są zbierane i prezentowane jedynie ze szczegółowością do poziomu powiatów (NTS-4). Dane o podstawach wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (MPZP lub WZ) w ogóle nie są przez polską statystykę publiczną zbierane.

W kontekście monitorowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW, których zasięg terytorialny nie pokrywa się z przebiegiem granic powiatów – istnieje konieczność pozyskiwania i analizowania danych o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach, na których budowę wydano pozwolenie (lub dla których dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) ze szczegółowością przynajmniej do poziomu gminy (NTS-5). Jest to ważny aspekt monitorowania MOF OW z punktu widzenia sprawnego zarządzania tymi obszarami i prowadzenia efektywnej polityki ich rozwoju. Bardzo istotna jest też informacja, czy zabudowa mieszkaniowa rozwija się (i będzie się rozwijać) w sposób zgodny z planami miejscowymi.

Waga informacji o planowanej zabudowie mieszkaniowej, jest tym większa, że – jak podkreśla się w literaturze z zakresu gospodarki przestrzennej i planowania przestrzennego – często w strefach podmiejskich dużych miast obserwuje się narastanie zjawiska żywiotowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, określanego mianem *urban sprawl*. Dotychczas nie wypracowano szczegółowych metod pomiaru tego zjawiska. Pewnym przybliżeniem do rozwiązania tej kwestii jest właśnie pomiar natężenia ruchu budowlanego na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i poza nimi. W opracowaniu przyjęto założenie, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z intencją ustawodawcy, mają być instrumentem regulującym zagospodarowanie terenu i ruch budowlany. W rzeczywistości instrument ten nie zawsze jest skuteczny. Wydawanie pozwoleń na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) nie musi prowadzić do wystąpienia procesów żywiotowego wzrostu, lecz zwykle nie zapewnia realizacji spójnych koncepcji urbanistycznych. Rozwiązanie takie dopuścił ustawodawca jako tymczasową formę określania warunków do wydawania pozwoleń na budowę, do czasu uchwalenia MPZP.

---

<sup>34</sup> W związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 2015, poz. 443), od 28 czerwca 2015 r., w określonych przypadkach zniesiono wymóg uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego, umożliwiając dokonanie zgłoszenia budowy z projektem budowlanym.

Przepisy prawne obowiązujące w 2013 roku, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414 z późn.zm.), pozwalały na rozpoczęcie budowy domów jedno- i wielorodzinnych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ustawy). Pozwolenie na budowę, w myśl wyżej wymienionej ustawy, jest decyzją administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

Podmiot ubiegający się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obligowany był do złożenia wniosku w tej sprawie, w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była ona wymagana przepisami prawa (art. 32 ust. 4). Warunki te reguluje natomiast ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80, poz. 717), na podstawie której, w przypadku braku MPZP, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Zgodnie z wyżej wymienionymi ustawami, organem właściwym do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest starostwo powiatowe, natomiast uchwalenie MPZP i wydanie decyzji o WZ leży w gestii władz gmin. Współpraca z tymi jednostkami administracyjnymi pozwoliła na uzyskanie niezbędnych danych i analizę poniżej przedstawionych wyników prac.

W ramach badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych opracowano i naliczono następujące wskaźniki:

- liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem (w szt.);
- liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności;
- liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności w stosunku do średniej dla danego województwa;
- liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych;
- udział (w %) liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania (MPZP) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem;
- udział (w %) liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem.

Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem – zawiera informację o rozmiarach planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej w ujęciu bezwzględny. Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności – stanowi miarę natężenia planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do liczby mieszkańców. Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 tys. ludności w stosunku do średniej dla danego województwa – daje informację o tym, czy natężenie planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do liczby mieszkańców jest większe, czy mniejsze, niż średnie w województwie. Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – stanowi miarę przestrzennej intensywności planowanej do realizacji, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowej za-

budowy mieszkaniowej – z uwzględnieniem gruntów, które potencjalnie mogą być przeznaczone pod zabudowę.

Udział liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania (MPZP) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem – to wskaźnik pozwalający na ocenę stopnia, w jakim powstająca, w oparciu o pozwolenia wydane w danym roku, na określonym obszarze nowa zabudowa mieszkaniowa była planowana w MPZP. Wysokie poziomy tego wskaźnika mogą sugerować uznanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na danym terenie za „uporządkowany” (*smart growth*). Z kolei udział liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem – jest wskaźnikiem, którego interpretacja może być odwrotna, niż wskaźnika udziału liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o MPZP. Wysoki poziom tego wskaźnika może sugerować uznanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na danym terenie za w znacznym stopniu wcześniej nieplanowany, spontaniczny (*urban sprawl*).

Mapy ukazujące nowo planowane do realizacji budynki mieszkalne – wykonano na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km (tj. ze szczegółowością większą niż NTS-5). Są to szczegółowe mapy uwzględniające współrzędne geograficzne poszczególnych budynków. Mapy te opracowano w podziale na budynki, dla których podstawą wydania pozwolenia na budowę były:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- wydane decyzje o warunkach zabudowy (WZ).

### 3.5.1.2. Zakres terytorialny i czasowy badania

Z uwagi na pilotażowy charakter oraz bardziej metodyczny niż poznawczy cel realizacji tej części pracy, zastosowano ograniczony zakres terytorialny badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych. W szczególności:

- dla prac związanych z wyliczeniem wskaźników dotyczących wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych zakres terytorialny badania ograniczono do terenu dwóch wybranych miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF OW) – tj. MOF Lublina oraz MOF Poznania,
- szczegółowe (tj. uwzględniające współrzędne geograficzne poszczególnych budynków) mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km opracowano dla wybranych gmin MOF Lublina oraz MOF Poznania; gminami tymi były:
  - miasto Poznań (stanowiące rdzeń MOF Poznania),
  - gmina wiejska Tarnowo Podgórne (położona w strefie zewnętrznej MOF Poznania),
  - miasto Lublin (stanowiące rdzeń MOF Lublina).

Przyjęto ograniczony do jednego, wybranego roku zakres czasowy badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych. W badaniu ukazano stan analizowanych zjawisk w roku 2013, tj.:

- wskaźniki dotyczące pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – zostały wyliczone w oparciu o dane o pozwoleniach wydanych w 2013 r.,
- mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km – ukazują jedynie budynki, na których budowę pozwolenia wydano w 2013 r.

Uzasadnieniem dla przyjęcia takiego – ograniczonego – zakresu czasowego badania był (analogicznie, jak przy decyzji o ograniczeniu jego zakresu terytorialnego) fakt, że badanie miało charakter pilotażowy, a jego cel był bardziej metodyczny, niż poznawczy.

### 3.5.1.3. Przebieg badania

W ujęciu celów operacyjnych – w ramach badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych realizowano czynności dotyczące:

- określenia metod pozyskania informacji statystycznej na temat podstaw prawnych wydawania pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, a następnie – pozyskania tej informacji;
- budowy wskaźników opisujących ruch budowlany z uwzględnieniem podstaw prawnych wydawania pozwoleń, w tym opracowania ich opisów metodologicznych i wskazówek interpretacyjnych, a następnie – naliczenia tych wskaźników i zamieszczenia ich w tabelach (w formacie xls/xlsx);
- wykonania analizy przestrzennej zjawiska, a następnie – opracowania, stanowiących ilustrację wyników tej analizy, map – ukazujących planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km oraz ich prezentacji i interpretacji (w niniejszym raporcie).

Pierwszym etapem badania było pogłębione rozpoznanie dostępnych zasobów informacyjnych i form zasilania danymi. W ramach tego etapu rozpoznano dostępność, jakość i przydatność administracyjnych źródeł danych o prawnych podstawach lokalizacji budynków mieszkalnych, tj.:

- rejestrów decyzji o pozwoleniu na budowę, prowadzonych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej – według wzoru określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. Nr 23, poz. 135, z późn.zm.);
- uchwał rad gmin dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestrów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, prowadzonych przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast – zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku tego rozpoznania – ustalono, że zasobami informacyjnymi przydatnymi do realizacji badania będą rejestry wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zdecydowano, że rejestry wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie zostaną wykorzystane, m.in. z uwagi na fakt, że nie przewidziano w nich aktualizacji wpisów dotyczących wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy jak i możliwości odnotowania zmian danych dotyczących lokalizacji, dla której wydano decyzję.

Po zakończeniu rozpoznania i weryfikacji przydatności źródeł danych o prawnych podstawach lokalizacji budynków mieszkalnych – rozpoczęto etap pozyskania danych. Dane były pozyskiwane przez zespół ze wskazanych wyżej źródeł administracyjnych i uzupełniane w drodze bezpośrednich kontaktów z odpowiednimi jednostkami urzędów miast oraz starostw powiatowych. Należy tu zauważyć duże zróżnicowanie podejścia do prowadzenia rejestrów w poszczególnych jednostkach. W wielu jednostkach rejestry są dostępne wyłącznie w siedzibie urzędu. Różny jest także stopień ich z informatyzowania. Tylko niektóre jednostki publikują rejestry na swoich witrynach internetowych.

W szczególności – dla większości gmin wchodzących w skład MOF Lublina – dane o budynkach mieszkalnych, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę, zostały pozyskane podczas wizyt w urzędzie miasta i starostwach, gdzie członkom zespołu badawczego umożliwiono dostęp do rejestrów wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Analogiczne informacje dla większości gmin należących do MOF Poznania pozyskano natomiast z udostępnionego na stronie internetowej Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta w Poznaniu „Wykazu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę oraz zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej” oraz publikowanego na stronie internetowej przez Starostwo Powiatowe powiatu poznańskiego „Rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę”. Dla kilku pozostałych gmin MOF Lublina i MOF Poznania dane uzyskano w drodze bezpośredniej korespondencji, tj. po nawiązaniu kontaktu z pracownikami urzędów prowadzących rejestry decyzji

o pozwoleniu na budowę ustalono, że dane zostaną wypełnione przez pracowników tych urzędów na specjalnie do tego przygotowanym formularzu i przesłane pocztą elektroniczną zespołowi badawczemu.

Dane dotyczące udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w ogólnej powierzchni gminy pozyskano ze źródeł statystyki publicznej (Banku Danych Lokalnych). Informacje te są pozyskiwane w ramach badania „Planowanie przestrzenne w gminie”. W trakcie weryfikacji tych danych zdecydowano o konieczności dodatkowego sprawdzenia danych dla gmin Głusk i Mełgiew. W tym celu nawiązano kontakt z urzędami tych gmin i po dokładnie przeprowadzonej dodatkowej weryfikacji przyjęto za właściwe informacje dotyczące udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w ogólnej powierzchni gminy pozyskane bezpośrednio z urzędów gmin.

Po zgromadzeniu danych – dokonano naliczenia wskaźników oraz przeprowadzono łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną (dla gmin: miasto Poznań, Tarnowo Podgórne i miasto Lublin), celem opracowania map. Należy bowiem zaznaczyć, że dane na temat podstawy wydania pozwolenia na budowę (tj. MPZP lub WZ) pozyskane od organów administracji architektoniczno-budowlanej i urzędów gmin nie zawierały współrzędnych geograficznych umożliwiających określenie położenia nieruchomości – konieczne było powiązanie numerów ewidencyjnych działek, dla których wydano decyzje z informacją geoprzestrzenną.

W ramach łączenia danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną – pozyskane dane dotyczące numeru ewidencyjnego działki zestawiono z wektorową warstwą granic działek. Za miejsce lokalizacji budynku, na którego budowę wydano pozwolenie przyjęto centroid działki lub grupy działek, dla których wydano decyzję. Poprawność informacji na temat podstawy prawnej wydania pozwolenia weryfikowano na podstawie położenia tych centroidów w obrębie obszarów objętych MPZP. W tym celu konieczne było pozyskanie zasięgów MPZP w postaci wektorowej. Niestety nadal zdecydowana większość granic MPZP dostępna jest tylko w postaci wydruku lub obrazu rastrowego. Z tego względu konieczne jest przetwarzanie takich danych (digitalizacja i nadanie georeferencji), aby możliwe było ich zastosowanie w procesie geoprzetwarzania z użyciem narzędzi GIS. Mapy w formie wektorowej udostępniły jedynie Wydział Planowania Urzędu Miasta Lublin (tylko na potrzeby prowadzonego badania) i miasto Poznań (zbiory danych przestrzennych opisujących granice MPZP dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznań GEOPOZ). Fakt ten zadecydował o wyborze tych gmin do badania. Dodatkowo podjęto próbę digitalizacji granic MPZP w gminie Tarnowo Podgórne. Próba zakończyła się sukcesem, jednak czynność ta jest czasochłonna. W dalszej kolejności wykonano geoprzetwarzanie warstwy punktów symbolizujących budynki i pola siatki kwadratów o boku 1 km. Czynność ta pozwoliła na zliczenie wydanych pozwoleń w poszczególnych polach siatki i w rezultacie umożliwiła wykonanie kartogramów, przedstawiających rozmieszczenie budynków według podstawy prawnej wydania pozwolenia na budowę.

Odnosnie wniosków i rekomendacji – realizacja tej części pracy badawczej pozwoliła stwierdzić, że:

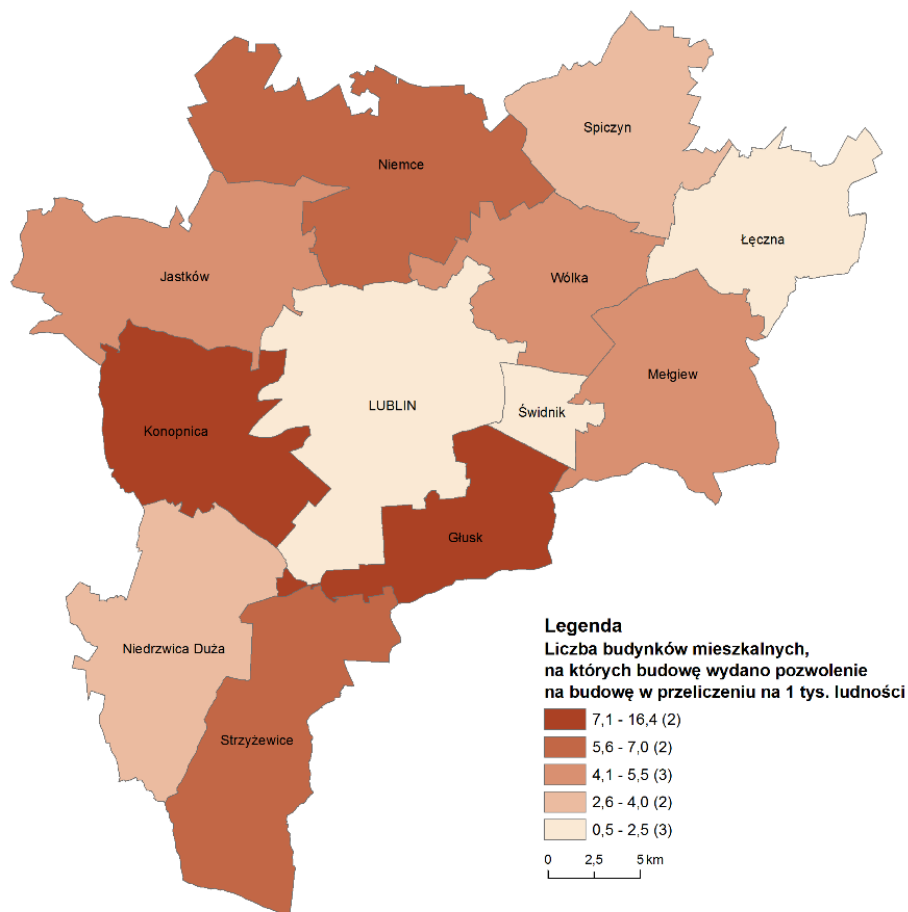
- możliwe jest pozyskanie ze źródeł administracyjnych danych dotyczących wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (obecnie także budynków, dla których dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na poziomie gminy (NTS 5), jednak jakość i forma rejestrów administracyjnych wymaga często bezpośredniego kontaktu z organami je prowadzącymi i wydającymi decyzje;
- możliwe jest łączenie informacji geoprzestrzennej o położeniu centroidu działki, dla której wydano pozwolenie (dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) z informacją z rejestru, dzięki czemu można wykonać szczegółowe kartogramy i określić obszary nasilonego ruchu budowlanego w zakresie budynków mieszkalnych planowanych do realizacji, a na tej podstawie można pośrednio wyciągać wnioski dotyczące planowania przestrzennego rozwoju gminy;
- dodatkowa weryfikacja wydanych pozwoleń pod względem prawnej podstawy wydania (tj. MPZP lub WZ) jest bardzo pracochłonna i nie jest możliwa dla wielu gmin, gdyż wymaga ona dysponowania wektorowymi granicami MPZP, a warstwy takie są dostępne tylko dla niektórych gmin.

### 3.5.2. WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF OW LUBLINA

W ramach badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych przeanalizowano bezwzględne liczby budynków, na których budowę wydano pozwolenia i wskaźniki względne oraz wskaźniki uwzględniające podstawę wydania pozwoleń na budowę (MPZP lub WZ). Opracowano także kartogramy, prezentujące zróżnicowanie wybranych wskaźników dotyczących pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w przekroju gmin, oraz (dla miasta Lublin) mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km.

W MOF Lublina w 2013 r. wydano pozwolenia na budowę 881 budynków mieszkalnych, z których 175 stanowiły budynki, które będą zlokalizowane w Lublinie, a 706 – te, które powstaną na terenie strefy zewnętrznej MOF<sup>35</sup>. W strefie zewnętrznej MOF – największą liczbę budynków, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r., notowano w graniczących z miastem Lublin gminach wiejskich, zwłaszcza w gminach: Konopnica (130), Niemce (115) i Głusk (104).

**Rys. 93. MOF Lublina – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 tys. ludności**



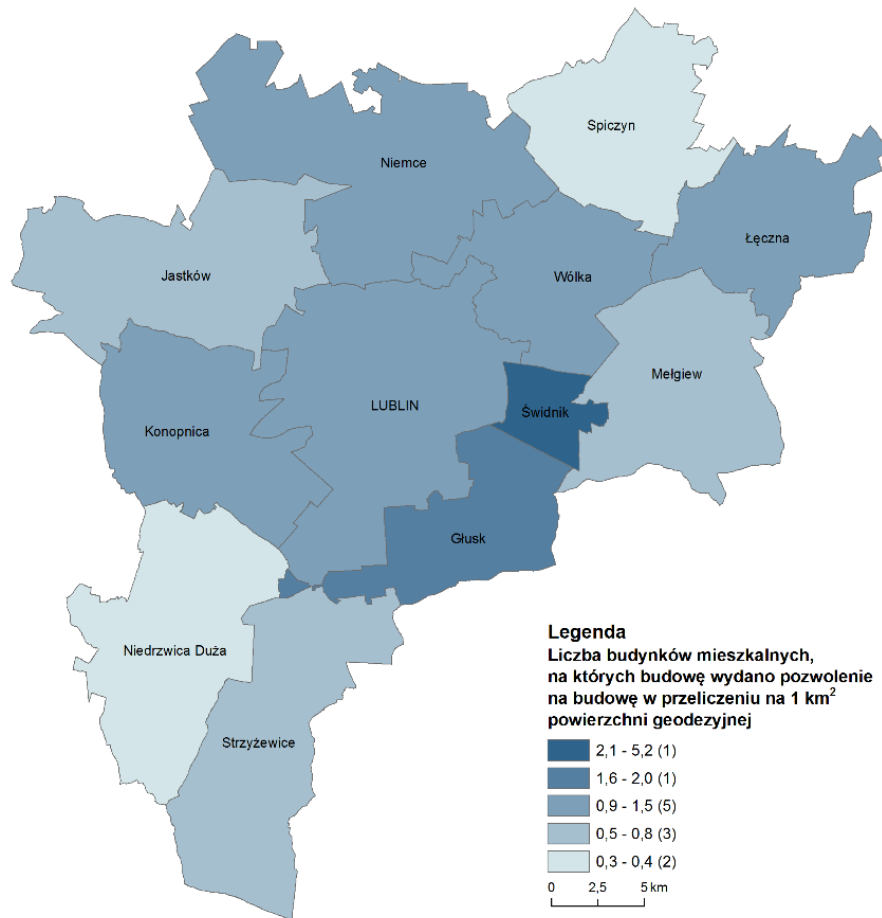
Źródło: opracowanie własne

W przeliczeniu na 1 tys. ludności liczba objętych wydanymi w 2013 r. pozwoleniami na budowę budynków mieszkalnych w MOF Lublina wyniosła 1,7 – przy czym w Lublinie było to 0,5 budynku na 1 tys. ludności, a w strefie zewnętrznej MOF – 4,3 budynku. Najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości tego wskaźnika notowano w przypadku podmiejskich gmin wiejskich: Głusk (10,9), Konopnica (10,2) i Niemce (6,3).

<sup>35</sup> Uwaga – interpretując prezentowane tu dane nie należy wprost porównywać liczby budynków, na których budowę wydano pozwolenia i wskaźników względnych jej dotyczących w rdzeniu MOF i jego strefie zewnętrznej, gdyż w rdzeniu MOF udział budynków wielorodzinnych jest wielokrotnie większy. Podobnie – przy porównywaniu gmin miejskich z miejsko-wiejskimi i wiejskimi.



**Rys. 94. MOF Lublina – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych**



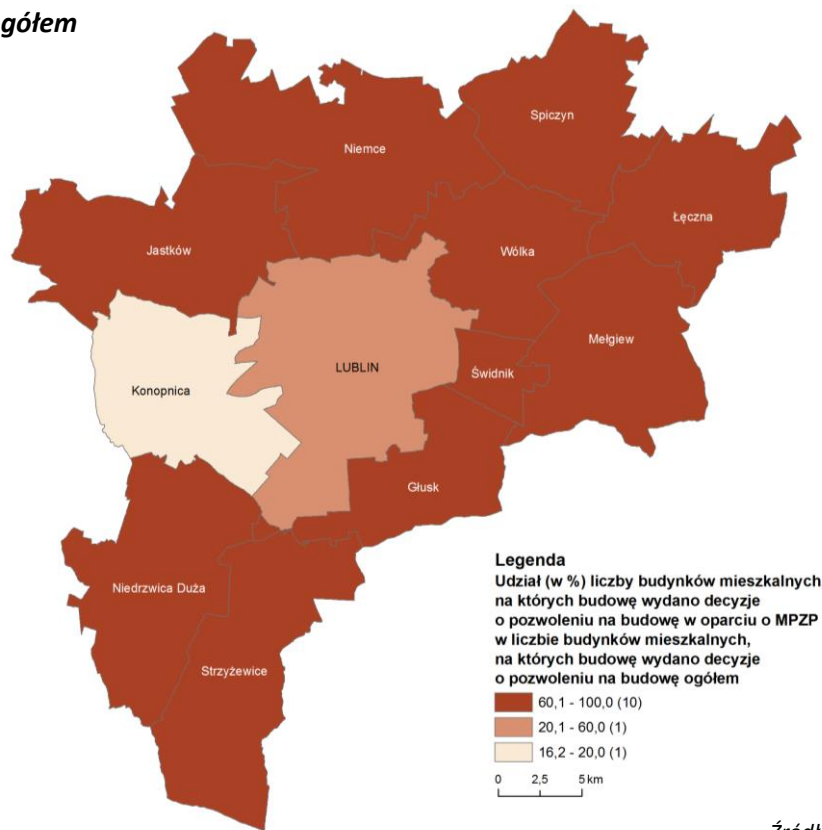
Źródło: opracowanie własne

W przeliczeniu na powierzchnię geodezyjną użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych liczba objętych wydanymi w 2013 r. pozwoleniami na budowę budynków mieszkalnych w MOF Lublina wyniosła 0,9 budynku na 1 km<sup>2</sup>. W Lublinie było to 1,4 budynku na 1 km<sup>2</sup>, a w strefie zewnętrznej MOF – 0,8 budynku. Najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości tego wskaźnika notowano na terenie miasta Świdnik (2,0) oraz gmin wiejskich Głusk (1,8) i Konopnica (1,5).

Na wartości wskaźników uwzględniających podstawy prawne wydanych pozwoleń na budowę (MPZP lub WZ) wpływa przede wszystkim stan pokrycia powierzchni gminy obowiązującymi MPZP. W przypadku MOF Lublina – w mieście Lublin pokrycie to w 2013 r. wynosiło 23,9% obszaru, a w strefie zewnętrznej MOF – w prawie wszystkich gminach MPZP pokrywały zdecydowaną większość ich obszaru, stanowiąc od 94,9% w gminie Jastków do 100% w gminach: Głusk, Łęczna, Mełgiew, Strzyżewice i Świdnik. Niższe pokrycie występowało natomiast w gminie Konopnica (23,9%).

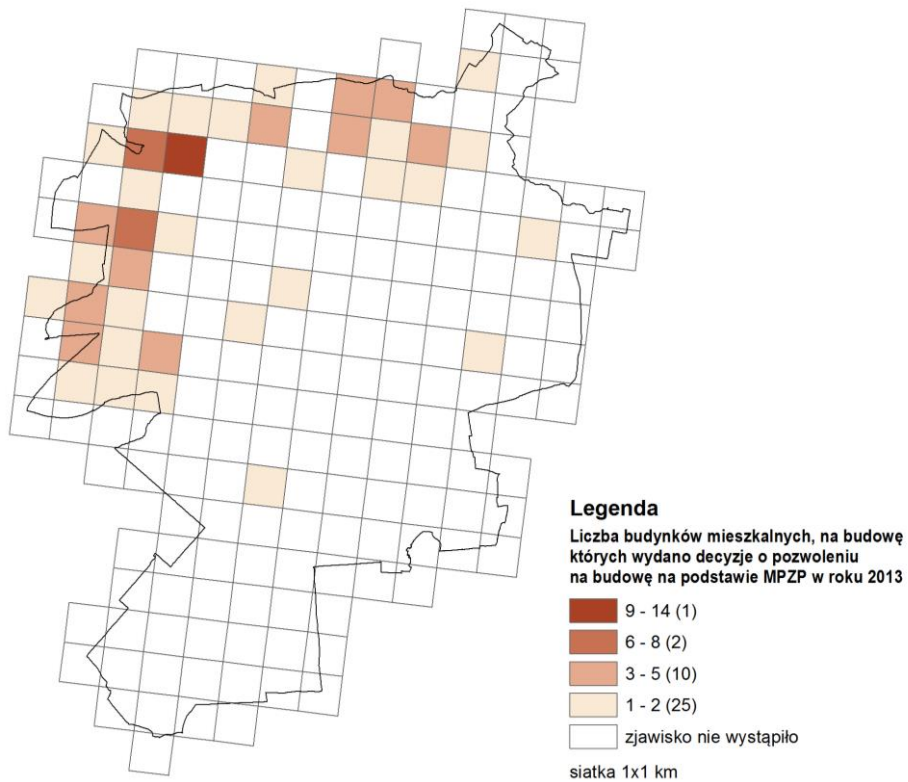
W przypadku większości budynków mieszkalnych, na których budowę na terenie MOF Lublina wydano pozwolenia w 2013 r. – pozwolenie wydano na podstawie MPZP (76,0% budynków). Większe wartości tego wskaźnika obserwowano w strefie zewnętrznej MOF, gdzie osiągał on wartość 84,6%. Pozwolenia na budowę na podstawie WZ wydano jedynie w mieście Lublin i gminie Konopnica (odpowiednio 58,3% i 83,8% budynków). W pozostałych gminach wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych zostały w 2013 r. wydane w oparciu o MPZP.

**Rys. 95. MOF Lublina – udział budynków, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o MPZP w liczbie budynków mieszkalnych, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w 2013 r. ogółem**



Źródło: opracowanie własne

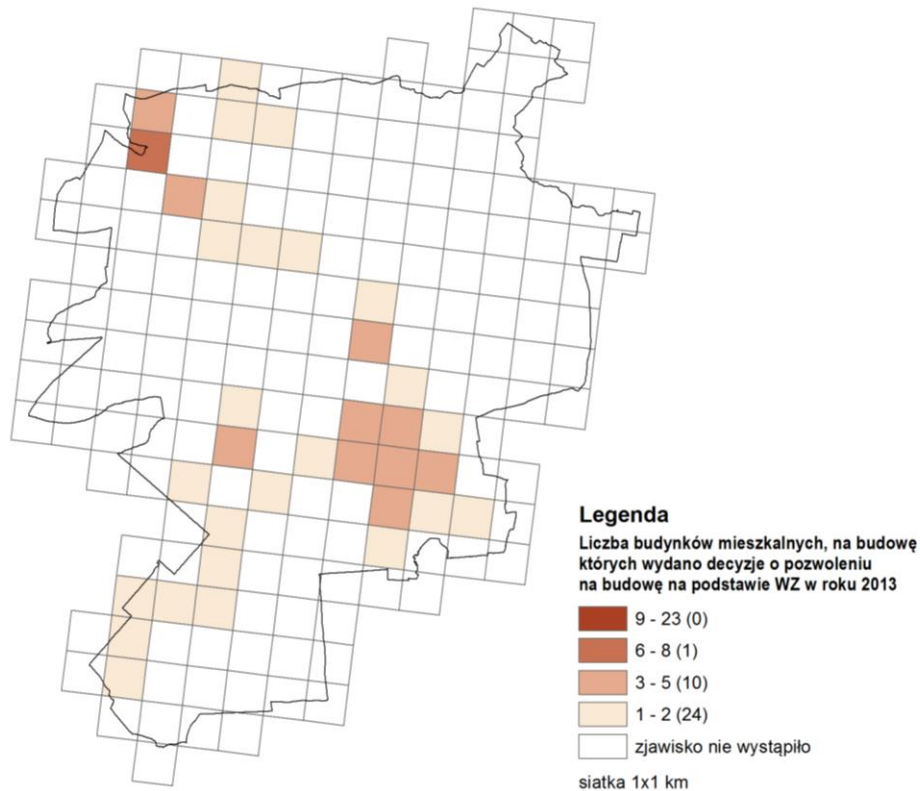
**Rys. 96. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie MPZP w mieście Lublin – rok 2013**



Źródło: opracowanie własne

Na podstawie analizy przestrzennej zjawiska (Rys. 96) można wskazać obszary, na których będzie następować budowa obiektów, dla których wydano pozwolenia. W mieście Lublin, najczęściej pozwoleń na podstawie MPZP wydano na północnym-zachodzie miasta, w pobliżu jego granicy. Zagęszczenie wydawanych pozwoleń osiągało wartość do 14 na 1 km<sup>2</sup>. W pozostałej części miasta odnotowano jedynie pojedyncze pozwolenia na budowę na podstawie MPZP.

**Rys. 97. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o WZ w mieście Lublin – rok 2013.**



Źródło: opracowanie własne

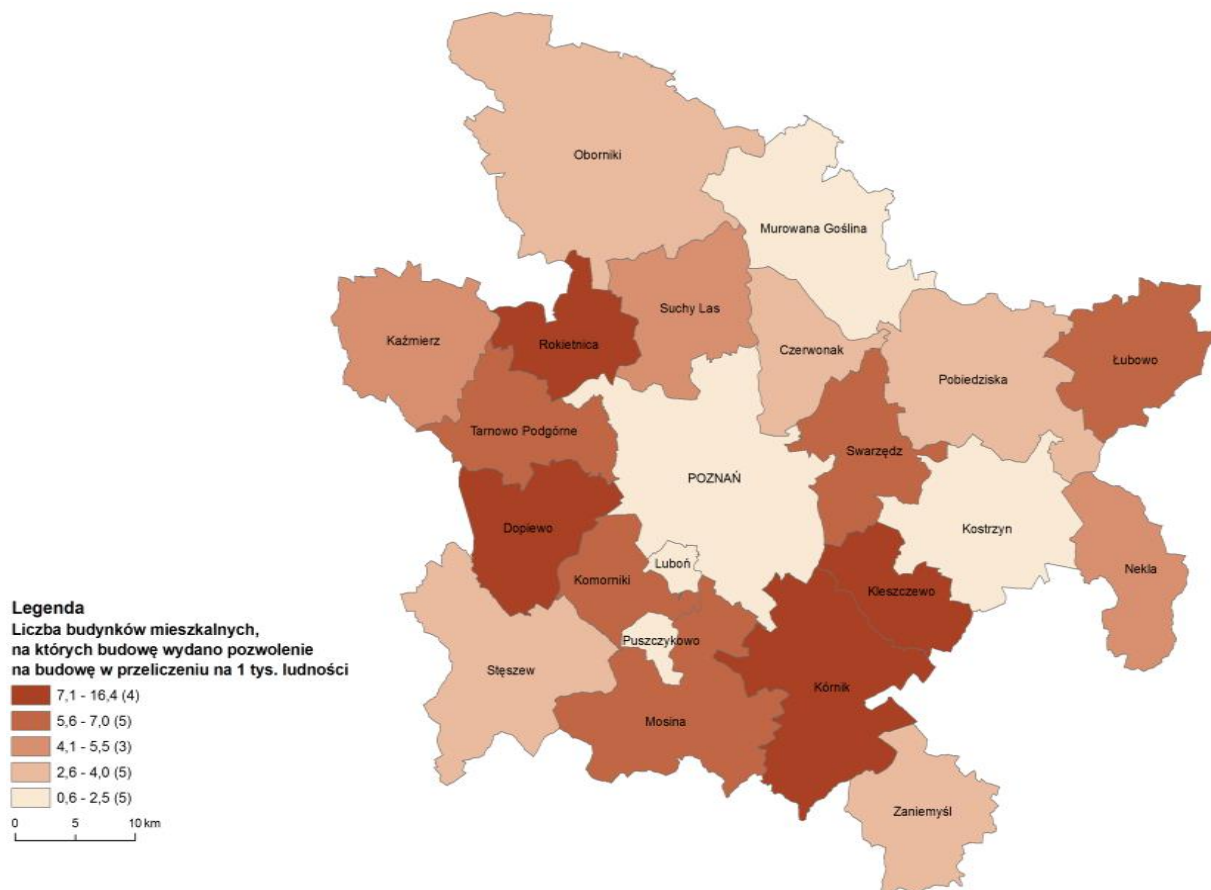
Zupełnie inny był rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o WZ (Rys. 97). Można w tym wypadku wyróżnić dwa skupiska wydanych pozwoleń – pierwsze w południowo-wschodnich obszarach miasta, drugie – na północnym zachodzie, w pobliżu granicy miasta. Największa zaobserwowana wartość sięgnęła 6-8 budynków na 1 km<sup>2</sup>. Obszarem, w którym zanotowano mniejsze zagęszczenie budynków tego rodzaju były południowe rejony miasta, gdzie zagęszczenie osiągało 1-2 budynków na 1 km<sup>2</sup>.

### 3.5.3. WYNIKI BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF OW POZNANIA

W ramach badania prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych w MOF Poznań – analogicznie jak w przypadku MOF Lublina – przeanalizowano bezwzględne liczby budynków, na których budowę wydano pozwolenia i wskaźniki względne oraz wskaźniki uwzględniające podstawę wydania pozwoleń na budowę (MPZP lub WZ). Opracowano też kartogramy, prezentujące zróżnicowanie wybranych wskaźników dotyczących pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w przekroju gmin oraz (dla miasta Poznań i gminy wiejskiej Tarnowo Podgórne) mapy ukazujące planowane do realizacji budynki mieszkalne na planie gmin podzielonym siatką 1 km na 1 km.

W MOF Poznań w 2013 r. wydano pozwolenia na budowę 2 383 budynków mieszkalnych, z których 305 stanowiły budynki, które będą zlokalizowane w Poznaniu, a 2 078 – te, które powstaną na terenie strefy zewnętrznej MOF<sup>36</sup>. W strefie zewnętrznej MOF największe ilości budynków, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r., notowano w gminach graniczących z miastem Poznań, w szczególności w gminach: miejsko-wiejskiej Swarzędz (272), wiejskiej Dopiewo (266), miejsko-wiejskiej Mosina (179) oraz wiejskich Komorniki (138) i Tarnowo Podgórne (134).

**Rys. 98. MOF Poznań – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 tys. ludności**



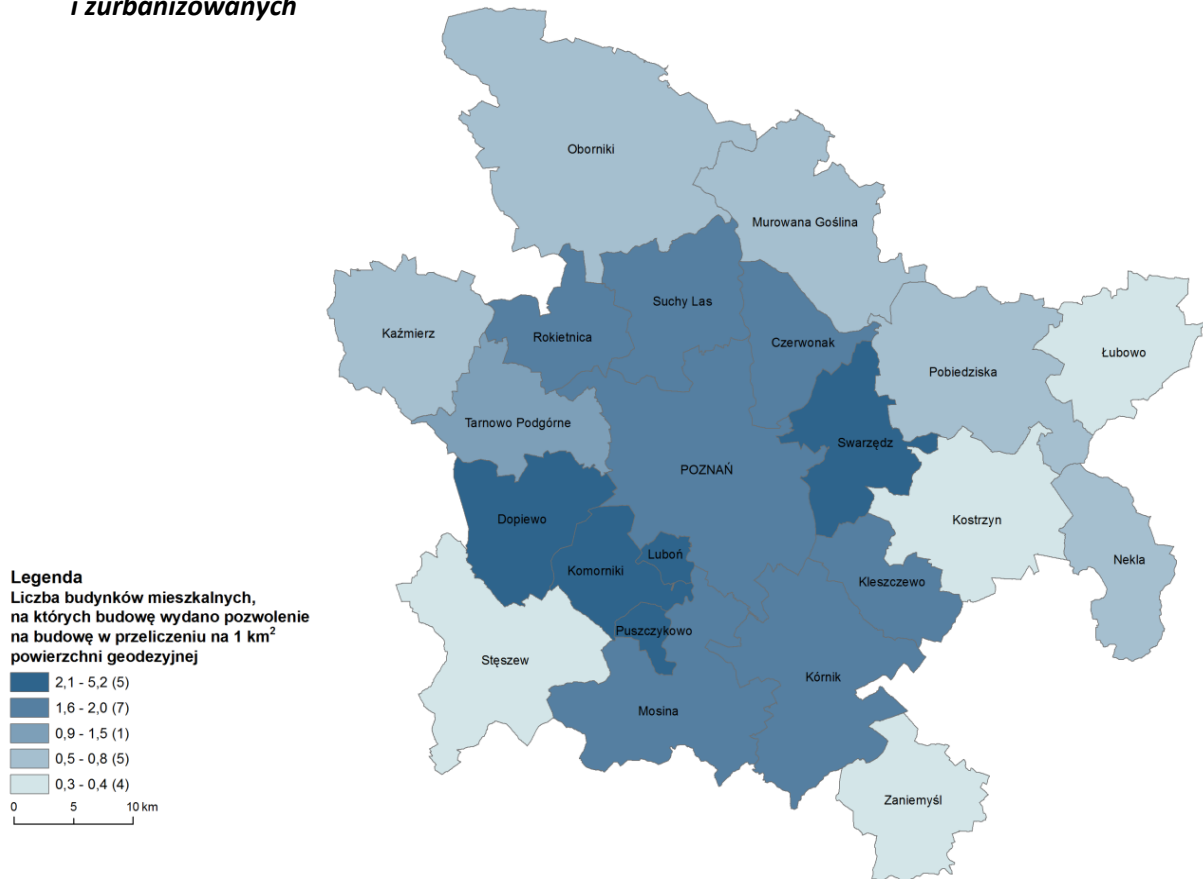
Źródło: opracowanie własne

W przeliczeniu na 1 tys. ludności liczba objętych wydanymi w 2013 r. pozwoleniami na budowę budynków mieszkalnych w MOF Poznań wyniosła 2,5 – przy czym w Poznaniu było to 0,6, a w strefie zewnętrznej

<sup>36</sup> Uwaga – interpretując prezentowane tu dane – nie należy wprost porównywać liczby budynków, na których budowę wydano pozwolenia i wskaźników względnych jej dotyczących w rdzeniu MOF i jego strefie zewnętrznej, gdyż w rdzeniu MOF udział budynków wielorodzinnych jest wielokrotnie większy. Podobnie – przy porównywaniu gmin miejskich z miejsko-wiejskimi i wiejskimi.

MOF – 5,2 budynku. Najwyższe w strefie zewnętrznej MOF wartości tego wskaźnika notowano w przypadku podpoznańskich gmin wiejskich Kleszczewo (16,4) i Dopiewo (12,7) oraz dla – także graniczącej z miastem Poznań – gminy miejsko-wiejskiej Kórnik (8,9).

**Rys. 99. MOF Poznania – liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych**



Źródło: opracowanie własne

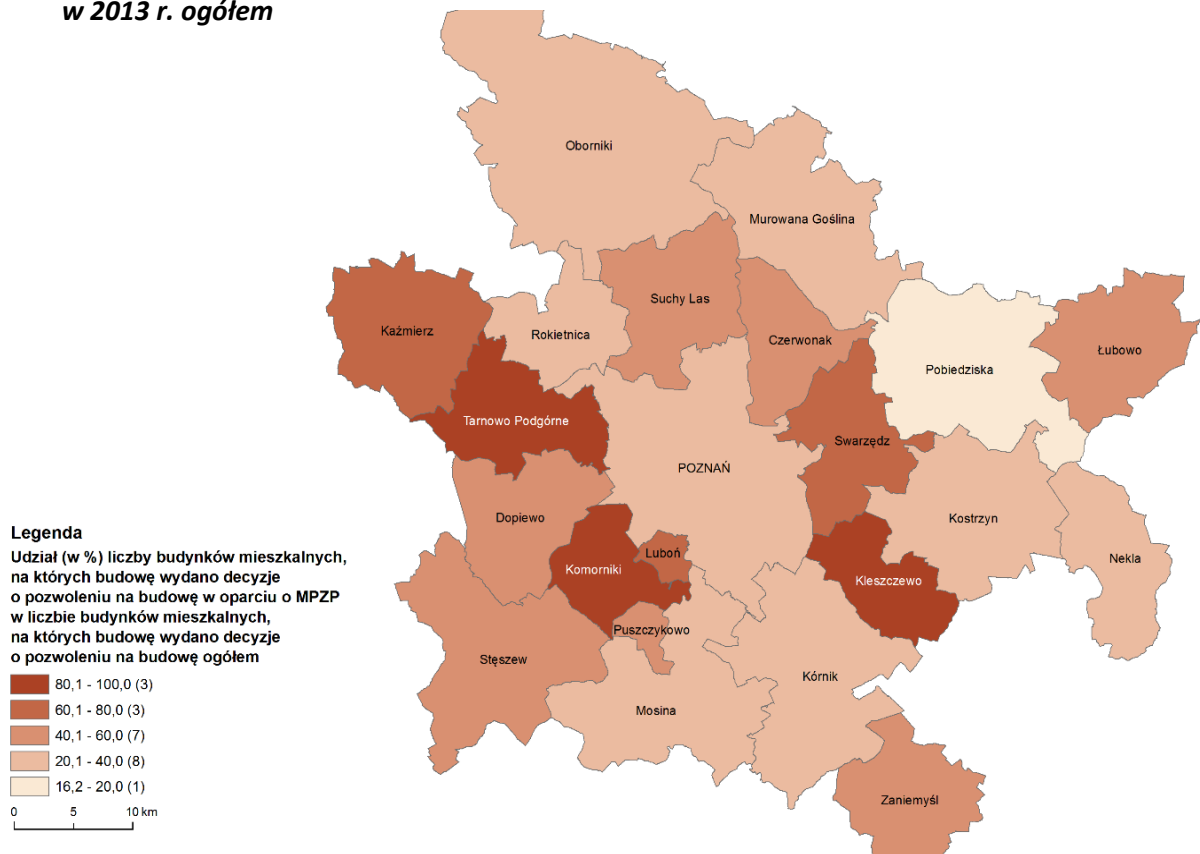
W przeliczeniu na powierzchnię geodezyjną użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych liczba objętych wydanymi w 2013 r. pozwoleniami na budowę budynków mieszkalnych w MOF Poznania wyniosła 1,2 budynku na 1 km<sup>2</sup>. W mieście Poznań było to 1,5 budynku na 1 km<sup>2</sup>, natomiast w strefie zewnętrznej MOF – 1,2 budynku. Najwyższe w strefie zewnętrznej MOF Poznania wartości tego wskaźnika notowano na terenie graniczących z Poznaniem: miasta Luboń (5,2), gminy miejsko-wiejskiej Swarzędz (3,2) oraz gmin wiejskich Dopiewo (3,0) i Komorniki (2,6).

Będący głównym czynnikiem rzutującym na wartości wskaźników opisujących podstawy prawne wydanych pozwoleń na budowę (MPZP lub WZ), stopień pokrycia powierzchni gminy obowiązującymi MPZP jest na terenie MOF Poznania dość zróżnicowany w przekroju gmin. W 2013 r. – w strefie wewnętrznej MOF Poznania udział powierzchni objętej MPZP jedynie w czterech gminach przekraczał 50%. Były to gminy: Kleszczewo (100% udziału), Luboń (99,5%), Suchy Las (75,2%) i Tarnowo Podgórne (51,7%). Gminami o najmniejszym udziale powierzchni objętej MPZP były: Oborniki (1,5%), Zaniemyśl (3,2%), Kostrzyn (4,4%), Stęszew (6,0%) oraz Kaźmierz (6,2%). W mieście Poznań udział powierzchni objętej MPZP wyniósł 40,1%.

W MOF Poznania procentowe udziały budynków, na budowę których wydano pozwolenia oparte na MPZP i na podstawie decyzji o WZ, w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w 2013 r., wynosiły po ok. 50%. W rdzeniu MOF – mieście Poznań – blisko 70% takich budynków będzie budowanych zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę opartymi o WZ, a jedynie około co trzeci budynek mieszkalny miał pozwolenie na budowę wydane na podstawie MPZP.



**Rys. 100. MOF Poznania – udział budynków, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę wydano w oparciu o MPZP w liczbie budynków mieszkalnych, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w 2013 r. ogółem**



Źródło: opracowanie własne

W strefie zewnętrznej relacje te były bardziej zróżnicowane. W gminie Kleszczewo wszystkie wydane w 2013 r. pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych opierały się na MPZP. Wysoki udział budynków, na budowę których wydano pozwolenia na podstawie MPZP, zaobserwowano także w gminach: Komorniki (ponad 90%), Tarnowo Podgórne (ponad 80%) oraz Luboń (ponad 70%). W większości gmin przeważał jednak udział pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o WZ. Najwyższe wartości udziału budynków, na budowę których wydano pozwolenia na podstawie WZ zaobserwowano w gminach Pobiedziska (prawie 80%) oraz Kostrzyn (ponad 70%).

Największe zagęszczenie budynków mieszkalnych, na budowę których wydano w 2013 r. pozwolenie na podstawie MPZP w Poznaniu (Rys. 100), znajdowało się na północy miasta. Na tym obszarze obserwowano wartości na poziomie 9-14 takich budynków na 1 km<sup>2</sup>. Drugie, mniejsze skupisko – obserwowano na południowym zachodzie miasta, lecz wartości tam występujące były niższe (1–8 budynków). Obserwowano także pojedyncze pola w części północno-zachodniej, w których w 2013 r. wydano na podstawie MPZP pozwolenia na budowę do 5 budynków mieszkalnych na 1 km<sup>2</sup>.

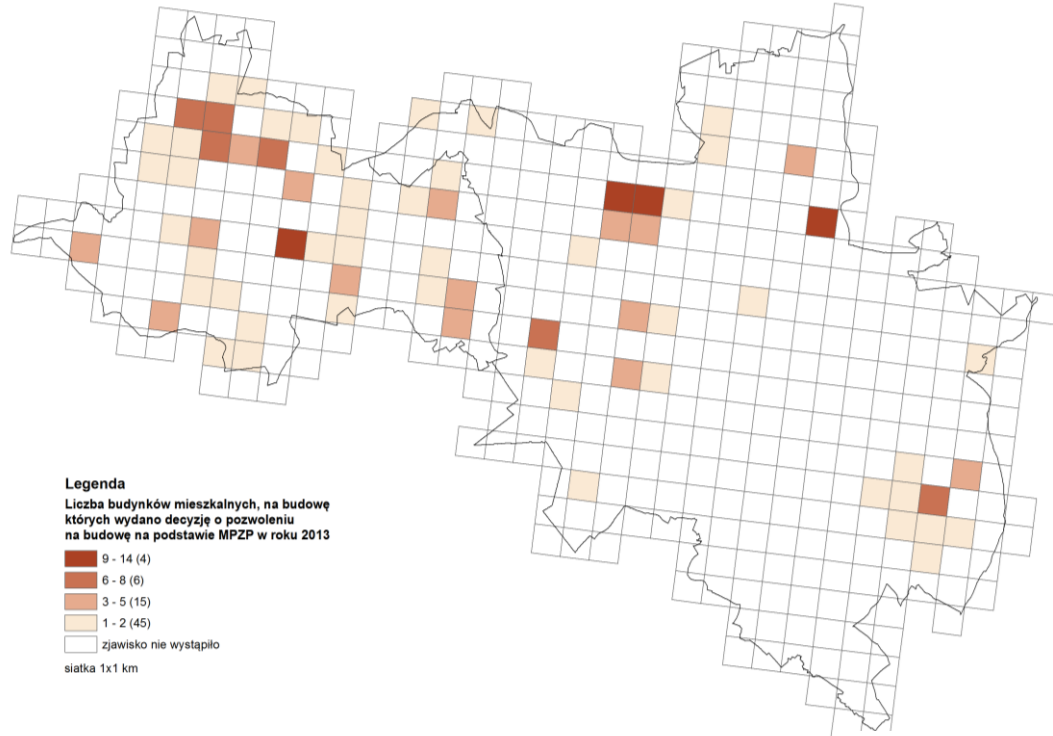
Rozkład przestrzenny budynków mieszkalnych, dla których wydano w 2013 r. decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie WZ jest w Poznaniu zupełnie inny. Znaczna część powierzchni miasta znajduje się w polach, w których odnotowano do 8 takich budynków. Większe – osiągające poziom do 23 budynków – wartości występują jedynie w dwóch polach na północy miasta.

W gminie Tarnowo Podgórne znacznie większa część terenu, w porównaniu z Poznaniem, pokryta jest polami, w których wystąpiły budynki mieszkalne, na których budowę wydano w 2013 r. pozwolenia na podstawie MPZP (Rys. 101). Największe natężenie planowanego budownictwa mieszkaniowego opartego o MPZP z liczbą budynków sięgającą 14 na 1 km<sup>2</sup>, odnotowano w miejscowościach Lusowo (nad Jeziorem Lusowskim), Sady

i Tarnowo Podgórne (wzdłuż drogi krajowej nr 92). Miejscami istotnego zagęszczenia były także miejscowości Ceradz Kościelny, Lusówko oraz Chyby – z zagęszczeniem ok. 6–8 budynków na 1 km<sup>2</sup>.

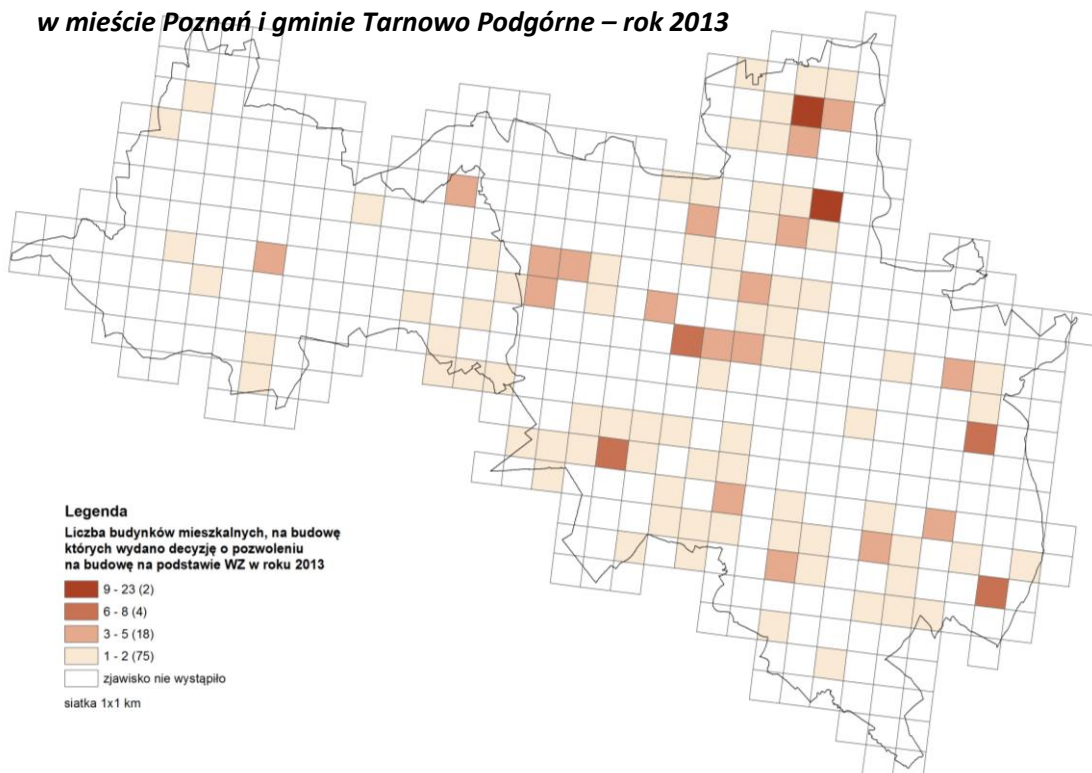
Na obszarze całej gminy Tarnowo Podgórne wydawano w 2013 r. niewiele pozwoleń na podstawie WZ (Rys. 102). Zaobserwowano pojedyncze pola, w których wystąpiło do 5 budynków mieszkalnych objętych pozwoleniami wydanymi na podstawie takiej decyzji. Połowa liczby tych pól w gminie występowała we wschodniej części gminy, niedaleko granicy z Poznaniem.

**Rys. 101. Budynki mieszkalne, na budowę których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie MPZP w mieście Poznań i gminie Tarnowo Podgórne – rok 2013**



Źródło: opracowanie własne

**Rys. 102. Budynki mieszkalne, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie WZ w mieście Poznań i gminie Tarnowo Podgórne – rok 2013**



### **3.5.4. SYNTEZA – PORÓWNANIE WYNIKÓW BADANIA PRAWNYCH PODSTAW LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W MOF LUBLINA I MOF POZNANIA**

*Źródło: opracowanie własne*

Porównując zagęszczenie planowanej zabudowy w MOF Lublina i MOF Poznania, należy pamiętać o znacznej różnicy w potencjale rozwojowym ich rdzeni. Poznań jest miastem o większej liczbie ludności (prawie 550 tys. osób wobec niecałych 350 tys. ludności Lublina), oraz znacznie bardziej rozwiniętym gospodarczo – liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców w 2013 roku w Poznaniu wyniosła 191,7, w Lublinie – 126,1. W badanym okresie (tj. w 2013 r.) z Poznania na teren gmin będących obszarem zewnętrznym MOF migrowało na pobyt stały ponad 5,6 tys. osób, podczas gdy z Lublina – jedynie 1,6 tys.

W badanym okresie (2013 r.) w Poznaniu wydano pozwolenia na budowę 305 budynków mieszkalnych, podczas gdy w Lublinie – 175 budynków. W gminach należących do strefy zewnętrznej MOF Poznania liczba budynków mieszkalnych, która będzie budowana na podstawie pozwoleń z 2013 roku wyniosła 2078 i była prawie trzykrotnie wyższa niż w MOF Lublina (706 budynków).

Pomiędzy gminami wchodzącymi w skład stref zewnętrznych MOF Lublina i MOF Poznania pod względem udziału powierzchni objętej obowiązującymi MPZP występują istotne różnice. W przypadku MOF Lublina w niemal wszystkich gminach pokrycie obszaru MPZP wyniosło przynajmniej 95%. Jedynie w gminie Konopnica powyższy udział wyniósł ok. 24%. W MOF Poznania zaledwie ok. 19% gmin miało ponad połowę obszaru pokrytą MPZP. W rdzeniach obydwu MOF (tj. w miastach Poznań i Lublin) zaobserwowano natomiast zbliżone wartości opisywanego wskaźnika.

Podobne różnice zaobserwowano w przypadku analizy liczby budynków, na budowę których wydano pozwolenia na podstawie MPZP lub WZ w strefach zewnętrznych MOF Poznania i MOF Lublina. Zdecydowana większość pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w strefie zewnętrznej MOF Lublina została w badanym roku wydana w oparciu o MPZP (ok. 32 p.proc. budynków więcej niż w MOF Poznania), natomiast w strefie zewnętrznej MOF Poznania, pozwolenia w oparciu o MPZP i WZ rozłożyły się niemal po równo. Dodatkowo – znacznie mniej niż połowa obszaru zewnętrznego MOF Poznania objęta była MPZP, co oznacza że stosunkowo znacznie częściej wydawano tu pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych na terenach objętych MPZP, niż na terenach, gdzie konieczne było wydanie decyzji o WZ.

Porównując zaś pod tym względem obszary rdzeniowe badanych MOF – należy zauważyć, że w mieście Lublin udział budynków, na budowę których wydano pozwolenia oparte na MPZP był większy o prawie 9 p.proc., niż w mieście Poznań, pomimo zbliżonych udziałów powierzchni miast objętych MPZP.



## 4. PODSUMOWANIE – OCENA JAKOŚCI, WNIOSKI I REKOMENDACJE

### 4.1. RAPORT JAKOŚCI

Ocena jakości opracowanej metodyki pozyskiwania danych i obliczania wskaźników służących monitorowaniu zmian zachodzących w miejskich obszarach funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego została opracowana dla następujących komponentów jakości: przydatność danych, dostępność i przejrzystość danych, oraz terminowość i punktualność danych, zgodnie z zarządzeniem wewnętrznym nr 35 Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie pomiaru, oceny oraz monitorowania jakości badań statystycznych w służbach statystyki publicznej.

#### Przydatność danych

Analiza przydatności danych opracowanych w niniejszej pracy została zestawiona według następujących kryteriów:

1. *Kategoria użytkowników* – wyniki pracy adresowane są głównie do instytucji rządowych (m.in. Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju) i samorządowych, a także placówek naukowych, przedsiębiorców, inwestorów oraz osób indywidualnych.
2. *Potrzeby użytkowników* – zestaw wskaźników zaproponowanych (opracowanych i naliczonych) w ramach pracy badawczej stanowiłby podstawę monitorowania procesów przygotowania, zarządzania, wdrażania, kontroli i oceny instrumentów strukturalnych oraz realizacji strategii rozwoju poszczególnych województw, a także strategii i programów makroregionalnych i regionalnych. Opracowane wyniki mają być pomocne dla realizacji działań Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, w tym wypełnienia obowiązków nałożonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskaźniki powinny być również pomocne do monitorowania procesów rozwojowych w miejskich obszarach funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich wyznaczanych w planach zagospodarowania przestrzennego województw oraz realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych. Praca jest ściśle powiązana z polityką spójności i wpisuje się w działanie 3.1 (Wsparcie instytucji zaangażowanych w realizację Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia) priorytetu 3 (Wsparcie realizacji operacji funduszy strukturalnych) Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007–2013.
3. *Uwarunkowania definiujące potrzeby użytkowników* - są to dokumenty strategiczne: koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK), Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020 (KSRR), Strategia Rozwoju Kraju 2020 (SRK 2020), Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju Polska 2030 (DSRK 2030) oraz projekt Krajowej Polityki Miejskiej, a także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. *Zaspokojenie potrzeb użytkowników* – przygotowano metodologię pozyskiwania danych i naliczania 80 wskaźników. Dane opracowane dla potrzeb niniejszej pracy przedstawione zostały na nowym, dotychczas niepublikowanym przez statystykę publiczną, poziomie terytorialnym – czyli dla gmin zestawionych w obszary przyjęte jako Miejskie Obszary Funkcjonalne Ośrodków Wojewódzkich. Jest to działanie zgodne z opinią Komitetu Regionów UE z października 2013 (Partnerstwo obszarów miejskich i wiejskich oraz sprawowanie rządów), gdzie wskazano – „koniecznie należy sprawniej zbierać dane na poziomie obszarów funkcjonalnych, dzięki czemu możliwe będzie utworzenie bazy danych, by decydenci mogli podejmować decyzje dotyczące lepszego planowania przestrzennego na podstawie szerszej wiedzy, zgodnie z wymogami proporcjonalności, a więc z potrzebą podejmowania interwencji tam, gdzie rzeczywiście występują problemy lub zachodzą zmiany.

#### Dostępność i przejrzystość danych

Podstawowy cel pracy dotyczący opracowania metodyki pozyskiwania danych oraz obliczenia wskaźników został osiągnięty w całości, przy czym w przyszłości, 87,5% wskaźników będzie możliwe do naliczania w każdym roku, w oparciu o dane statystyki publicznej. Wskaźniki dotyczące danych o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych (od 28 czerwca 2015 r. również zgłoszeniach budowy z projektem budowlanym) na poziomie NTS 5 będą możliwe do obliczenia tylko w przypadku pozyskiwania danych na poziomie gmin.

Uzyskano pełną kompletność metadanych opisujących udostępnione w niniejszej pracy dane. Zostały one zestawione według opracowanego wzoru opisu wskaźnika, którego elementami są m.in. wyjaśnienia metodologiczne, obejmujące definicje pojęć występujących w nazwie i opisie wskaźnika, uwagi dotyczące sposobu jego wyliczania, terminów dostępności danych oraz poziomu dostępności terytorialnej (załącznik 1).

Wyniki pracy zostaną udostępnione w formie publikacji elektronicznej zamieszczonej na stronach GUS oraz przedstawione na konferencjach prasowych, możliwe jest również udzielanie odpowiedzi na zamówienia indywidualne.

### **Terminowość i punktualność danych**

Badanie przeprowadzono zgodnie z harmonogramem, publikacja wyników nastąpiła również zgodnie z planem.

Spośród 80 proponowanych wskaźników – 6, tj. 7,5% (dane o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych na poziomie gmin) zostało obliczonych na podstawie informacji zebranych na potrzeby niniejszej pracy. Ich naliczanie w przyszłości może odbywać się jedynie po pozyskaniu przez statystykę publiczną odpowiednich danych. Dane dla czterech wskaźników (tj. 5,0%) dotyczące dojazdów do pracy i liczby gospodarstw rolnych zbierane są przez statystykę publiczną w innych, dłuższych cyklach niż roczne. Ostatnie dane dotyczące tych zagadnień zostały pozyskane w Powszechnym Spisie Rolnym i Narodowym Spisie Powszechnym (2010 i 2011 rok).

Średnia terminowość (liczona jako odstęp czasu pomiędzy końcem okresu badanego a datą publikacji) pozostałych 70 wskaźników wynosi 178,7 dnia, przy czym największa obliczona wartość to 304 dni (dla 6 wskaźników). Wskaźniki te zestawiono w następujące grupy:

30 wskaźników (37,5% całości) – 181 dni;

32 (40%) – 151 dni;

6 (7,5%) – 304 dni;

2 (2,5%) – 212 dni.

Podsumowując, należy podkreślić, że wyniki pracy badawczej charakteryzują się właściwymi parametrami jakości. Wszystkie zaproponowane wskaźniki zostały naliczone i opatrzone wyjaśnieniami metodologicznymi. Corocznie monitorowanie miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, na poziomie NTS 5 może się odbywać dla 87,5% zaproponowanych wskaźników opartych o istniejące badania, a 100% przy podjęciu przez polską statystykę publiczną działań w zakresie pozyskania informacji o planowanych inwestycjach mieszkaniowych na poziomie gmin oraz wykorzystaniu informacji pozyskiwanych w cyklach dłuższych, niż roczne.

## 4.2. WNIOSKI I REKOMENDACJE

Monitorowanie i odpowiednie stymulowanie rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w obszarach funkcjonalnych dużych miast – do jakich należą MOF OW – ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia właściwego, zrównoważonego rozwoju tych obszarów. Jednocześnie – jest to jedno z ważniejszych zadań w skali kraju, gdyż właśnie te obszary są często wskazywane jako ośrodki o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju i jego rozwoju ekonomicznego.

Jednym z istotnych obszarów tematycznych, które powinny podlegać temu monitorowaniu jest budownictwo mieszkaniowe – a w szczególności tempo i kierunki jego rozwoju w obszarze funkcjonalnym. Mieszkanie jest bowiem nie tylko dobrem rynkowym, ale też dobrem ważnym społecznie, a stan i kierunki rozwoju zasobów mieszkaniowych są ważnym elementem jakości życia. Ponadto – bez systematycznej i szczegółowej obserwacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW – nie sposób podejmować właściwych decyzji w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej na tych obszarach, w tym działań pozwalających zwiększyć efektywność energetyczną i transportową.

Zespół realizujący pracę żywi nadzieję, iż jej wyniki okażą się przydatne dla instytucji zaangażowanych w realizację procesów przygotowania, zarządzania, wdrażania, monitorowania, oceny i kontroli instrumentów strukturalnych, zwłaszcza określonych w dokumentach strategicznych na poziomie krajowym, w szczególności – dla Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju. A przez to – przyczynią się do bardziej efektywnej realizacji polityki spójności Unii Europejskiej, jej programowania i monitorowania w perspektywie finansowej 2014–2020, zwłaszcza w aspekcie spójności terytorialnej i rozwoju zrównoważonego.

Doświadczenia zespołu prowadzącego pracę badawczą wskazują jednocześnie na potrzebę podejmowania dalszych działań, w szczególności – w zakresie:

- prowadzenia monitoringu i przeprowadzenia pogłębionej analizy tempa i kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW – na poziomie bardziej szczegółowym, tj. w zakresie analiz geoprzestrzennych dla budynków i mieszkań oddanych do użytkowania, natomiast dla pozwoleń wydanych na budowę (lub zgłoszeń z projektem) – pozyskiwanie danych na poziomie gmin (i obszarów miejskich/wiejskich w gminach miejsko-wiejskich);
- poszerzenia zakresu monitorowania rozwoju budownictwa w MOF OW o aspekt rozwoju budownictwa budynków niemieszkalnych.

Prowadzenie bardziej szczegółowego monitoringu i przeprowadzenie pogłębionej analizy tempa i kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w MOF OW pozwoliłoby na lepsze monitorowanie rozwoju układów osadniczych w newralgicznych pod tym względem obszarach MOF OW. Z kolei monitorowanie tempa i kierunków rozwoju budownictwa budynków przemysłowych, handlowo-usługowych itd. wydaje się być również ważne dla zapewnienia właściwego funkcjonowania i rozwoju na obszarze MOF OW, jak monitorowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zespół pozwala sobie sformułować także kilka praktycznych wniosków i rekomendacji, których uwzględnienie byłoby ważne dla efektywnego monitorowania obszarów MOF OW w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Po pierwsze – dotychczas polska statystyka publiczna nie gromadzi i nie prezentuje danych dotyczących prawnych podstaw lokalizacji budynków mieszkalnych na poziomie gmin (dane o wydanych pozwoleniach na budowę, a obecnie także o zgłoszeniach z projektem budowlanym są zbierane i prezentowane jedynie ze szczegółowością do poziomu powiatów). W kontekście monitorowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie MOF OW, których zasięg terytorialny nie pokrywa się z przebiegiem granic powiatów – istnieje konieczność pozyskiwania i analizowania danych o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach, na których budowę wydano pozwolenie (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) ze szczegółowością przynajmniej do poziomu gminy (NTS-5).

Po drugie – dane o podstawach wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (MPZP lub WZ) w ogóle nie są przez polską statystykę publiczną zbierane, informacja taka nie jest też zawarta w prowadzonych przez organy administracji szczebla powiatowego rejestrach decyzji o pozwoleniach na budowę (także rejestrach zgłoszeń z projektem budowlanym). Ponieważ bardzo ważnym aspektem monitorowania MOF OW jest informacja, czy zabudowa mieszkaniowa rozwija się (i będzie się rozwijać) w sposób zgodny z planami miejscowymi – informacja o tym czy budynek powstanie w oparciu o MPZP czy WZ powinna być uwzględniona w rejestrach i gromadzona przez służby statystyczne.

Po trzecie – należy zintensyfikować działania w zakresie poprawy jakości i dostępności rejestrów prowadzonych przez organy administracji szczebla powiatowego, w tym rejestrów decyzji o pozwoleniach na budowę (także zgłoszeń z projektem budowlanym). Należy dążyć do tego, aby wszystkie jawne dane z tych rejestrów były dostępne w formie elektronicznej – za pośrednictwem Internetu.

Po czwarte – w gminach należy zintensyfikować działania w zakresie cyfryzacji i przetwarzania map obrazujących zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie bowiem tylko w nielicznych przypadkach mapy stanowiące załączniki do MPZP dostępne są w postaci zbiorów danych przestrzennych umożliwiających geoanalizy.

Po piąte – należy zintensyfikować działania w zakresie poprawy jakości i dostępności rejestrów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzonych przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast. Docelowo wszystkie jawne dane z tych rejestrów w formie elektronicznej powinny być dostępne za pośrednictwem Internetu.

## ZAŁĄCZNIKI

1. Załącznik 1. Opisy metodologiczne wskaźników.docx
2. Załącznik 2. Zestawienie naliczonych wskaźników – tablice.xlsx

## SPIS TABLIC

- Tabl. 1. Liczba budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę - ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności i w stosunku do średniej dla danego województwa (%) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - rok 2013
- Tabl. 2. Udział (w %) liczby budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania (MPZP) oraz w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w liczbie budynków mieszkalnych, na których budowę wydano decyzje o pozwoleniu na budowę ogółem – rok 2013
- Tabl. 3. Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania ogółem (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - lata 2004–2013
- Tabl. 4. Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności oraz w przeliczeniu na 1 tys. ludności w stosunku do średniej dla danego województwa (%) - lata 2004–2013
- Tabl. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - lata 2004–2013
- Tabl. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności oraz w przeliczeniu na 1 tys. ludności w stosunku do średniej dla danego województwa (%) - lata 2004–2013
- Tabl. 7. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – lata 2004–2013
- Tabl. 8. Udział (w %) budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania – lata 2004–2013
- Tabl. 9. Liczba istniejących mieszkań ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - lata 2004–2013
- Tabl. 10. Powierzchnia użytkowa istniejących mieszkań ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - lata 2004–2013
- Tabl. 11. Gęstość zaludnienia ogółem (osoby na 1 km<sup>2</sup>) oraz w stosunku do średniej dla danego województwa (w %) - lata 2004–2013
- Tabl. 12. Migracje (zameldowania na pobyt stały) z rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW do jego strefy zewnętrznej – ogółem (w osobach) i w przeliczeniu na 1 tys. ludności zamieszkałej w danym województwie (w osobach) - lata 2004–2013
- Tabl. 13. Liczba gospodarstw rolnych ogółem (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 tys. ludności - rok 2010
- Tabl. 14. Liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 1 tys. mieszkańców i na 1 tys. mieszkańców w stosunku do średniej dla danego województwa (w %) - lata 2004–2013
- Tabl. 15. Udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON (w %) i udział podmiotów gospodarki narodowej w sekcjach J–R (wg PKD 2007) w łącznej liczbie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w stosunku do wartości tego wskaźnika dla rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW (w %) - lata 2009–2013

- Tabl. 16. Liczba budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 17. Powierzchnia użytkowa budynków hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (Grupa PKOB 121) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013
- Tabl. 18. Liczba budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 19. Powierzchnia użytkowa budynków biurowych (Grupa PKOB 122) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013
- Tabl. 20. Liczba budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 21. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych (Grupa PKOB 123) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013
- Tabl. 22. Liczba budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 23. Powierzchnia użytkowa budynków transportu i łączności (Grupa PKOB 124) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013
- Tabl. 24. Liczba budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 25. Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (Grupa PKOB 125) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013
- Tabl. 26. Liczba ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013
- Tabl. 27. Powierzchnia użytkowa ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (Grupa PKOB 126) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności

(w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013

Tabl. 28. Liczba pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania ogółem (w szt.), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w szt.) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w szt.) - lata 2004–2013

Tabl. 29. Powierzchnia użytkowa pozostałych budynków niemieszkalnych (Grupa PKOB 127) oddanych do użytkowania ogółem (w tys. m<sup>2</sup>), w przeliczeniu na 1 tys. ludności (w m<sup>2</sup>) oraz w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> powierzchni geodezyjnej użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w m<sup>2</sup>) - lata 2004–2013

Tabl. 30. Liczba wyjeżdżających do pracy najemnej do rdzenia obszaru funkcjonalnego MOF OW ogółem (w osobach) i w przeliczeniu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (w osobach) - lata 2006 i 2011

Tabl. 31. Dochody gminy z tytułu udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych ogółem (w tys. zł) i w przeliczeniu na 1 tys. ludności w wieku produkcyjnym (w tys. zł) - lata 2004–2013

Tabl. 32. Udział powierzchni geodezyjnej użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w łącznej powierzchni geodezyjnej gminy – z wyłączeniem gruntów pod wodami, użytków ekologicznych, nieużytków i terenów różnych (w %) - lata 2004–2013