

Lidia GROEGER

## SYTUACJA MIESZKANIOWA W MIASTACH POWIATU ŁÓDZKIEGO WSCHODNIEGO NA TLE ICH OTOCZENIA

2

Dr hab. Lidia Groeger, prof. UŁ – *Uniwersytet Łódzki*

Adres korespondencyjny:

Wydział Nauk Geograficznych

Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej

ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź

e-mail: [lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl](mailto:lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl)

**ZARYS TREŚCI:** Problemem współczesnego osadnictwa jest odpływ mieszkańców na tereny podmiejskie dużych miast. Zagadnienie to dotyczy szczególnie Łodzi, która w największym stopniu spośród dużych miast traci mieszkańców. W Łódzkim Obszarze Metropolitalnym zlokalizowane są małe miasta, które dzięki mniejszej skali, ale dobrej dostępności transportowej, wyposażeniu w infrastrukturę, usługi, handel mogłyby stać się ośrodkami koncentrującymi odpływających mieszkańców z Łodzi. Przedmiotem opracowania jest analiza sytuacji mieszkaniowej małych miast na tle ich otoczenia, na obszarze powiatu łódzkiego wschodniego. Głównym celem pracy jest określenie, czy małe miasta mogą być konkurencyjne w stosunku do swego otoczenia, w sferze pozyskiwania nowych mieszkańców, poprzez oferowane warunki w zakresie mieszkalnictwa. W opracowaniu zawarto analizę uwarunkowań wpływających na kształtowanie sytuacji mieszkaniowej, mierniki warunków mieszkaniowych, lokalny rynek nieruchomości oraz nowe budownictwo mieszkaniowe.

**SŁOWA KLUCZOWE:** Przestrzeń mieszkaniowa, warunki mieszkaniowe, rynek mieszkaniowy, małe miasta, powiat łódzki wschodni, Łódź, Rzgów, Tuszyń, Kuluszki.

## THE HOUSING SITUATION OF THE EASTERN LODZ DISTRICT'S CITIES IN COMPARISON WITH THEIR SURROUNDINGS

**ABSTRACT:** The problem of the modern settlement is the outflow of residents in the suburban areas of large cities. This issue applies in particular to Lodz, which is the most-losing population city among large cities in Poland. In the Lodz Metropolitan Area, small towns are located, which thanks to a smaller scale but good transport accessibility, infrastructure, services and trade could become centers focussing the outgoing inhabitants of Lodz. The subject of the study is the analysis of the housing situation of small towns in comparison with their surroundings, in the area of the Lodz poviat. The main aim of the work is to determine whether small cities can be competitive in relation to their surroundings, in the sphere of acquiring new residents, through the offered housing conditions. The study contains an analysis of determinants affecting the shaping of the housing situation, measures of housing conditions, the local real estate market and new housing construction.

**KEYWORDS:** Housing space, housing conditions, residential market, eastern district of Lodz, Lodz, Rzgów, Tuszyń, Koluszki.

### 2.1. Wprowadzenie

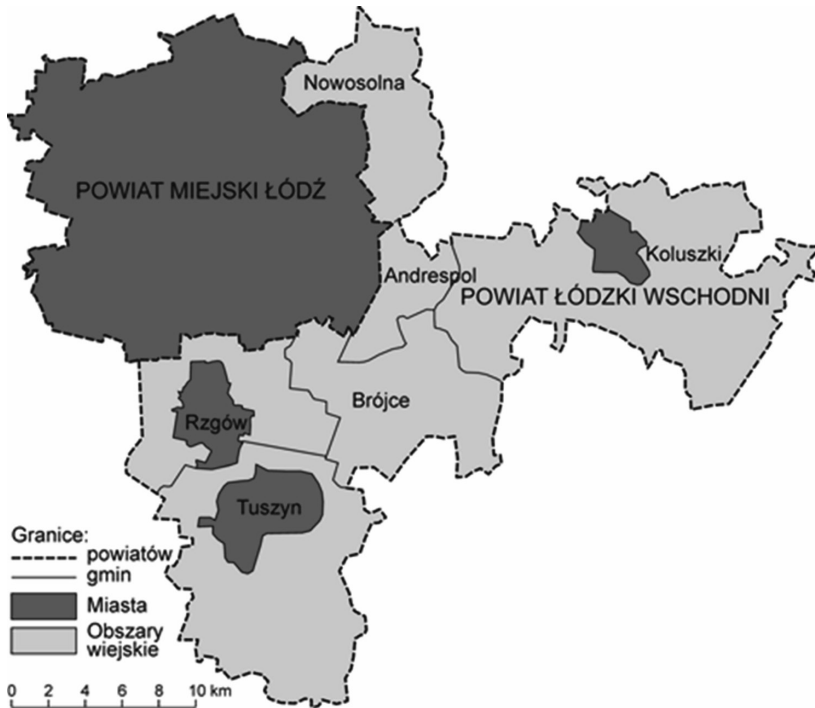
Polityka przestrzennego zagospodarowania stanowi instrument realizacji długo-okresowej strategii rozwoju kraju. Realizowana jest na podstawie i poprzez obecnie obowiązującą *Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Krajową Politykę Miejską 2023* oraz na poziomie lokalnym w oparciu o – *Strategię Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020* oraz *Strategię Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego*. Opracowania te formułują politykę policentrycznych metropolii sieciowych (por. KPZK 2030: 34) zakładającą integrację funkcjonalną i wspieranie procesów spójnościowych oraz skupianie osadnictwa przy założeniu wzmacniania znaczenia miejskich ośrodków lokalnych (KPZK 2030: 40). Według G. Gorzelaka (2009: 14), spójność terytorialna to „eliminowanie barier i ograniczeń wynikających z zagospodarowania przestrzennego ograniczających możliwości uzyskiwania spójności gospodarczej i społecznej”. Z powyższego wynika, że najważniejszymi jej elementami jest poprawne zagospodarowanie przestrzenne, harmonijność rozwoju, policentryczność, rozwój zrównoważony i ład przestrzenny gwarantujący efektywną alokację zasobów. Mając na uwadze niekontrolowane zjawisko suburbanizacji obszarów podmiejskich oraz założenia formułowane w politykach przestrzennych na różnym poziomie administracyjnym podjęto się zbadania, jak kształtuje się obecnie sytuacja w sferze mieszkaniowej małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM) na tle ich otoczenia. Tematyka konkurencyjności małych miast i ich otoczenia w sferze mieszkalnictwa, obejmująca kompleksową analizę uwarunkowań sytuacji mieszkaniowej, mierników warunków mieszkaniowych, lokalnych rynków nieruchomości oraz nowego budownictwa mieszkaniowego nie była, jak dotąd, tak całościowo analizowana w publikacjach poświęconych małym

miastom. Dotychczas skupiano się na analizach dotyczących nowego budownictwa mieszkaniowego – powstałego po 1990 roku (Ogrodowczyk 2011; Zaniewska, Dąbkowski 2013), programach rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej (Stettner 2015; Rudzka 2015), analizie cen i cech mieszkań w małych miastach (Cesarski 2013; Noworól i in. 2014), funkcji mieszkaniowej w planach miejscowych (Kicka, Nowak 2012) i percepcji przestrzeni mieszkaniowej (Konecka-Szydłowska 2013). Kompleksowa analiza sytuacji mieszkaniowej małych miast i ich otoczenia w ujęciu przestrzennym umożliwi wykrycie lub potwierdzenie możliwości konkurencyjnej tych miast w zakresie mieszkalnictwa w stosunku do ich otoczenia.

## 2.2. Obszar badań

Do badań wybrano Łódzki Obszar Metropolitalny obejmujący Łódź i 5 powiatów sąsiadujących z granicami administracyjnymi Łodzi. Sytuacja ŁOM w stosunku do innych największych ośrodków metropolitalnych, tj. Warszawy czy Krakowa jest odmienna, ponieważ Łódź notuje największy odpływ mieszkańców spośród wszystkich dużych miast polskich, pod względem populacyjnym najbardziej się starzeje, jej zasoby mieszkaniowe są jednymi z najstarszych w kraju, a jednocześnie są to mieszkania najtańsze, ale zarazem, w skali dużych miast, jest ich najlepsza dostępność (GUS BDL). Na tym tle rodzi się pytanie, jak kształtuje się sytuacja mieszkaniowa w miastach położonych w sąsiedztwie tego dużego ośrodka? Czy mniejsze lokalne ośrodki miejskie mają potencjał do przyjęcia nowych mieszkańców, by stać się lokalnymi ośrodkami rozwoju i wzrostu gospodarczego zgodnie z założeniami KPZK 2030?

Do analizy przestrzennej wybrano jeden z pięciu powiatów wchodzących w skład ŁOM – powiat łódzki wschodni (ryc. 1). Wybór podyktowany został następującymi przesłankami: jest to powiat sąsiadujący z Łodzią na najdłuższej linii granic miasta, położony jest w strefie między Łodzią i Warszawą, wykazuje największe dodatnie saldo migracji mieszkańców w okresie ostatnich 5 lat oraz największy wskaźnik rozwoju społecznego wśród powiatów ŁOM (*Strategia Rozwoju ŁOM 2020*). Gminy powiatu reprezentują wszystkie 5 typów specyfiki społeczno-gospodarczej gmin ŁOM. Na jego obszarze zlokalizowane są 3 miasta (Rzgów, Tuszyn i Koluszki) – wszystkie należą do kategorii małych miast. Wszystkie trzy miasta są dobrze skomunikowane z Łodzią (czas dojazdu 30–40 minut), posiadają infrastrukturę społeczną, dobre wyposażenie w handel, usługi i oświatę. Najbliżej Łodzi położony jest Rzgów, który jednocześnie stanowi jedno z największych miejsc handlu hurtowego tekstyliami w Polsce (centrum handlowe „Ptak”). Sześć kilometrów dalej położony jest Tuszyn, oddzielony od Rzgowa dużym kompleksem leśnym. Trzecie miasto – Koluszki, położone najdalej, pełni dla Łodzi głównie funkcję węzła kolejowego. Miasta otoczone są terenami wiejskimi gmin, a w skład powiatu wchodzi trzy gminy o statusie wiejskim – Nowosolna, Andrespol i Brójce, sąsiadujące bezpośrednio z granicami Łodzi.



Ryc. 1. Lokalizacja gmin powiatu łódzkiego wschodniego w stosunku do Łodzi

Źródło: opracowanie własne.

### 2.3. Uwarunkowania sytuacji mieszkaniowej

Do przedstawienia uwarunkowań wpływających na kształtowanie się sytuacji mieszkaniowej wybrano z dostępnych danych statystycznych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (dalej BDL GUS): gęstość zaludnienia – najczęściej stosowany miernik rozmieszczenia ludności oraz gęstość zaludnienia powierzchni zabudowanej i zurbanizowanej, która precyzyjniej obrazuje faktyczną sytuację w zakresie rozmieszczenia ludności oraz przyrost rzeczywistej ludności – ujęty w BDL GUS pod miernikiem zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców.

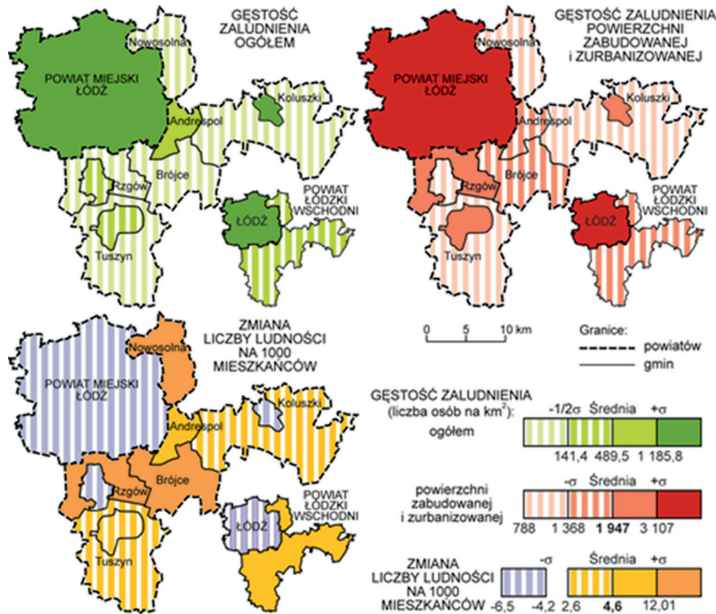
Poziom kształtowania się przyjętych mierników dla całego powiatu łódzkiego wschodniego i Łodzi, a także rozkład przestrzenny tych mierników w obszarach miejskich i wiejskich przedstawia ryc. 2. Tradycyjne podejście do prezentacji rozmieszczenia ludności w oparciu o gęstość zaludnienia dla całego obszaru, pokazuje dominujące znaczenie Łodzi i gęstość zaludnienia powiatu niższą w stosunku do średniej dla tego obszaru oraz większą gęstość zaludnienia miast niż wiejskich obszarów je otaczających. Można by uznać tak przedstawioną sytuację za zjawie-

sko pozytywne. Uwagę zwraca, przy zastosowaniu tego miernika, silna pozycja gminy wiejskiej Andrespol, która wykazuje się wyższą gęstością zaludnienia niż średnia dla całego badanego obszaru oraz miast Rzgów i Tuszyn. Sytuacja trzeciego miasta – Koluszek pokazuje wysoką koncentrację ludności w jego granicach w stosunku do otaczającego terenu wiejskiego.

Należy jednak mieć na uwadze, że w obszarach administracyjnych gmin znajdują się zróżnicowane powierzchniowo obszary zabudowane i zurbanizowane. Uwzględnienie ich powierzchni dopiero pokazuje faktyczny obraz rozmieszczenia ludności na badanym obszarze. Sytuacja w relacji całego powiatu do Łodzi się nie zmieniła, jednak już bardziej szczegółowa analiza przestrzenna pokazuje, że na terenie gminy miejsko-wiejskiej Rzgów gęstość zaludnienia dla obszarów zabudowanych i zurbanizowanych jest większa na terenach wiejskich niż na terenach położonych w granicach miasta. Także gminy wiejskie zlokalizowane przy granicy z Łodzią – Brójce i Andrespol mają wyższą gęstość zaludnienia niż pozostałe obszary wiejskie. Wskazuje to na nadal utrzymującą się wysoką presję osadniczą na tereny wiejskie sąsiadujące z Łodzią.

Miernik przyrostu rzeczywistego liczby mieszkańców w 2016 roku pokazał aktualną sytuację w zakresie tendencji przyrostu liczby mieszkańców (ryc. 2). W relacji powiatu łódzkiego wschodniego do obszaru Łodzi widoczny jest wyraźny wzrost liczby mieszkańców powiatu w stosunku do tracącej mieszkańców Łodzi, przy średniej dla całego obszaru 4.6%. Wyraźnymi liderami są: obszar wiejski gminy Rzgów z największym przyrostem liczby mieszkańców w ostatnich 4 latach (23,4% w 2013 r.) i będący nadal liderem w 2016 roku (16,7%). Pozostałe gminy wiejskie sąsiadujące z Łodzią wykazują wysoki dodatni przyrost rzeczywisty mieszkańców. Jest to przyrost dużo wyższy niż notowany w miastach powiatu. Warunki oferowane w miastach prawdopodobnie odbiegają od oczekiwań nowych mieszkańców, ponieważ Rzgów i Koluszki wykazują ujemny przyrost rzeczywisty, natomiast tereny wiejskie położone w ich otoczeniu są atrakcyjne dla nowych mieszkańców i tu przyrosty rzeczywiste są dodatnie.

Szczególnym przypadkiem jest gmina miejsko-wiejska Rzgów, gdzie ujawniła się bardzo duża dysproporcja między napływem mieszkańców na tereny wiejskie, wykazująca najwyższe wskaźniki przy jednoczesnym ujemnym przyroście rzeczywistym mieszkańców dla miasta Rzgowa. Biorąc pod uwagę typowo miejską zabudowę mieszkaniową rozwijającą się na terenach wiejskich gmin sąsiadujących z Łodzią oraz gęstości zaludnienia dla obszarów zabudowanych i zurbanizowanych większe na terenach wiejskich niż w obszarze samego miasta Rzgów, dla władz samorządowych powinno to być sygnałem alarmowym do zweryfikowania polityki przestrzennej w zakresie osadnictwa. Wszystkie trzy miasta położone w powiecie łódzkim wschodnim wykazują odpływ mieszkańców – świadczy to o powszechnym kryzysie małych miast, mimo że oferują koncentrację usług, handlu przy mniejszej niż Łódź skali przestrzennej.



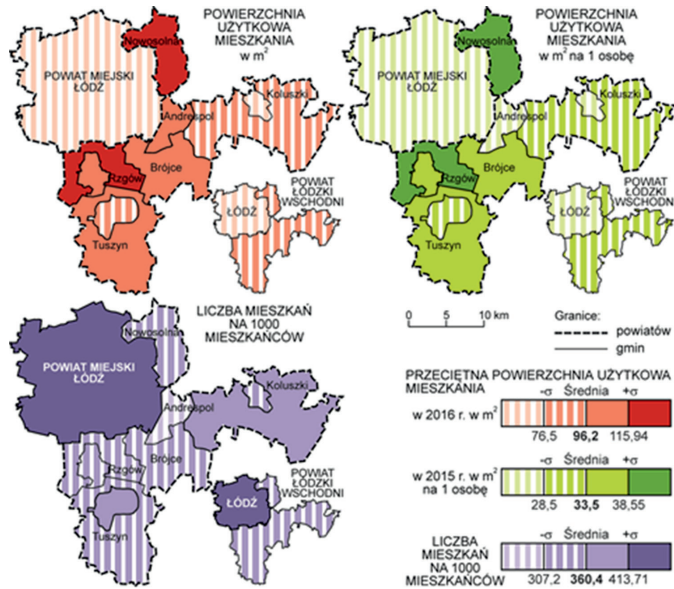
Ryc. 2. Gęstość zaludnienia i przyrost rzeczywisty mieszkańców dla obszaru Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego w 2016 roku na podstawie danych GUS BDL

Źródło: opracowanie własne.

## 2.4. Warunki mieszkaniowe

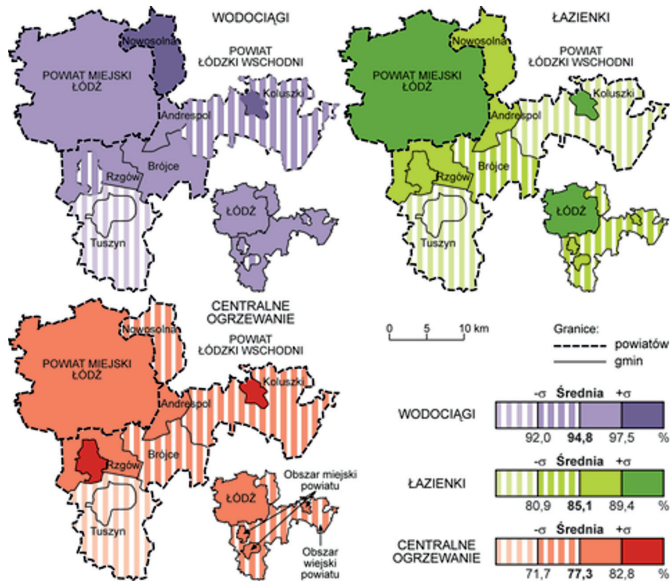
Spośród mierników obrazujących warunki mieszkaniowe, do analizy sytuacji mieszkaniowej wybrano przeciętną powierzchnię mieszkania, powierzchnię użytkową przypadającą na 1 mieszkańca oraz liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców (ryc. 3). Wyposażenie w infrastrukturę mieszkaniową przedstawiono w oparciu o udział mieszkań wyposażonych w wodociąg, łazienkę i centralne ogrzewanie (ryc. 4).

Mierniki powierzchni użytkowej mieszkań oraz powierzchni przypadających na 1 mieszkańca wskazują na lepszą sytuację w obszarze powiatu łódzkiego wschodniego niż w Łodzi (ryc. 3). Wynika to w dużej mierze z rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze, stosunkowo bardziej zamożnych mieszkańców Łodzi, których dochody pozwalają na zakup działki i budowę domu w tym terenie. Z powyższych danych wynika, że w sąsiedztwie Łodzi dominują gospodarstwa domowe więcej niż jedno osobowe, zaś sama Łódź oferuje lepsze warunki dla małych gospodarstw domowych. Uwzględnienie zróżnicowania przestrzennego w obszarze powiatu wskazuje, że miasta mają przeciętnie mniejsze mieszkania niż ich wiejskie otoczenie, jak również powierzchnia przypadająca na 1 mieszkańca jest o wiele większa na terenach wiejskich niż w obrębie małych miast.



Ryc. 3. Mierniki warunków mieszkaniowych dla obszaru Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL.



Ryc. 4. Udział procentowy mieszkań wyposażonych w wodociąg, łazienkę i centralne ogrzewanie na terenie Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL.

Analiza wskaźnika liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców wskazuje na najlepszą sytuację Łodzi, a następnie Tuszyń w tym zakresie, bowiem wskaźniki przekraczają średnią krajową (ryc. 3). Natomiast sytuacja pozostałych miast jest bardziej zróżnicowana. Dla Rzgowa wskaźnik dla obszaru miejskiego i wiejskiego jest taki sam, natomiast Koluszki wykazują gorszą sytuację w tym zakresie niż otaczające je tereny wiejskie. Małe miasta powiatu łódzkiego wschodniego pod względem warunków mieszkaniowych są mniej konkurencyjne niż ich otoczenie, oferujące lepszą dostępność mieszkaniową.

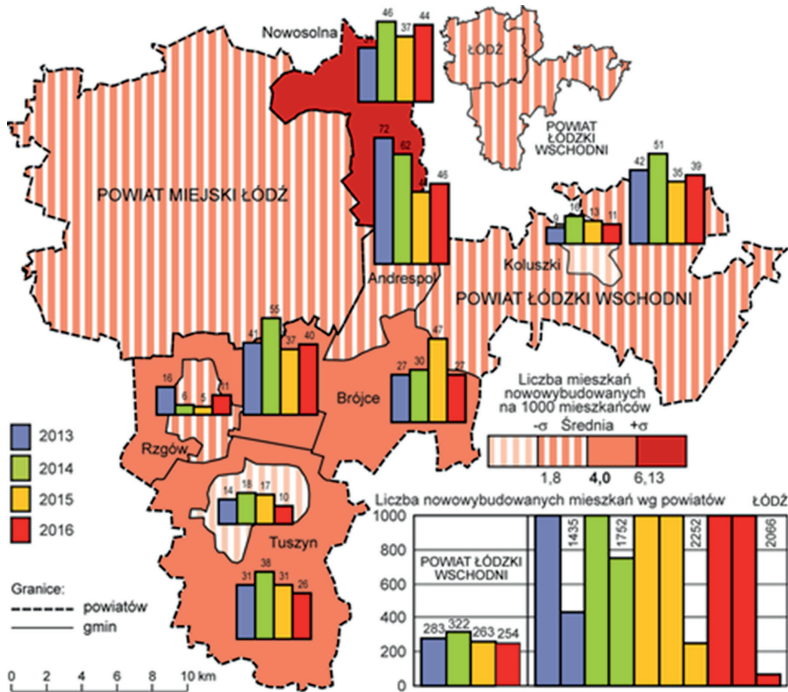
Kolejnym uwzględnionym elementem była infrastruktura sanitarna, której poziom wyraźnie wpływa na jakość miejsca zamieszkania (ryc. 4). Wskaźnik udziału mieszkań wyposażonych w wodociąg pokazuje w rozkładzie przestrzennym pewną prawidłowość, że im dalej od Łodzi, tym sytuacja, jak również konkurencyjność miast, jest coraz większa w stosunku do obszarów je otaczających. Natomiast silna presja osadnicza na tereny wiejskie wokół Łodzi spowodowała, że mieszkania na terenach wiejskich mają lepsze wyposażenie w wodociągi niż miasta. Te same spostrzeżenia dotyczą wyposażenia mieszkań w łazienki. Ponownie mieszkania na terenach wiejskich w sąsiedztwie miast prezentują lepsze warunki. Może to wskazywać na znaczne nakłady finansowe na wodociągi na terenach wiejskich z ograniczonymi efektami w obszarze zagospodarowania miast. W analizowanym zakresie ponownie małe miasta nie są konkurencyjne w stosunku do swego otoczenia w zakresie oferowanych warunków mieszkaniowych.

Odmienne spostrzeżenia dotyczą jedynie wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie (ryc. 4). W tym przypadku lepiej wypadają miasta na tle swego otoczenia. Jednak ponownie zauważalna jest prawidłowość, że obszary wiejskie położone przy granicy Łodzi praktycznie niewiele się różnią od wyposażenia samej Łodzi. Im dalej położone jest miasto od Łodzi, tym ma większe szanse pozostania ośrodkiem oferującym lepsze warunki mieszkaniowe niż jego wiejskie otoczenie. W sąsiedztwie Łodzi znaczenie miasta Rzgowa jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania praktycznie zanika, bowiem lepsze warunki oferują tereny wiejskie.

## 2.5. Nowe budownictwo mieszkaniowe

Kwestie kształtowania się sytuacji mieszkaniowej obecnie oraz w najbliższej przyszłości może dobrze ilustrować wskaźnik nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w badanych jednostkach przestrzennych (ryc. 5). Średnio na terenie Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego stanowi on cztery nowo budowane mieszkania na 1000 mieszkańców. Przy czym dla Łodzi ta wartość jest niższa i w 2016 roku wynosiła 2,9 mieszkania na 1000 mieszkańców. Warto zauważyć, że od 4 lat ilość corocznie nowo budowanych mieszkań w Łodzi wykazuje tendencję wzrostową, natomiast w obszarze powiatu od 2014 roku wykazuje skłonność do spadku liczby nowo budowanych mieszkań.





Ryc. 5. Nowe budownictwo mieszkaniowe na obszarze Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego w latach 2013–2016

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL.

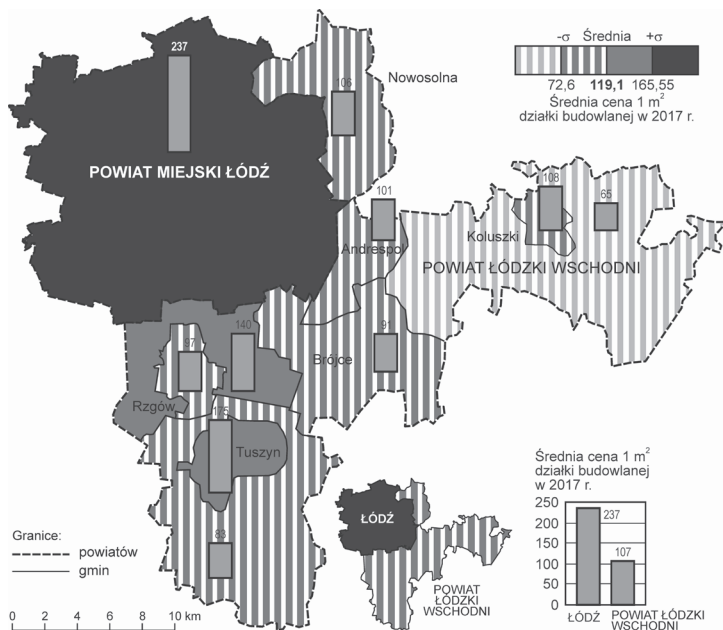
Analiza przestrzenna sytuacji miast powiatu na tle ich otoczenia pokazuje, że w każdym przypadku z trzech występujących tu miast, mniej jest budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców niż w obszarach wiejskich je otaczających. We wszystkich miastach wartości wskaźnika są niższe od średniej dla całego obszaru. Najwięcej jest nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w gminie Nowosolna, a następnie w pozostałych sąsiadujących z Łodzią. Należy jednak zwrócić uwagę na gminę Andrespol, która wykazuje największą liczbę nowo budowanych mieszkań, ale jej wskaźnik nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców jest niższy od średniej dla całego obszaru. Taki układ danych wynika z bardzo dużej liczby mieszkańców i wysokiego wskaźnika gęstości zaludnienia (patrz ryc. 2). Nowe budownictwo mieszkaniowe na obszarze powiatu to głównie jednorodzinna zabudowa wolnostojąca realizowana przez prywatnych inwestorów na własne potrzeby mieszkaniowe. Deweloperzy budują w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi, ale poziom ich inwestycji w tym obszarze jest niewielki. W realizacji polityki mieszkaniowej małych miast dostrzegalny jest brak koncepcji rozwojowej i pozostawienie budownictwa mieszkaniowego żywiołowemu rozwojowi sektora indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

## 2.6. Lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych

Na rynek nieruchomości mieszkaniowych składa się obrót działkami budowlanymi pod budownictwo mieszkaniowe, domami oraz mieszkaniami w zabudowie wielorodzinnej. Rynki nieruchomości mają charakter lokalny, determinowany wieloma czynnikami (Kucharska-Stasiak 2006). Na kształtowanie się cen nieruchomości największe znaczenie ma popyt i podaż na rynku, lokalizacja, uzbrojenie terenu, otoczenie, dostępność komunikacyjna i wiele innych cech istotnych dla preferencji kupującego. Lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych w powiecie łódzkim wschodnim jest o tyle specyficzny, że praktycznie nie istnieje obrót mieszkaniami na rynku pierwotnym, a na wtórnym sprowadza się do pojedynczych transakcji. Większy jest ilościowo obrót domami i w zakresie tego segmentu rynku nieruchomości można spotkać transakcje z rynku wtórnego oraz pojedyncze oferty z rynku pierwotnego. Wynika to z zagospodarowania tego terenu głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną, która powstawała w różnych okresach czasu i charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym, jak i powierzchnią zabudowanych działek. Ograniczenia te powodują, że najodpowiedniejszym segmentem rynku nieruchomości mieszkaniowych do analizy zróżnicowanej sytuacji przestrzennej jest rynek nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową. Do prezentacji wybrano wskaźnik średniej ceny jednego metra kwadratowego gruntu budowlanego według ofert z roku 2017, zamieszczonych na portalach biur obrotu nieruchomościami („Oto dom”, „Domiporta”, „Morizon”) (ryc. 6).

Według danych z 2017 roku, przeciętna cena 1 metra kwadratowego działki budowlanej na terenie Łodzi i powiatu łódzkiego wschodniego wynosiła 119 zł. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości w Łodzi, gdzie przeciętnie 1 m<sup>2</sup> kosztował blisko 240 złotych. W obszarze powiatu przeciętna cena metra działki wynosiła 107 zł. Jak obrazują powyższe dane, skala kosztu zakupu działki pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie sąsiadującym z Łodzią jest bardzo konkurencyjna i jak pokazuje rynek jest to jeden z podstawowych czynników wpływających na wybór miejsca pod inwestycję mieszkaniową. Wskazuje to na wyraźną przewagę rynkową powiatu w stosunku do Łodzi i jest w dużej mierze czynnikiem sprawczym odpływu mieszkańców na obszary podmiejskie Łodzi.

Z punktu widzenia celu tego opracowania, najbardziej interesująca jest sytuacja w obszarze powiatu. Przy granicy z Łodzią, ceny gruntów budowlanych na terenach wiejskich osiągają ceny w okolicach 100 zł za metr kwadratowy gruntu. Na tym tle sytuacja miasta Rzgowa jest nietypowa, ponieważ w odróżnieniu od pozostałych miast, ceny działek budowlanych są tu niższe niż w jego wiejskim otoczeniu. Wynika to z dostępności wolnych terenów pod zabudowę, bowiem na terenach wiejskich zlokalizowane jest w Rzgowie np. centrum handlowe „Ptak” oraz wiele innych firm, głównie handlowych. Zatem miasto mogłoby być konkurencyjne



Ryc. 6. Średnia cena 1 metra kwadratowego działki budowlanej w 2017 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie ofert firm zajmujących się obrotem nieruchomości – „Oto dom”, „Domiporta”, „Morizon”.

w kwestii pozyskania nowych mieszkańców w stosunku do swego otoczenia. Sytuacja pozostałych dwóch miast, położonych dalej od Łodzi, jest zbliżona. Ceny działek budowlanych w miastach są wyższe niż w ich wiejskim otoczeniu. W przypadku Tuszyńa są dwukrotnie wyższe, a dalej położonych Koluszek wyższe o 1/3. Z powyższej prezentacji wynika, że na terenach wiejskich prawdopodobnie mamy nadal dużą dostępność gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Wysoka podaż powoduje niższe ceny nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Małe miasta powiatu łódzkiego wschodniego w tej sytuacji są mniej atrakcyjne dla inwestorów mających zamiar nabyć działkę budowlaną pod budownictwo mieszkaniowe. Władze lokalne powinny, odpowiednimi narzędziami planistycznymi, ograniczyć dostępność na terenach wiejskich gruntów pod budownictwo nie związane z produkcją rolną.

## 2.7. Podsumowanie

Prezentowane w układzie przestrzennym dane statystyczne wskazują na zróżnicowaną sytuację w zakresie mieszkalnictwa na badanym terenie. Znaczącym czynnikiem kształtującym konkurencyjność małych miast w stosunku do ich otoczenia jest odległość od dużej jednostki osadniczej, jaką jest Łódź. Ten duży

ośrodek miejski oferuje mieszkańcom ŁOM usługi, handel, komunikację itd., czyli wszystkie atrybuty miejskości. W relacji do Łodzi miasta blisko niej położone nie będą dla mieszkańców atrakcyjne. Jednak im dalej od Łodzi, tym ta atrakcyjność wzrasta, jak w przypadku Koruszek. Z drugiej strony, duże miasto nie oferuje tanich gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Element ten mógłby być atrybutem małych miast, gdyby władze lokalne ograniczyły dostępność gruntów przeznaczonych pod budownictwo na terenach wiejskich. Również poziom wyposażenia w infrastrukturę sanitarną jest coraz częściej lepszy na terenach wiejskich niż miejskich i wyraźnie wskazuje na przewagę konkurencyjną obszarów wiejskich niż samych miast.

Dobrym zobrazowaniem efektu oddziaływania zbioru czynników wpływających na wybór miejsca zamieszkania jest wskaźnik nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców. Jego wartości wskazują na zagospodarowywanie terenów wiejskich nie miejskich na funkcję mieszkaniową. Wyjątkiem jest tu Rzgów, który zyskuje przy ograniczonej dostępności terenów pod budownictwo mieszkaniowe w obszarze wiejskim.

Podsumowaniem sytuacji małych miast w zakresie mieszkalnictwa jest zestawienie ich przewag konkurencyjnych w stosunku do Łodzi i ich wiejskiego otoczenia. „Plus” oznacza lepszą sytuację Rzgowa, Tuszyń i Koruszek, „minus” wskazuje na słabszą pozycję badanego miasta (tab. 1).

Wynikiem zestawienia jest wskaźnik pozytywnych relacji w stosunku do badanych 10 wskaźników obrazujących sytuację miast w zakresie mieszkalnictwa. Koruszki i Rzgów w stosunku do Łodzi wykazują przewagę w zakresie sytuacji mieszkaniowej. Natomiast w stosunku do swego wiejskiego otoczenia nie są konkurencyjne i notują lepsze wskazania w przypadku 4 na 10 mierników. Najbardziej wypada Tuszyń, który nie jest atrakcyjnym miejscem ani w stosunku do Łodzi, ani swego wiejskiego otoczenia. Reasumując, małe miasta w ŁOM mają obecnie znikome szanse stania się ośrodkami skupiającymi osadnictwo. Aby nastąpiła poprawa sytuacji, założenia policentrycznej polityki osadniczej w stosunku do małych miast powinny uwzględniać poprawę standardów urbanistycznych mniejszych miast, planistyczne i techniczne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, urządzenie nowych centrów usługowych i terenów otwartych, rewitalizację zdegradowanej zabudowy i terenów zaniedbanych tak, aby umożliwić ich otwarcie na rozwój. Koniecznym wydaje się ograniczenie podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe na terenach wiejskich oraz intensywniejsze wykorzystanie terenów już zagospodarowanych, uwzględniając rewitalizację obszarów zdegradowanych i poprawę stanu technicznego budynków. Dla zachowania ładu przestrzennego, należy w gminach minimalizować rozproszoną zabudowę i kreować zwarte i wielofunkcyjne jednostki z zieloną infrastrukturą. Należy przy tym zachować szczególną dbałość o ochronę walorów krajobrazowych. Ważnym elementem zagospodarowania dobrego miejsca zamieszkania jest dostępność do

podstawowych usług publicznych, takich jak: terenów codziennej rekreacji, przystanków i węzłów transportu zbiorowego w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania, dominacji ruchu pieszego nad zintegrowanym ruchem rowerowym, samochodowym i transportem publicznym (Groeger 2012). Wymienione wyżej elementy zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej miast pozwolą zoptymalizować przestrzeń miejską tak, aby stała się atrakcyjna dla obecnych i przyszłych mieszkańców małych miast.

Tabela 1. Przewagi konkurencyjne w relacjach małych miast powiatu łódzkiego wschodniego do Łodzi i ich wiejskiego otoczenia w oparciu o wskaźniki sytuacji mieszkaniowej

Wskaźnik	Relacja Koluszki –Łódź	Relacja Koluszki –tereny wiejskie	Relacja Rzgów– Łódź	Relacja Rzgów– tereny wiejskie	Relacja Tuszyn– Łódź	Relacja Tuszyn– tereny wiejskie
Gęstość zaludnienia powierzchni zabudowanej	+	+	-	-	-	+
Saldo migracji	+	-	+	-	+	-
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	+	-	+	-	+	-
Średnia powierzchnia mieszkania na 1 osobę	-	-	+	-	+	-
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	-	-	-	+	-	+
Wyposażenie w wodociąg	+	+	-	-	-	+
Wyposażenie w łazienkę	+	+	-	+	-	+
Wyposażenie w centralne ogrzewanie	+	+	+	+	-	+
Nowe mieszkania na 1 000 mieszkańców	-	-	+	-	-	-
Cena 1 m <sup>2</sup> działki budowlanej	+	-	+	+	+	-
Poziom pozytywnych relacji	7/10	4/10	6/10	4/10	4/10	5/10

Źródło: opracowanie własne.

## Literatura

- Cesarski M., 2013, *Ceny a cechy mieszkań w miastach różnej wielkości w Polsce (2007–2010)*, „Studia KPZK PAN”, 152, Warszawa: 287–300.
- Gorzela G., 2009, *Fakty i mity rozwoju regionalnego*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 2(36): 5–27.
- Groeger L., 2012, *Rola i kształtowanie przestrzeni publicznych w podnoszeniu atrakcyjności i wartości inwestycji mieszkaniowych*, [w:] Nowak M.J., Skotarczak T. (red.), *Inwestycje w mieście, uwarunkowania ekonomiczne, organizacyjne i przestrzenne*, CeDeWu.PL Wydawnictwa Fachowe, Warszawa: 89–105.
- Kicka E., Nowak M.J., 2012, *Funkcja mieszkaniowa w miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego w małych miastach w gminach nadmorskich*, „Space–Society–Economy”, 11: 89–98.
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030*, 2011, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.
- Konecka-Szydłowska B., 2013, *Percepcja przestrzeni małego miasta na przykładzie Gościna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 15: 193–207.
- Krajowa Polityka Miejska 2023*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Noworól A., Dej M., Działek J., Domański B., Hałat P., Gwosdz K., 2014, *Jakość i standardy przestrzeni zamieszkania, dostępność usług*, II spotkanie seminaryjne 27.03.2014, „Przestrzeń życia Polaków”, Warszawa.
- Ogrodowczyk A., 2011, *Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 11: 1–20.
- Rudzka I., 2015, *Wyznaczanie zdegradowanych obszarów mieszkaniowych w świetle przepisów o finansowaniu rewitalizacji*, „Świat Nieruchomości”, 1: 41–46.
- Stettner M., 2015, *Rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej kluczem do zrównoważonego rozwoju małych miast*, Zrównoważony rozwój-debiut naukowy 2014, 6.
- Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+*, Załącznik do Uchwały Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dnia 24 marca 2016 r.
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020*, 2013, Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego, Łódź.
- Zaniewska H., Dąbkowski N., 2013, *Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991–2011*, „Problemy Rozwoju Miast”, 1: 123–133.

## Źródło internetowe

Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>.

*Historia artykułu*

Data wpływu: 15 kwietnia 2018

Data akceptacji: 31 października 2018