


## URBAN ISSUES

#delimitacja  
#mieszkalnictwo  
#przedsięwzięcia  
#rewitalizacja  
#wskaźniki

## Problemy mieszkaniowe w procesach rewitalizacji na przykładzie województw: opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego

**Paulina Basińska**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
email: [pbasińska@irmir.pl](mailto:pbasińska@irmir.pl)

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3360-9886>

### Abstrakt

W artykule zaprezentowano wyniki badania przeprowadzonego w drugim kwartale 2020 r. Analizą objęto wskaźniki wykorzystywane na poziomie delimitacji obrazujące problemy mieszkaniowe w województwach: opolskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim. Zagadnienie to jest ściśle powiązane z silną depopulacją i poważnymi problemami demograficznymi obserwowanymi we wskazanych województwach. Celem artykułu jest przedstawienie skali problemu związanego z sektorem mieszkaniowym wyrażonego poprzez wskaźniki wykorzystywane do analizy sfery technicznej w diagnozie delimitacyjnej. Dzięki przeprowadzonej analizie stwierdzono jedynie częściowe odzwierciedlenie problemu mieszkalnictwa w opracowanych diagnoza delimitacyjnych.

© 2020 Paulina Basińska. This is an open access article licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>).

## Wprowadzenie

Pierwsze działania mające miano rewitalizacji zaczęto podejmować w latach 1990. Z uwagi na to, że działania te miały charakter pilotażowy, zaś przeznaczone na nie środki finansowe były niewielkie, obejmowały nieduże obszary miejskie. Planowane działania podejmowano na obszarach, w których granicach mieściły się m.in. osiedla wielkopłytowe oraz stare budownictwo (Ciesiołka 2017). W tych latach istotnym problemem centrów miast był stan techniczny zabudowy mieszkaniowej. Odpowiedzią na tę sytuację, jak i na podejmowaną próbę zagospodarowania m.in. terenów poprzemysłowych stała się rewitalizacja. Wytyczanie obszarów, na których podejmowano działania odbywało się na podstawie wiedzy o najbardziej potrzebujących terenach w mieście (Basińska 2019). Zaslugującym na uwagę jest zatem fakt, że w latach 1990–2003 nie było wypracowanej metody wyznaczania obszarów zdegradowanych (Lorens 2018).

Sytuacja zaczęła ulegać zmianie po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. Wtedy też, gdy możliwy stał się dostęp do zewnętrznych środków finansowych przeznaczonych na programy rewitalizacji dla obszarów miejskich, powojkowych i poprzemysłowych, pojawiły się zasady wynikające ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004–2006. Dzięki temu przestało być możliwe wyznaczanie obszarów zdegradowanych na podstawie jedynie doświadczeń własnych, czy obserwacji. Na obszarze, w mieście powyżej 20 tys. mieszkańców, który miał zostać objęty granicami dla działań rewitalizacyjnych, musiało występować co najmniej jedno z wymienionych zjawisk: stopa bezrobocia wyższa od średniej dla kraju; wysoki poziom ubóstwa i trudne warunki mieszkaniowe; wysoki poziom przestępczości; niski poziom wykształcenia mieszkańców; szczególnie zanieczyszczone środowiska (Siemiński, Topczewska 2009).

W 2008 r. w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego opracowano *Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego* (Ministerstwo Rozwoju Regionalnego 2008) w zakresie działań dotyczących mieszkalnictwa. W powyższych wytycznych wskazano na szczególne znaczenie zagadnienia mieszkalnictwa w zmniejszaniu degradacji przestrzeni oraz występującego wykluczenia społecznego wśród mieszkańców. Na tej podstawie oraz zgodnie z art. 47 ust. 1 Rozporządzenia 1828/2006 Komisji Europejskiej określono również katalog kryteriów dotyczących zjawisk występujących w sferze społecznej, gospodarczej, jak i stanu zasobu mieszkaniowego (Jadach-Sepioło, Krystek-Kucewicz 2016).

W latach 2007–2013 obszary rewitalizacji były wyznaczane w najbardziej reprezentacyjnych, centralnych miejscach gmin lub na terenach uznawanych za proble-

matyczne w skali samorządu. W następnej kolejności wskazany obszar poddawano analizie zgodnie z wytycznymi opracowanymi przez instytucje zarządzające Regionalnymi Programami Operacyjnymi. Obszar wyznaczony do interwencji nie był analizowany za pomocą określonej grupy wskaźników, tylko opisywany pod kątem występujących problemów, potencjałów oraz istotnych cech charakterystycznych. Przez to też prowadzone działania miały charakter punktowy, a nie kompleksowy (Jadach-Sepioło, Krystek-Kucewicz 2016).

Najistotniejsza zmiana miała miejsce w 2015 r., gdy pojawiły się *Wytyczne Ministerstwa Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020* (Ministerstwo Rozwoju 2016), zwane dalej Wytycznymi, przeznaczone dla gmin, w których zdecydowano się opracować program rewitalizacji w oparciu o *Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Ustawa 1990) oraz gdy przyjęto *Ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Ustawa 2015), na podstawie której opracowywano gminne programy rewitalizacji. Według ustawowej definicji rewitalizacja jest szeregiem działań podejmowanych w sposób kompleksowy i skoncentrowany na obszarze, który nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz koncentrować nie więcej niż 30% jej mieszkańców (Basińska 2019).

Wraz ze sprecyzowaniem wymogów dotyczących wielkości obszarów określono także sposób wyznaczania obszarów zdegradowanych w gminie. W tym celu konieczne jest opracowanie diagnozy delimitacyjnej, która polega na przeprowadzeniu z pomocą określonych wskaźników analizy całej gminy w sferach społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. To przede wszystkim w sferze technicznej badaniu poddawane są zjawiska związane ze sferą mieszkaniową takie, jak: dostępność mieszkań socjalnych i komunalnych, wyposażenie zasobu mieszkaniowego w infrastrukturę techniczną, wydajność energetyczna obiektów, stan techniczny, substandardowe wyposażenie lokali mieszkalnych. Pojęcia te zawierają się w określonych w ustawie, koniecznych do analizy zjawiskach:

- degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym,
- niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności,
- ochronie środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Ustawa 2015).

Niniejszy artykuł składa się z trzech części. W pierwszej wskazano ściśle powiązania między zjawiskami

depopulacji i demografii ze stanem ilościowym i jakościowym komunalnego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokumentów krajowych i regionalnych, a tym samym uzasadniono wybór badanych województw. W drugiej części zaprezentowano analizę wskaźników wykorzystywanych w sferze technicznej na poziomie diagnozy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, które pozwalają na przekrojowe scharakteryzowanie stanu zasobu mieszkaniowego w gminie. W części trzeciej, ostatniej, zaprezentowano podsumowanie i wnioski płynące z przeprowadzonego badania.

### Kontekst i założenie teoretyczne badania

W *Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego* (KSRR) województwo warmińsko-mazurskie jest wskazane jako jedno z bardziej wyludniających się województw, z perspektywą ponad 10% ubytku ludności do 2030 r. Województwa opolskie i świętokrzyskie podawane są zaś jako przykład jednych z najbardziej starzejących się regionów w Polsce, w których w 2030 r. w żadnej z gmin nie będzie przewagi liczby osób w wieku przedprodukcyjnym względem osób w wieku poprodukcyjnym, co ma istotny wpływ na rozwój ekonomiczny (KSRR 2019).

W *Strategii Rozwoju Województwa Opolskiego do 2020 r.* [SRWO] (Sejmik Województwa Opolskiego 2012) w części diagnostycznej jednym z opisanych problemów jest niewystarczająca dostępność mieszkań w skali całego województwa. Według zapisów SRWO zasób mieszkaniowy nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych w województwie, co wynika m.in. z niewysokich dochodów mieszkańców i wysokich cen mieszkań. Również zapisy *Strategii Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego do roku 2020* [SRWŚ] (Sejmik Województwa Świętokrzyskiego 2012) jednoznacznie odnoszą się do istotności i jakości zasobu mieszkaniowego. Temat mieszkalnictwa został poruszony tu w zdecydowanie szerszym zakresie. Z dokonanej w dokumencie analizy wynika, że region jest bardzo zróżnicowany pod względem jakości przestrzeni. Istotne jest również to, że w powiatach, w których zaobserwowano problemy migracyjne i depopulacyjne, także w sferze mieszkaniowej przeważnie zarejestrowano sytuację gorszą niż średnia dla całego województwa. Również w celach strategii podkreślono konieczność wspierania rozwoju mieszkalnictwa dla ludzi młodych, zakładających rodziny, w celu umożliwienia i zachęcenia do osiedlenia w regionie. Dodatkowo zapisy strategii wskazują szczególnie miasta: Kielce, Ostrowiec Świętokrzyski, Skarżysko-Kamienną i Starachowice jako ośrodki, które z uwagi na istotne zmiany społeczno-gospodarcze utraciły możliwości wzrostu. Jest to istotnie powiązane z degradacją infrastruktury m.in. mieszkaniowej oraz istotnym zjawiskiem migracji lud-

ności (SRWŚ 2013). W *Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2025* [SRSGWWM] (Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego 2012) także podkreślono złą sytuację mieszkaniową regionu. Z zapisów wynika, że w województwie występuje najniższy w kraju wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca, jak i najgorsze w kraju warunki mieszkalne oraz warunki do życia w gospodarstwach domowych. Wraz z bardzo wysokim ubóstwem mają one istotny wpływ na ruchy migracyjne ludności. Stwierdzono, że sytuacja materialna i złe warunki mieszkaniowe są przyczyną zmiany miejsca zamieszkania. W zapisach strategii uwypuklono również problemy depopulacyjne wśród mieszkańców regionu (SRSGWWM 2013).

Potwierdzeniem dla zapisów dokumentów krajowych i regionalnych są wnioski i rekomendacje wynikające z raportów opracowanych na podstawie wyników projektu partnerskiego, pn. *Programowanie działań minimalizujących skutki depopulacji na przykładzie województw: opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego*. W raportach cząstkowych *Diagnoza problemu depopulacji oraz trendów wynikających z prognoz ludnościowych* dla wszystkich trzech województw wskazano, że nie ma konieczności wyznaczania nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe w regionach, ale konieczne jest zagospodarowanie istniejących pustostanów. Zauważono też konieczność koncentrowania zabudowy mieszkaniowej, wyposażanie jej w infrastrukturę publiczną i niezbędne usługi w celu ograniczenia zjawiska depopulacji. Za równie ważne zagadnienie uznano potrzebę poprawy poziomu życia mieszkańców w ich obecnym miejscu zamieszkania, co obniży korzyści z migracji do innych regionów w kraju. Bardzo istotną obserwacją wynikającą z opracowanych diagnoz jest wzajemny wpływ zjawiska depopulacji i sektora mieszkaniowego. Przy narastającej depopulacji zmniejsza się bowiem zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe (Bukowski i in. 2019a; Bukowski i in. 2019b; Bukowski i in. 2019c).

Narzędziami do kształtowania wysokiej jakości miejsc zamieszkania mogą być programy rewitalizacji, które dzięki kompleksowemu podejściu zarówno przestrzennemu, jak i społecznemu oraz gospodarczemu mogą znacznie wesprzeć rozwój obszarów (Bukowski i in. 2019a; Bukowski i in. 2019b; Bukowski i in. 2019c). W raporcie końcowym dla województwa opolskiego zaznaczono, że konieczne jest podkreślenie w nich działań wpływających na zwiększenie liczby mieszkań w zasobie komunalnym i przeznaczenie ich w pierwszej kolejności młodym mieszkańcom gmin (Szukalski i in. 2019a). W raporcie końcowym dla województwa świętokrzyskiego jednym z rekomendowanych do wdrożenia działań jest

utworzenie portalu umożliwiającego zamianę mieszkań na bardziej odpowiadające potrzebom rodziny. Portal stanowiłby wsparcie m.in. dla ludzi młodych poszukujących większego mieszkania (Szukalski i in. 2019b). W raporcie rekomendacyjnym dla województwa warmińsko-mazurskiego wskazano na konieczność udzielenia pomocy mieszkańcom poszukującym pracy i miejsca zamieszkania w Olsztynie lub na obszarach podmiejskich, w tym czasowego dostępu do mieszkań znajdujących się w zasobie komunalnym miasta (Szukalski i in. 2019c).

Celem artykułu jest przedstawienie skali problemów mieszkaniowych w gminach województw opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego za pomocą wskaźników wykorzystywanych w sferze technicznej na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Wskazane województwa wybrano do analizy porównawczej z uwagi na zapisy KSRR potwierdzone wnioskami z dokumentów regionalnych oraz powstały raport o skutkach depopulacji. Na potrzeby opracowania wykorzystano wyniki badania Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wykonanego w 2018 r., dotyczącego danych statystycznych z zakresu rewitalizacji na poziomie gmin w Polsce. Ze względu na opisane w dokumentach krajowych i regionalnych zjawisko depopulacji oraz ściśle powiązanie powyższego problemu z wielkością i jakością komunalnego zasobu mieszkaniowego postanowiono przeanalizować również dane o liczbie osób w wieku poprodukcyjnym.

## Wyniki

Badanie przeprowadzone w drugim kwartale 2020 r. swoim zakresem obejmowało przeanalizowanie skali problemów mieszkaniowych widocznych na poziomie regionów, a wyrażonych przez liczbę gmin biorących pod uwagę to zjawisko podczas delimitacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. W przeprowadzonej analizie porównawczej wykorzystano wyniki otrzymane w badaniu GUS w 2018 r., w ramach którego rozesłano ankietę do przedstawicieli wszystkich gmin w Polsce, zawierającą szereg pytań dotyczących procesu rewitalizacji (Bal-Domańska, Buciak 2018). Wyniki otrzymane przez GUS w 2018 r. poddano analizie i własnemu opracowaniu, agregując je do poziomu województw oraz typów gmin: miasta na prawach powiatu, miejskie, miejsko-wiejskie i wiejskie. Szczególną uwagę poświęcono wskaźnikom wykorzystanym w sferze technicznej na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie. Pod uwagę wzięto zjawiska, o których zastosowanie pytano przedstawicieli gmin na potrzeby badania GUS za rok 2018:

- liczba osób w wieku poprodukcyjnym,
- liczba mieszkań w zasobach komunalnych,

- liczba mieszkań w zasobach komunalnych wyposażonych w łazienkę,
- liczba mieszkań w budynkach komunalnych wymagających remontu,
- liczba mieszkań socjalnych w zasobie komunalnym,
- liczba mieszkań ocieplonych.

Próba badawcza obejmuje 161 gmin, w których obowiązują programy rewitalizacji, w tym:

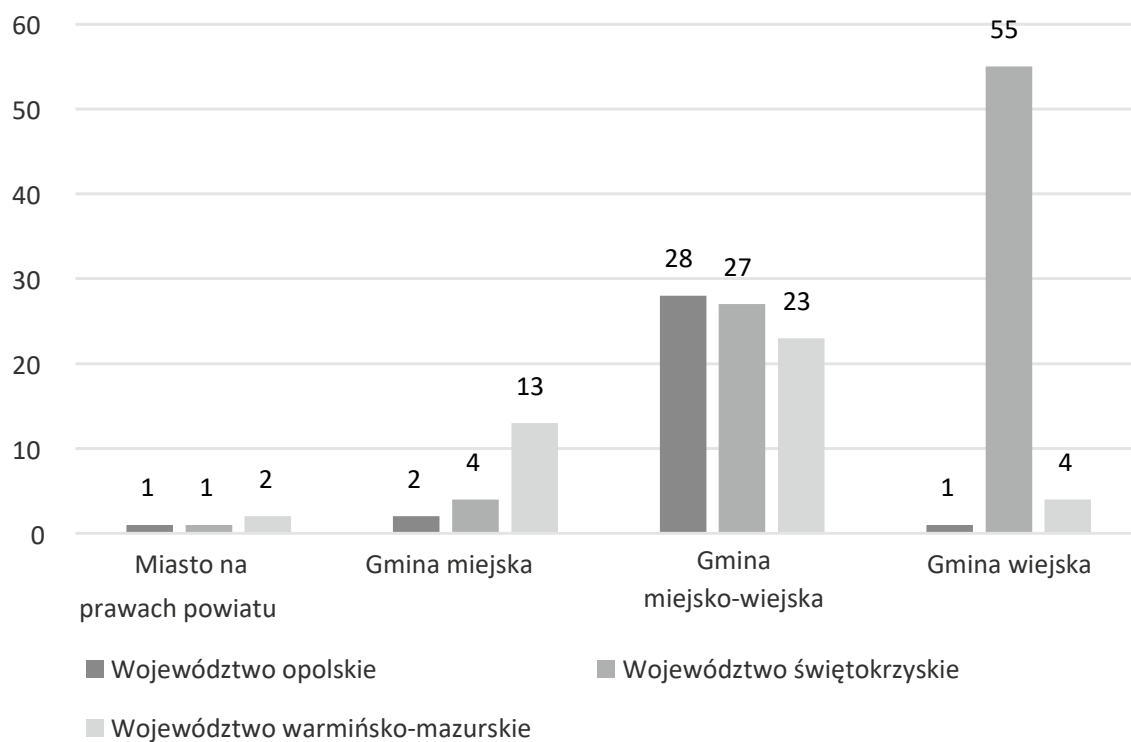
- 32 z województwa opolskiego,
- 87 z województwa świętokrzyskiego,
- 42 z województwa warmińsko-mazurskiego.

Na Ryc. 1. przedstawiono liczbę gmin posiadających programy rewitalizacji w podziale na ich typ oraz województwo oraz na Ryc. 2. liczbę wszystkich gmin danego typu w podziale na województwa.

We wszystkich województwach najmniej programów obowiązuje w gminach miejskich i miastach na prawach powiatu. Pomimo najmniejszych wartości liczbowych w województwie opolskim oraz świętokrzyskim programy są wdrażane we wszystkich gminach miejskich (w tym miastach na prawach powiatu), natomiast w województwie warmińsko-mazurskim tylko w jednej gminie tego typu proces rewitalizacji nie jest prowadzony.

W województwie opolskim i warmińsko-mazurskim najwięcej programów jest realizowanych w gminach miejsko-wiejskich – odpowiednio 87,5% i 54,76% wszystkich programów. W obydwu województwach jest zbliżona liczba gmin tego typu. W województwie opolskim jest ich 33, co oznacza, że działania rewitalizacyjne prowadzone są w 84,85% gmin, zaś w warmińsko-mazurskim liczba gmin wynosi 34, zatem działania podjęto w 67,65% gmin. W województwie świętokrzyskim rewitalizacja prowadzona jest w 27 gminach, zatem w 69,23% wszystkich gmin miejsko-wiejskich.

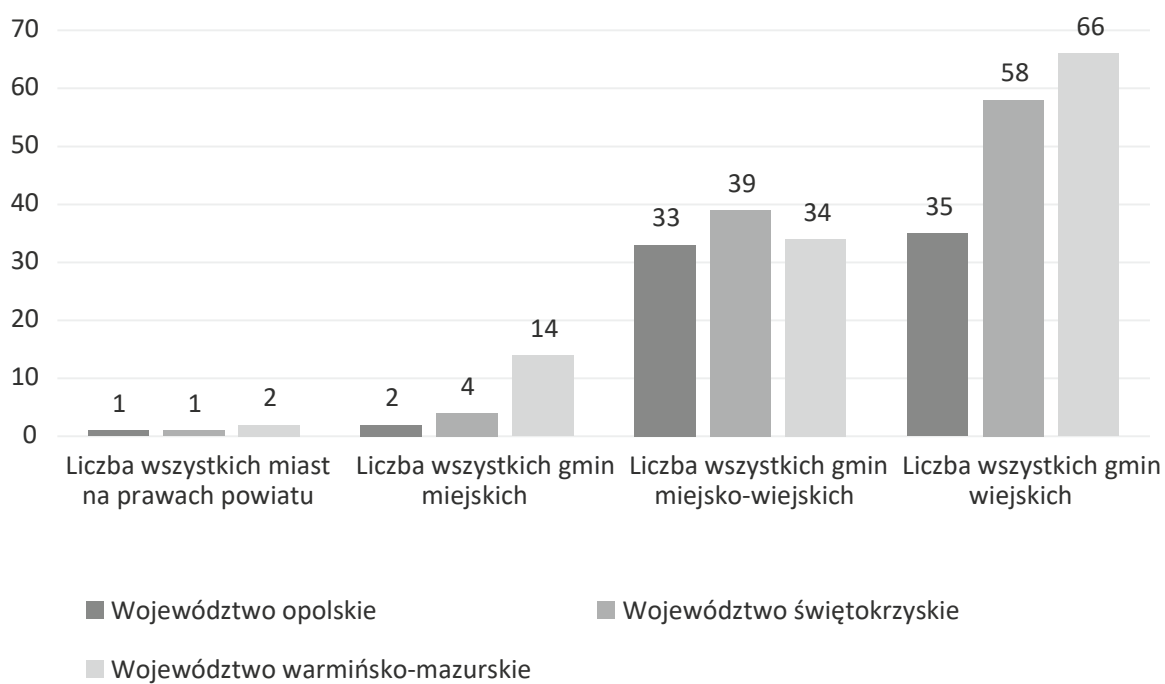
Charakterystyczna dla województwa świętokrzyskiego jest największa liczba programów rewitalizacji obowiązujących w gminach wiejskich (63,22% wszystkich programów). Oznacza to, że proces prowadzony jest w 94,83% wszystkich gmin wiejskich województwa. Również ciekawy, choć zgoła odmienny, jest przykład województwa opolskiego. Pomimo znacznej liczby gmin wiejskich (35) rewitalizacja w tym województwie prowadzona jest tylko w jednej gminie tego typu (Chrząstowice). Dodatkowo program ten nie jest wpisany do wykazu obowiązujących programów rewitalizacji. Istotnym w tym kontekście jest, że zgodnie z zasadami regionalnymi w województwie wykluczono możliwość wdrażania procesów rewitalizacji wraz z pozyskiwaniem unijnych środków finansowych w gminach wiejskich. W województwie warmińsko-mazurskim w gminach wiejskich obowiązuje niecałe 10% wszystkich programów rewitalizacji województwa.



Ryc. 1.

Liczba gmin posiadających programy rewitalizacji w badanych województwach, wg typu gminy

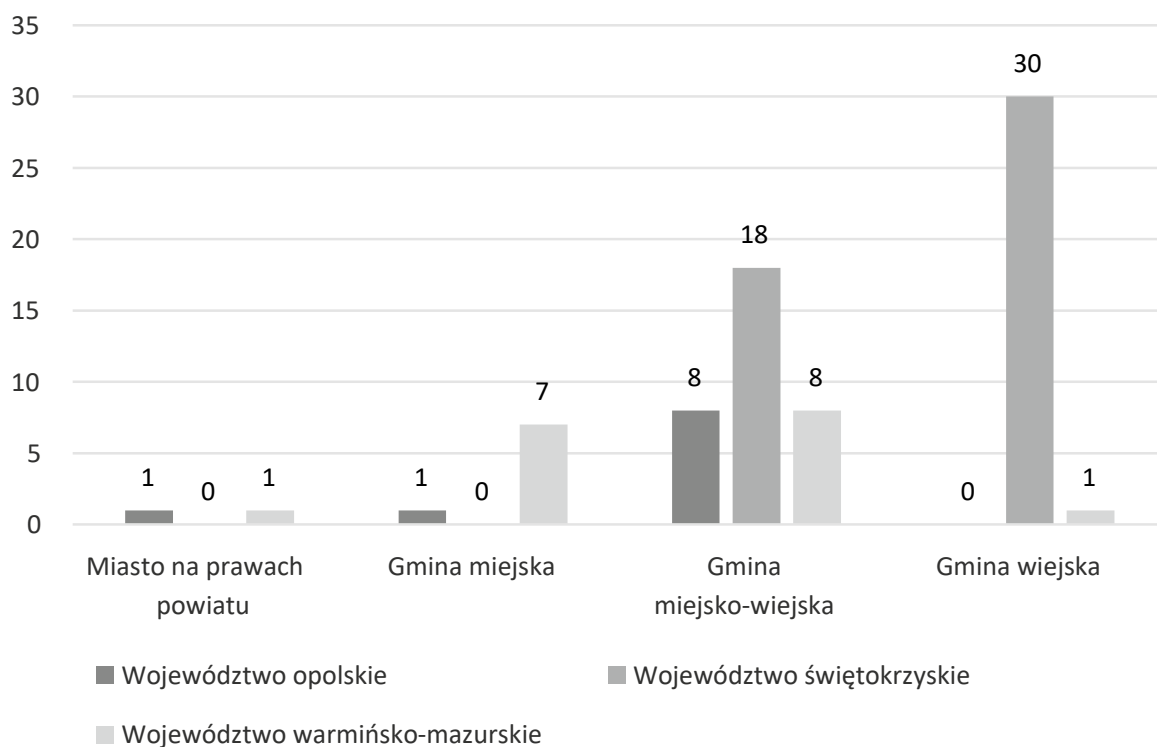
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS za rok 2018, n=161



Ryc. 2.

Liczba wszystkich gmin w badanych województwach, wg typu gminy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS za rok 2018, n=161



Ryc. 3.

Liczba przypadków zastosowania liczby osób w wieku poprodukcyjnym jako wskaźnika w delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w badanych województwach, wg typów gmin

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS za rok 2018, n=161

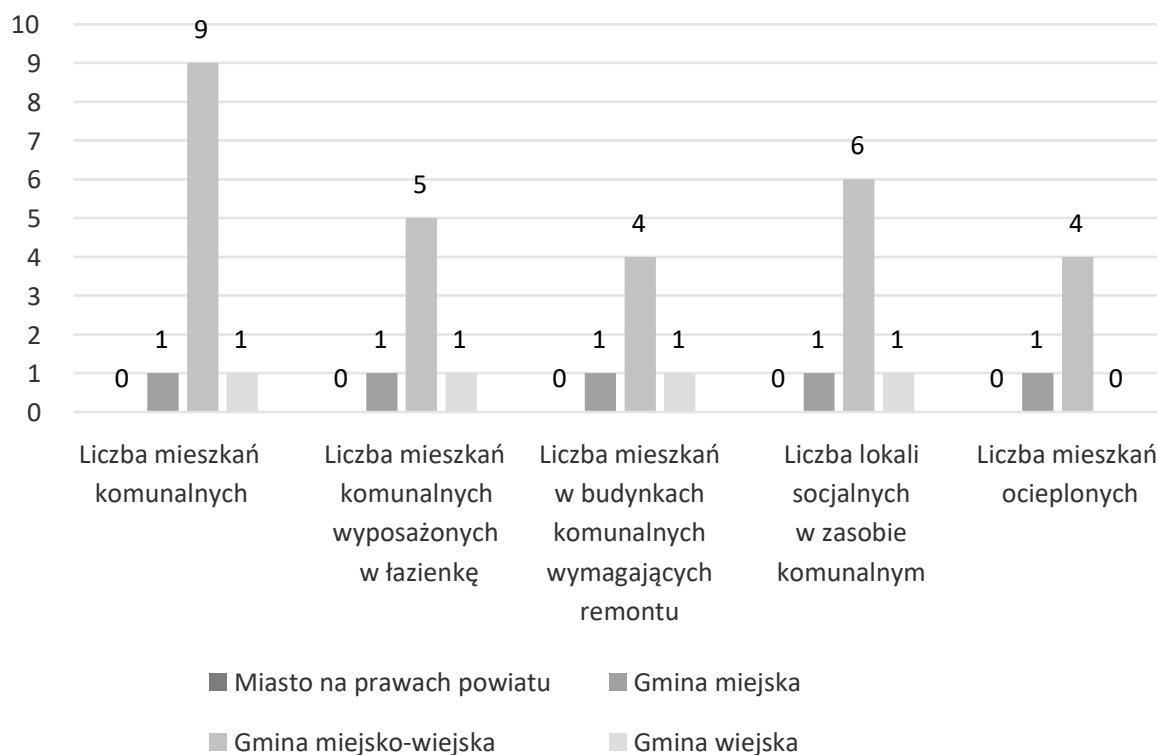
Z przeprowadzonej analizy dokumentów krajowych i regionalnych wynika zauważalna zależność między obserwowanymi problemami demograficznymi a rozwojem i potrzebami w sektorze mieszkaniowym. Zjawisko starzejącego się społeczeństwa, zdiagnozowane w województwie opolskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim, ma istotne przełożenie na warunki mieszkaniowe, które powinny być spełniane w gminach. Liczni przedstawiciele osób w wieku senioralnym zamieszkujący te regiony wskazują na potrzebę m.in. dostosowania zasobu komunalnego do potrzeb tej grupy społecznej, a co za tym idzie – niezbędny jest dostęp do mieszkań chronionych dostosowanych do potrzeb osób z ograniczonymi możliwościami poruszania się, jak i do mieszkań dla osób mogących potrzebować wsparcia i pomocy. W związku z tym, badaniu poddano również gminy, w których w ramach diagnozy przeanalizowano liczbę osób w wieku poprodukcyjnym. Należy pamiętać, że pod pojęciem osób w wieku poprodukcyjnym rozumie się mieszkańców w wieku powyżej 60 roku życia (kobiety) i powyżej 65 roku życia (mężczyźni), a co za tym idzie, w grupie tej znajdują się zarówno młodzi, sprawni seniorzy, jak i osoby wymagające wsparcia. Nie jest to zatem wskaźnik doskonały, ponieważ zgodnie z nomenklaturą faz starości stosowaną przez World Health Organization (WHO) w grupie osób w wieku poprodukcyjnym powinno się poddawać analizie:

- *young old* (młodych starych) w wieku 60–74 lata,
- *old* (starych dojrzałych) w wieku 75–89 lat,
- *oldest old, long life* (starych długowiecznych) powyżej 90 lat.

Podział na takie grupy wiekowe jest istotny, ponieważ każda z nich wskazuje na zdecydowanie inne potrzeby i jest odbiorcą różnych udogodnień i zmian zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przestrzeni gminy.

W województwie opolskim wskaźnik demograficzny wyrażony poprzez liczbę osób w wieku poprodukcyjnym przeanalizowano w 31,25% gmin, w tym w jednym mieście na prawach powiatu oraz jednej gminie miejskiej i jednej miejsko-wiejskiej. W województwie świętokrzyskim zjawisko analizowano w 55,17% gmin, w tym nie podjęto badania w gminach miejskich i w mieście na prawach powiatu. W województwie warmińsko-mazurskim starzenie się społeczeństwa uznano zaś za istotne dla delimitacji w 40,48% gmin. Dodatkowo w województwie tym zjawisko analizowano w każdym typie gminy.

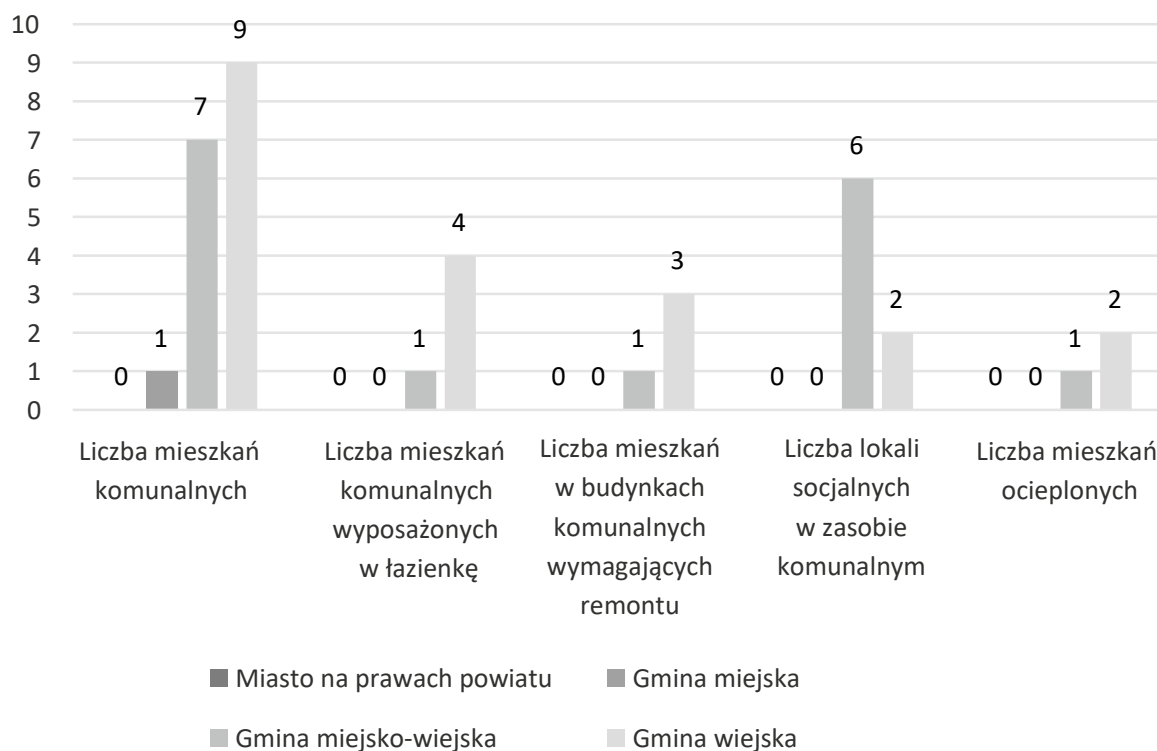
Z uwagi na to, że przeprowadzona diagnoza delimitacyjna ma na celu wskazanie obszarów o największym stopniu degradacji, cechujących się problemami w analizowanych sferach wskazanych w zapisach Wytocznych oraz ustawy o rewitalizacji, należy uznać, że w gminach analizowano negatywne zjawiska związane z mieszkaniem i depopulacją ze względu na spodziewane problemy wymagające interwencji.



Ryc. 4.

Liczba gmin w województwie opolskim, w których przeanalizowano problemy związane z zasobem mieszkaniowym gminy wykorzystując wskaźniki w sferze technicznej w delimitacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS za rok 2018, n=32



Ryc. 5.

Liczba gmin w województwie świętokrzyskim, w których przeanalizowano problemy związane z zasobem mieszkaniowym gminy wykorzystując wskaźniki w sferze technicznej w delimitacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS za rok 2018, n=87

Na Ryc. 4. przedstawiono liczbę gmin, w których wykazano na zastosowanie wskaźników dotyczących sektora mieszkaniowego podczas diagnozy delimitacyjnej. Z przeprowadzonej analizy wynika, że problem z dostępnością mieszkań komunalnych analizowano w 11 gminach, co stanowi blisko 35% gmin, w których obowiązują programy rewitalizacji. Wskazuje to na zauważalny deficyt mieszkań dla części społeczeństwa nieposiadającego możliwości finansowych na zakup mieszkania lub jego wynajem po cenach rynkowych. Deficyt ten może być związany zarówno z brakiem mieszkań komunalnych, jak i jego złym stanem technicznym uniemożliwiającym wynajem. W drugiej kolejności w ośmiu gminach, stanowiących jedną czwartą grupy badawczej, przeanalizowano dostępność mieszkań socjalnych.

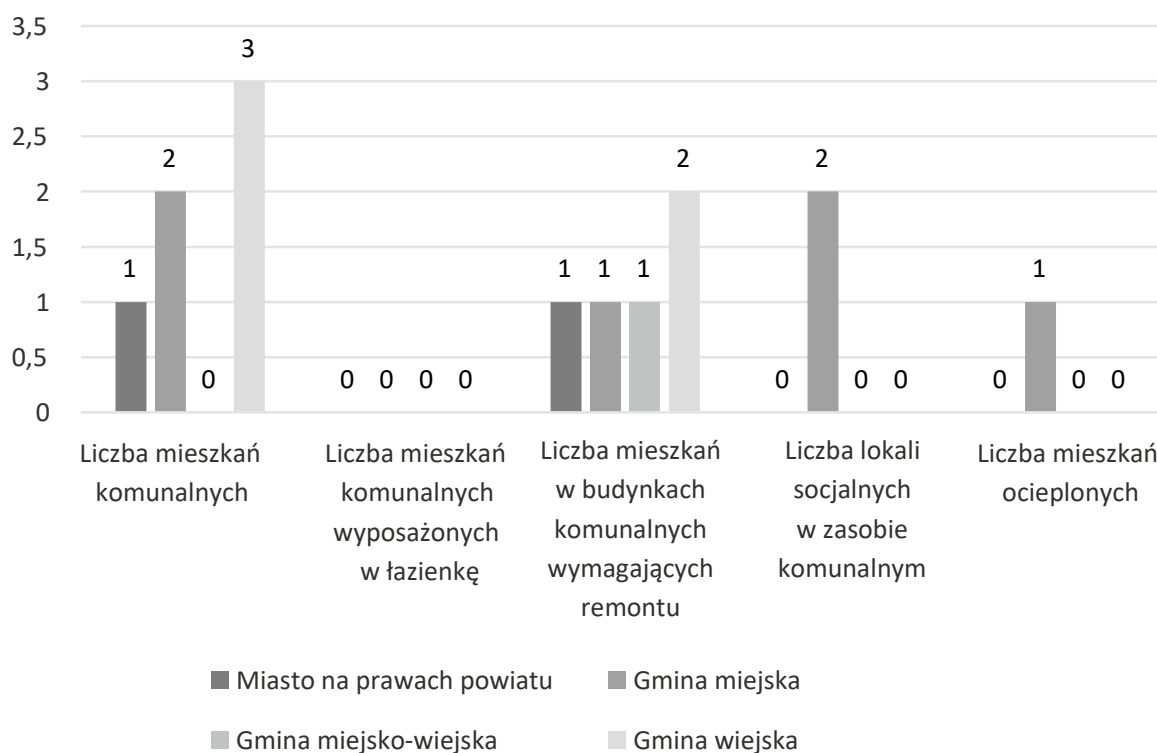
Z uwagi na to, że w historycznych centrach miejscowości, w których wyznaczano obszary rewitalizacji, dominuje zabudowa z przełomu XIX i XX w., zasadne jest przebadanie standardu mieszkań należących do gmin. Dla zilustrowania tego zagadnienia w siedmiu gminach (21,88%) wybrano wskaźnik wyposażenia lokali w łazienki. Brak tego pomieszczenia wskazuje w sposób pośredni na brak przeprowadzanych gruntownych remontów w kamienicach od czasu ich powstania, przez co nie stanowią one pełnowartościowego lokalu dla użytkowników. Bezpośrednio z tym wskaźnikiem łączą się

wskaźniki dotyczące analizy stanu technicznego lokali mieszkalnych, którą przeprowadzono w sześciu gminach województwa opolskiego oraz konieczności wykonania termomodernizacji (w pięciu gminach).

Podobnie jak w województwie opolskim, również w województwie świętokrzyskim (Ryc. 5.) w największej liczbie gmin analizowano liczbę mieszkań komunalnych (19,54%). W następnej kolejności największym zainteresowaniem cieszyła się analiza liczby lokali socjalnych. Wielkość zasobu socjalnego przebadano w niecałych 10% gmin. Pozostałe trzy wskaźniki analizowane były w 3,45–5,75% gmin. Zarówno województwo świętokrzyskie, jak i opolskie, wskazane są w KSRR jako najbardziej obciążone zjawiskiem starzenia się społeczeństwa. Analiza dostępności mieszkań komunalnych i socjalnych wraz z przeprowadzaniem badaniem zjawiska starzenia się społeczeństwa (Ryc. 3.) wskazuje na silne powiązanie sfery technicznej i społecznej w delimitacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

W mieście na prawach powiatu w ogóle nie analizowano zjawisk sfery technicznej związanej z sektorem mieszkaniowym i tylko w jednej gminie miejskiej przeanalizowano zjawisko dotyczące dostępności do zasobu komunalnego.

Na Ryc. 6. przedstawiono wykorzystanie wskaźników dotyczących sfery mieszkaniowej w województwie war-



**Ryc. 6.**

Liczba gmin w województwie warmińsko-mazurskim, w których przeanalizowano problemy związane z zasobem mieszkaniowym gminy wykorzystując wskaźniki w sferze technicznej w delimitacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS za rok 2018, n=42



mińsko-mazurskim. Również w tym województwie w największej liczbie gmin analizowano liczbę mieszkań komunalnych (14,29%). W drugiej kolejności analizie poddano mieszkania komunalne wymagające remontu. Zjawisko to badane było w 11,90% wszystkich gmin. Liczbę lokali socjalnych oraz konieczność podjęcia działań termomodernizacyjnych przebadano jedynie w odpowiednio 4,76% i 2,38%. Standardowego wyposażenia mieszkań, wyrażonego przez liczbę lokali mieszkalnych posiadających łazienkę, nie analizowano w żadnej z 42 gmin.

## Podsumowanie i wnioski

W niniejszym artykule analizie poddano wskaźniki sfery technicznej związane z potrzebami sektora mieszkaniowego. Z uwagi na istotność diagnozy delimitacyjnej dla późniejszej interwencji podejmowanej w gminach skupiono się jedynie na wskaźnikach wykorzystywanych w diagnozie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zgodnie z zapisami Wytycznych i ustawy o rewitalizacji wszystkie zjawiska, które są analizowane podczas delimitacji, muszą mieć odpowiedź w postaci określonych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Tym samym badając wykorzystanie wskaźników, można założyć skalę podejmowanych działań na etapie wdrażania programów.

Analizowane w badaniu GUS w 2018 r. wskaźniki prezentują pełen przekrój działań, których celem jest dostosowanie mieszkań do możliwości korzystania z nich w sposób godny. Problem dotyczący wielkości zasobu mieszkań komunalnych i socjalnych łączy się bezpośrednio ze zjawiskami społecznymi analizowanymi w programach rewitalizacji takimi, jak: ubóstwo, bezrobocie, depopulacja. Zdiagnozowany zły stan techniczny wskazuje na potrzebę wyposażenia mieszkań w odpowiednią infrastrukturę techniczną wraz z kompleksowym remontem. Pod pojęciem termomodernizacji kryje się natomiast konieczność m.in. docieplenia lokalu, wymiany systemu ogrzewania z pieców węglowych

na gazowe lub przyłączenie do sieci miejskiej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

We wszystkich województwach szczególną uwagę poświęcano dostępności mieszkań komunalnych i socjalnych. Zestawienie tej obserwacji z zapisami dokumentów krajowych i regionalnych, jak również z zaobserwowanymi w województwach negatywnymi zjawiskami demograficznymi i społecznymi, nasuwa wniosek związany z niewystarczającą liczbą mieszkań należących do gminy lub z ich złym stanem technicznym uniemożliwiającym najem. Oznacza to tym samym, że niewystarczający jest zasób dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których zaliczają się seniorzy, a także młode małżeństwa i rodziny z dziećmi, które potrzebują wsparcia ze strony gminy. Przy braku możliwości zapewnienia im godnych warunków lokalowych mieszkańcy ci są narażeni na ryzyko wykluczenia społecznego. Tym samym brak dostępności lokali mieszkalnych doprowadza do spotęgowania zjawiska migracji do innych województw w poszukiwaniu godnych warunków do życia.

Pomimo licznych powiązań między sferą społeczną i techniczną, jak również dostrzegalnego problemu związanego z depopulacją województw opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego, wprost łączonego ze złym stanem technicznym obiektów mieszkaniowych oraz niewystarczającą ich dostępnością, najczęściej wybierane do analizy zjawisko mieszkalnictwa badane było maksymalnie w 35% gminach (województwo opolskie) minimalnie zaś w niecałych 15% (województwo warmińsko-mazurskie) gmin posiadających programy rewitalizacji. Z tego powodu cel badania – przedstawienie skali problemu związanego z sektorem mieszkaniowym w gminach wybranych województw wyrażonego przez wskaźniki wykorzystywane do przeprowadzenia analizy delimitacyjnej w sferze technicznej na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – został nie w pełni osiągnięty.

## LITERATURA

Bal-Domańska B., Buciak R., 2018, *Dane statystyczne z zakresu rewitalizacji na poziomie gmin. Raport końcowy*, Główny Urząd Statystyczny, Wrocław.

Basińska P., 2019, *Wpływ wskaźników stosowanych w diagnozach delimitacyjnych na wyznaczanie obszarów zdegradowanego i rewitalizacji*, *Świat Nieruchomości*, 107(1), 33–44.

Bukowski A., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Siewiera K., Stawiarz R., Thlon M., Wróblewski J., Grudzień K., 2019a, *Diagnoza problemu depopulacji oraz trendów wynikających z prognoz ludnościowych w województwie opolskim. Przegląd, programów, działań i mainstrumentów realizowanych na poziomach: lokalnym, regionalnym, krajowym i europejskim, mających na celu przeciwdziałanie depopulacji. Raport cząstkowy I*, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.

Bukowski A., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Siewiera K., Stawiarz R., Thlon M., Wróblewski J., Grudzień K., 2019b, *Diagnoza problemu depopulacji oraz trendów wynikających z prognoz ludnościowych w województwie świętokrzyskim. Przegląd, programów, działań i instrumentów realizowanych na poziomach: lokalnym, regionalnym, krajowym i europejskim, mających na celu przeciwdziałanie depopulacji. Raport cząstkowy I*, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.

Bukowski A., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Siewiera K., Stawiarz R., Thlon M., Wróblewski J., Grudzień K., 2019c, *Diagnoza problemu depopulacji oraz trendów wynikających z prognoz ludnościowych w województwie warmińsko-mazurskim. Przegląd, programów, działań i instrumentów realizowanych na poziomach: lokalnym, regionalnym, krajowym i europejskim,*

- mających na celu przeciwdziałanie depopulacji. Raport cząstkowy I, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.
- Ciesiółka P., 2017, *Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji*, materiały z konferencji „Rewitalizacja – wyzwania i dylematy”, Poznań. Dostępne na: [http://tup.poznan.pl/uploads/DU/2017/artyku%C5%82\\_Delimitacja%20obszaru%20degradowanego%20i%20obszaru%20rewitalizacji%20%28P.Ciesi%C3%B3%C5%82ka%29.pdf](http://tup.poznan.pl/uploads/DU/2017/artyku%C5%82_Delimitacja%20obszaru%20degradowanego%20i%20obszaru%20rewitalizacji%20%28P.Ciesi%C3%B3%C5%82ka%29.pdf) [data dostępu: 10.08.2020 r.].
- Jadach-Sepioło A., Krystek-Kucewicz B., 2016, *Dobór wskaźników zjawisk kryzysowych – stan zaawansowania procesu delimitacji obszarów rewitalizacji w polskich miastach*, *Problemy Rozwoju Miast*, 4/2016, 31–40.
- Lorens, P. (red.), 2018, *Urbanistyczne aspekty transformacji miast*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, Warszawa.
- Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, 2008, *Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa*, Warszawa.
- Ministerstwo Rozwoju, 2016, *Wytyczne Ministerstwa Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020*, Warszawa.
- Siemiński W., Topczewska T., 2009, *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004–2008*, Difin, Warszawa.
- Szukalski P. (kier.), Kluba J., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Stawiarz R., Thlon M., Grudzień K., 2019a, *Programowanie działań zaradczych w zakresie depopulacji dla województwa opolskiego. Wnioski i rekomendacje z dania pn. Wpływ depopulacji na perspektywy rozwojowe województw: opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego*, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.
- Szukalski P. (kier.), Kluba J., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Stawiarz R., Thlon M., Grudzień K., 2019b, *Programowanie działań zaradczych w zakresie depopulacji dla województwa świętokrzyskiego. Wnioski i rekomendacje z dania pn. Wpływ depopulacji na perspektywy rozwojowe województw: opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego*, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.
- Szukalski P. (kier.), Kluba J., Kowalczyk A., Maj M., Marciniak-Piotrowska M., Piotrowski M., Stawiarz R., Thlon M., Grudzień K., 2019c, *Programowanie działań zaradczych w zakresie depopulacji dla województwa warmińsko-mazurskiego. Wnioski i rekomendacje z dania pn. Wpływ depopulacji na perspektywy rozwojowe województw: opolskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego*, Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, Opole.

#### AKTY PRAWNE I ORZECZNICTWA

- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030*, załącznik do uchwały nr 102 Rady Ministrów z dnia 17 września 2019 r. (poz. 1060).
- Sejmik Województwa Opolskiego (2012) *Strategia Rozwoju Województwa Opolskiego do 2020 r.*, załącznik do uchwały nr XXV/325/2012 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 grudnia 2012 r.
- Sejmik Województwa Świętokrzyskiego (2013) *Uchwała nr XXXIII/589/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego do roku 2020.*
- Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego (2013) *Uchwała nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025.*
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, Dz. U. 1990 nr 16, poz. 95 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji*, Dz. U. 2015, poz. 1777 z późn. zm.

## Residential problems in urban regeneration processes – cases of the Opolskie, Świętokrzyskie and Warmińsko-Mazurskie Voivodeships

#delimitation #housing #project #urban regeneration #revitalisation #indicators

### Abstract

The article presents the results of the survey carried out in the second quarter of 2020. The analysis covered the indicators used at the delimitation stage of the revitalisation programme preparation, reflecting housing problems in the Opolskie, Świętokrzyskie and Warmińsko-Mazurskie Voivodeships. This issue is closely related to strong depopulation and serious demographic problems observed in the provinces. The aim of the article is to present the scale of the phenomenon related to the housing sector expressed by the indicators used for the analysis of the technical sphere in the delimitation diagnosis. The conducted analysis showed that housing problems only partially are reflected in the delimitation diagnoses.