OBSERWATORIUM
POLITYKI MIEJSKIEJ
IRMiR

Kształtowanie przestrzeni

Procesy suburbanizacji w Polsce w świetle rozwoju budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w strefach podmiejskich

Łukasz Sykała
Marta Dawid
Wojciech Dawid
Jacek Koj
Katarzyna Kudłacz
Maciej Mróz
Natalia Stelmaszewska

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

Warszawa – Kraków 2023

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
IRMiR INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW
Unia Europejska Fundusz Spójności

Sykała Ł., Dawid M., Dawid W., Koj J., Kudłacz K., Mróz M., Stelmaszewska N., 2023, *Procesy suburbanizacji w Polsce w świetle rozwoju budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w strefach podmiejskich*, Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków.
https://doi.org/10.51733/opm.2023.01

Licencja Creative Commons – Uznanie autorstwa
– Użycie niekomercyjne – Bez utworów zależnych 3.0 Polska

ISBN: 978–83–67231–21–3

Autorzy raportu:
Łukasz Sykała https://orcid.org/0000-0002-0901-3639
Marta Dawid https://orcid.org/0000-0001-8367-9650
Wojciech Dawid https://orcid.org/0000-0003-2812-3822
Jacek Koj https://orcid.org/0000-0001-7171-9336
Katarzyna Kudłacz https://orcid.org/0000-0003-4392-8952
Maciej Mróz https://orcid.org/0000-0003-0666-4521
Natalia Stelmaszewska https://orcid.org/0000-0003-4191-7176

Koordynator cyklu *Kształtowanie przestrzeni*:
Łukasz Sykała

Recenzja: **dr hab. Łukasz Mikuła**

Graficzne opracowanie rycin: **Karolina Piech**

Redakcja techniczna: **Krzysztof Winiarski**

Korekta, projekt typograficzny, skład i łamanie: **Michał Kabziński**, Agencja Wydawnicza PAJ-Press SC

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa
www.irmir.pl

Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR
www.obserwatorium.miasta.pl

© Copyright by Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2023

Raport został zrealizowany w ramach projektu: Obserwatorium Polityki Miejskiej jako podstawa do kształtowania zrównoważonej polityki miejskiej w Polsce w oparciu o wiedzę, finansowanego w 85% z Funduszy Europejskich Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna i w 15% z budżetu państwa.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE / **4**
Raport w punktach / **9**
Kluczowe wnioski / **10**
Zarys charakterystyki ruchu budowlanego w Polsce / **11**
1. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE / **14**
2. INWESTYCJE NIEMIESZKANIOWE / **28**
2.1. Inwestycje przemysłowe / **30**
2.2. Inwestycje magazynowe / **33**
2.3. Inwestycje handlowo-usługowe / **36**
2.4. Inwestycje biurowe / **39**
3. RELACJA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I NIEMIESZKANIOWEGO / **43**
PODSUMOWANIE / **47**
ANEKS METODYCZNY / **48**
LITERATURA / **49**
SPIS RYCIN I TABEL / **52**

WPROWADZENIE

Procesy suburbanizacji dotyczą praktycznie wszystkich miast na całym świecie (nie wyłączając ośrodków miejskich w krajach i regionach rozwijających się Afryki, Azji i Ameryki Południowej). Suburbanizacja jest zjawiskiem znanym i badanym od ponad 50 lat (zwłaszcza w Ameryce Północnej i Europie Zachodniej). Publikacje poświęcone suburbanizacji i rozlewaniu się miast (*urban sprawl*) obejmują szeroki zasób artykułów naukowych i ważne opracowania monograficzne. Wraz z sukcesywnym rozwojem badań nad kształtowaniem się miasta postsocjalistycznego, coraz większą wagę zaczęto także przywiązywać do procesów suburbanizacji zachodzących w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (por. Stanilov, Sýkora 2014). Suburbanizacja oraz związane z nią rozlewanie i rozpraszanie zabudowy (przede wszystkim mieszkaniowej) w strefie podmiejskiej wskazywana jest obecnie jako jedno z kluczowych wyzwań dla zrównoważonego rozwoju polskich miast i ich obszarów funkcjonalnych (por. np. *Krajowa Polityka Miejska 2023* i *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju...*).

Jedna z najwcześniejszych definicji suburbanizacji, jaka pojawia się w międzynarodowej literaturze przedmiotu, ujmuje ją jako kontynuację ogólnie rozumianego procesu urbanizacji (Burgess 1967), odnosząc się do jej przestrzennego aspektu. Według tego podejścia suburbia (przedmieścia) kształtowały się wraz z poszerzaniem granic miast w celu wchłaniania obszarów nowej zabudowy. Z kolei koncepcja A.Guesta (1984) uwzględnia także ekonomiczny wymiar zjawiska, przejawiający się w konkurowaniu różnych podmiotów o dobro rzadkie, jakim jest przestrzeń. W myśl tej definicji suburbanizacja to mechanizm, za pomocą którego łagodzona jest presja na zagospodarowanie terenu, wynikająca z szybkiego rozwoju miasta-rdzenia. Przedsiębiorstwa oraz deweloperzy mieszkaniowi, którzy są mniej zdolni do konkurowania o najcenniejsze grunty, są wypierani ze strefy wewnętrznej na obszary podmiejskie. Nierzadko spotykaną wśród późniejszych badaczy praktyką jest natomiast postrzeganie suburbanizacji wyłącznie w kontekście migracji mieszkańców z gęsto zaludnionych stref centralnych obszaru metropolitalnego na obszary podmiejskie (m.in. Stillwell, Rees, Boden 1992; Berry i in. 1995; Ford 1999), co można uznać za pewne uproszczenie tego złożonego zagadnienia.

Jeszcze inaczej suburbanizację postrzegają R.Park i E.Robert (1967), B.Berry i in. (1976) oraz D.Massey i N.Denton (1988, za: Hwang, Murdock 1998), skupiający się na uwarunkowaniach społeczno-kulturowych. Według nich suburbanizacja to proces, dzięki któremu jednostki lub grupy bardziej zamożne, wpływowe i o wyższym statusie społecznym przenoszą się do miejsc, w których mogą urzeczywistniać swoje aspiracje dotyczące awansu społecznego oraz stylu życia ekskluzywnej społeczności. Spojrzenie to wpisuje się w jedną z klasycznych teorii struktury przestrzennej miasta, jaką jest model stref koncentrycznych (Burgess 1967). Kolejną definicję odróżnia od wcześniej przytoczonych silnie wartościujący charakter, przejawiający się w akcentowaniu niekorzystnych cech zjawiska. Według M.Flynna (2006) obecna, dominująca forma suburbanizacji charakteryzuje się rozległymi, monofunkcyjnymi obszarami o niskiej gęstości, stanowiącymi wyłączone z żywej tkanki miejskiej enklawy schronienia. W myśl tego ujęcia suburbanizacja stała się fizyczną dekonstrukcją społeczności, a w jej najbardziej ekstremalnym stadium jest szkodliwa dla zdrowego społeczeństwa i niezrównoważona pod względem środowiskowym. W rzeczywistości znane nam środowisko podmiejskie jest tylko abberacją ideału przedmieścia, do jakiego dążymy (Flynn 2006).

R.Lang i P.Knox (2009) nie definiują natomiast suburbanizacji jako autonomicznego zjawiska, lecz sytuują je w ramach szeroko rozumianego procesu kształtowania się przestrzeni megalopolis. W tym ujęciu dynamika rozwoju kumuluje się w stale rozszerzającej się strefie zewnętrznej przed-

mieść, prowadząc do powstania „miast bez krawędzi" (*edgeless cities*). Z kolei B. Nicolaides i A. Wiese (2006) za immanentną cechą suburbiów uważają zróżnicowanie zamieszkujących je społeczności pod względem etnicznym, rasowym i ekonomicznym, jak również w zakresie rodzajów podejmowanej aktywności społecznej.

P. Hamel i R. Keil (2016) wyszczególniają trzy modele rozwoju przestrzennego suburbiów w zależności od rodzaju podmiotu napędzającego ten proces: indywidualny, publiczny i rynkowy (deweloperski). W pierwszym przypadku zabudowa rozprzestrzenia się w sposób spontaniczny i nieskoordynowany, a przy tym cechuje się silną fragmentacją i heterogenicznością. Towarzyszy jej słabo rozwinięta, pozbawiona ciągłości przestrzennej infrastruktura. Z kolei w modelu publicznym zjawisko to przebiega w sposób scentralizowany i zaplanowany pod nadzorem instytucji rządowych. Jest ono poprzedzone kompleksowym procesem planistycznym, a w efekcie powstaje przemyślana zabudowa wielofunkcyjna. Wariant rynkowy wiąże się natomiast ze zdecentralizowaną formą kontroli, jednak państwo pełni w nim istotną rolę – na przykład przy określaniu przeznaczenia terenu, kształtowaniu polityki w zakresie rynku pracy i ochrony środowiska oraz tworzenia ogólnych ram prawnych. Wyłączną motywacją deweloperów jest jednak chęć osiągnięcia zysku, co prowadzi do dysproporcji w dynamice rozwoju pomiędzy różnymi obszarami. Powyższe modele mają charakter idealny i choć odnoszą się do rzeczywistych zjawisk, to podlegają wpływowi lokalnych uwarunkowań historycznych i geograficznych. Relacje pomiędzy przedstawionymi wariantami można określić jako wypadkową rywalizacji państwa i kapitału, przy czym siłę władzy państwowej uznaje się za stopniowo słabnącą w wyniku narastania zjawiska globalizacji (Mongin 2008, za: Hamel, Keil 2016). Mimo wieloaspektowego podejścia słabością zaprezentowanych wyżej definicji jest to, że zostały one w większości sformułowane na podstawie obserwacji miast amerykańskich, co może w pewnym stopniu ograniczać ich użyteczność w badaniach dotyczących obszaru Polski.

Jedną z najbardziej rozpowszechnionych w polskiej literaturze przedmiotu definicji suburbanizacji jest ta przedstawiona przez A. Lisowskiego i M. Grochowskiego (2008), w myśl której pod pojęciem suburbanizacji należy rozumieć proces przenoszenia form przestrzennych miasta i form życia miejskiego na tereny otaczające rdzeń miejski oraz zespalania funkcjonalnego obszarów podlegających suburbanizacji z miastem centralnym. W węższym ujęciu suburbanizacja postrzegana jest jako proces decentralizacji w regionie miejskim, polegający na przemieszczaniu się mieszkańców oraz działalności gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej (Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014). K. Heffner (2016) definiuje to zjawisko w podobny sposób, utożsamiając je z przenoszeniem się mieszkańców miast wraz z ich stylem życia, formami krajobrazowymi oraz użytkowaniem ziemi, infrastrukturą miejską i miejscami pracy na otaczające miasto obszary wiejskie. Spojrzenie to jest zbliżone do podejścia P. Śleszyńskiego (2006), wedle którego w ujęciu demograficznym suburbanizacja to zmiany w rozmieszczeniu ludności, polegające na migracjach z miasta centralnego do strefy podmiejskiej, czego efektem jest wzrost zaludnienia stref podmiejskich.

Definiując suburbanizację, autorzy podejmują także próbę uchwycenia jej przyczyn. Według A. Lisowskiego i M. Grochowskiego (2008) suburbanizacja we współczesnej Polsce to w dużym stopniu efekt postępującej degradacji miast, które pozostają atrakcyjnym miejscem pracy, ale coraz mniej atrakcyjnym miejscem do życia. Suburbanizacji nie da się bowiem, zdaniem autorów, wyjaśnić jedynie wzrostem zamożności niektórych grup społecznych, zmieniającymi się preferencjami mieszkaniowymi czy też większą mobilnością przestrzenną ludności. Ci sami badacze, określając pojęcie suburbanizacji, próbują też zasygnalizować specyfikę jej skutków. Stawiają oni tezę, że może być ona procesem z jednej strony przynoszącym zmiany jakościowe, przekształcając tereny wiejskie w obszary miejskie, a z drugiej wspomagającym intensyfikację oraz zagęszczanie dawnych terenów rolniczych.

W kontekście rozważań nad suburbanizacją sprecyzowania wymaga także pojęcie strefy podmiejskiej (strefy suburbanizacji). W literaturze przedmiotu funkcjonuje szereg terminów określających obszary objęte suburbanizacją. Literatura polska określa je jako strefę miejsko-wiejską, strefę

zurbanizowaną, obszary okołomiejskie, zaplecze miasta, strefę ciążenia miasta, peryferia miejskie, obszar zainwestowania miejskiego (Bański 2012), suburbium (Gonda-Soroczyńska 2009). Najczęściej spotykane w literaturze zagranicznej są: *urban-rural fringe*, *suburban area*, *exopolis*, *edge-city*, *edgeless city* oraz *technourb* (por. Bański 2012). Sposób ujmowania strefy podmiejskiej jest podobny u różnych autorów – zarówno w Polsce, jak i na świecie. Definicje wskazują zwłaszcza na zachodzące w jej przestrzeni zmiany gospodarcze, społeczne i morfologiczne. Badacze procesów suburbanizacji w swych analizach często wskazują cechy wyróżniające strefę podmiejską. K. Dziewoński (1987) traktował ją jako część miasta wraz z terenami poza jego obszarem, stanowiącą strefę graniczną między miastem a wsią. S. Liszewski (1987) definiował ją natomiast jako złożony system funkcjonalno-przestrzenny w sąsiedztwie miejskiej aglomeracji, która przylega do miasta centralnego. Z kolei J. Jurek (1991) za strefę podmiejską uznawał obszar przemiany struktury społeczno-ekonomicznej prowadzący do zatracenia cech wiejskich. E. Gonda-Soroczyńska (2009: 152) wskazuje, że strefa podmiejska ma przejściowy charakter i wśród jej cech wymienia „(...) urbanizację obszaru, koncentrację ludności większą niż na wsi, mniejszą niż w mieście, zróżnicowanie struktury zawodowej z dużym udziałem działalności pozarolniczej, zmianę w strukturze wielkości i własności gruntów z tendencją wzrostu użytków pozarolniczych, regularne dojazdy mieszkańców do miasta".

Stworzenie jednolitej i uniwersalnej definicji tego obszaru jest równie trudne, jak jego dokładne (precyzyjne) wyznaczenie (delimitacja). Dla R. Matlovič'a, V. Iry i Z. Szczyrby (2001) strefa podmiejska to obszar o rozproszonej zabudowie wiejskiej, przyłączony do miasta, na którym użytkowanie ziemi jest bardzo zróżnicowane (tereny przemysłowe, leśne, hurtownie, tereny komunikacji). Podobnie uważa J. Williams (2001), dla którego jest to obszar wyróżniający się budownictwem mieszkaniowym o niskiej intensywności oraz rozwijającą się siecią drogową, która pomiędzy zabudowaniami o charakterze miejskim nadal zachowuje pewną specyfikę terenów wiejskich. M.W. Rodehaver (1946) również zwraca uwagę na aspekt użytkowania ziemi, definiując tereny strefy podmiejskiej jako „użytkowane w sposób miejski, przy jednoczesnym zachowaniu atrybutów wiejskich". Według R. Pryora (1968) obszar ten charakteryzują zmiany w użytkowaniu ziemi, lokalizowanie w nim działalności usługowych oraz napływ nowych mieszkańców, które następują wskutek procesów urbanizacji. L. Bourne (1996) mówi o suburbium jako o ewolucyjnym poszerzeniu rdzenia miejskiego, natomiast W. Berentsen, J. Roosare i P.J. Samara (2007) oraz G. Chabot (1948, za: Hudzik 2005) zwracają uwagę na powiązania występujące pomiędzy ludnością nierolniczą zamieszkującą ten obszar a miastem. Strefę podmiejską charakteryzuje przenikanie się miejskiego i wiejskiego stylu życia oraz dominujący wpływ miasta centralnego. I. Hudzik (2005) definiuje ją jako teren sąsiadujący z miastem, ale nieleżący w jego granicach administracyjnych. Najogólniejsze definicje sformułowali D. Fesenmaier, M. Goodchild i S. Morrison (1979) oraz Rada Europy (CEMAT 2007), opisując obszary podmiejskie jako strefą przejściową pomiędzy miastem a wsią. Z kolei United States Census Bureau uznaje je za części obszaru metropolitalnego nie należące do miasta centralnego (Palak 2016). Badacze zwracają również uwagę, że obszary strefy podmiejskiej nie tylko stwarzają warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Tereny te pełnią także inne funkcje i odgrywają istotną rolę w zaopatrywaniu miasta centralnego w żywność oraz mają zasadnicze znaczenie w zapewnieniu dostępu do terenów naturalnych (Gant, Robinson, Fazal 2011; Buxton 2014).

Ewolucji ulega także samo definiowanie przedmieść. Tradycyjnie rozumiane przedmieście będące podmiejską sypialnią identyfikuje się coraz rzadziej, a klasyczne modele rozwoju zewnętrznego miasta znacznie odbiegają od współczesnego obrazu przedmieść (Dear 2004; Dear, Dahmann 2008). Zachodzące zmiany w wielu aspektach życia reorganizują przestrzeń zurbanizowaną, w efekcie czego kształtują się nowe, wymykające się znanym definicjom elementy przestrzeni miejskiej oraz podmiejskiej. Problem redefinicji pojęcia został zauważony w środowisku naukowym (Phelps, Wood 2011) i nadal wywołuje wiele dyskusji. Przedmieścia ewoluowały już od połowy ubiegłego wieku, jak zauważali badacze (Masotti 1973; Teaford 1997), powoli przekształcając się w jednostki określane

czasem terminem „miast skrajnych" (*edge cities*), czyli osiedli, które charakteryzują się lokalizacją w ich przestrzeni obiektów handlowych, biurowych czy przemysłowych. Zasięg tych nowych form miejskich jest niezwykle trudny do określenia, gdyż nie istnieją ich fizyczne granice. Powstające samowystarczalne obszary podmiejskie coraz częściej definiuje się jako „postsuburbia". Choć zjawisko „postsuburbiów" zostało zidentyfikowane dzięki badaniom amerykańskich przedmieść, to pewne jego formy można obserwować także w przestrzeni miast w Wielkiej Brytanii, a w mniejszym stopniu w aglomeracjach kontynentalnej Europy Zachodniej. Wydaje się, że przestrzeń przedmieść polskich miast – w szczególności średnich i małych – oraz skala i intensywność procesów suburbanizacji w zbyt dużym stopniu odbiegają od obrazu suburbiów miast zachodnich. Dlatego też nie można bezpośrednio zidentyfikować ewolucji polskich suburbiów w kierunku „postsuburbiów".

O trudności w definiowaniu strefy podmiejskiej świadczyć może artykuł J. Bańskiego (2012), traktujący o problemie określania i wyznaczania obszarów wiejskich oraz stref podmiejskich. Ostatecznie autor, po analizie większej liczby definicji, przedstawia strefę podmiejską jako obszar przejściowy pomiędzy miastem a wsią, którego przejściowość odnosi się do zmian w zabudowie oraz różnic w aspekcie społecznym. Zabudowa zmienia się od bardziej zwartej, miejskiej, do bardziej rozproszonej, wiejskiej, a aspekt społeczny przejawia się w zmianie sposobu funkcjonowania społeczności na bardziej miejski. Jak podkreśla autor, charakterystyczną cechą tego obszaru jest wzmożony ruch budowlany, a co za tym idzie zmiana struktury użytkowania gruntów oraz znaczny wzrost ich pierwotnej ceny (Bański 2012).

W polskiej literaturze badacze nie precyzują, czy strefę podmiejską można wiązać bezpośrednio ze zjawiskiem suburbanizacji. E. Gonda-Soroczyńska (2009) wskazuje, że termin *suburbium* pochodzi od łacińskiej definicji przedmieścia, strefy podmiejskiej. W ekspertyzach do Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2008–2033 A. Lisowski i M. Grochowski (2008) zauważają, że pojęcie suburbanizacji może odnosić się zarówno do tzw. strefy podmiejskiej bliższej, jak i strefy podmiejskiej dalszej. Z kolei K. Solarek (2013) wspomina, że w strefie podmiejskiej zachodzą dynamiczne procesy – w tym zjawisko suburbanizacji – czego konsekwencją jest powstawanie tereno- i energochłonnych form osadniczych.

W międzynarodowych i krajowych badaniach proces suburbanizacji najczęściej rozpatrywany jest w kontekście zmian demograficznych i przestrzennych zachodzących w otoczeniu ośrodków miejskich. Wskaźnikami wykorzystywanymi do celów ich analizy są przede wszystkim dynamika liczby ludności oraz saldo migracji, a także mierniki aktywności budowlanej i rozwoju zabudowy mieszkaniowej – zwłaszcza liczba nowo powstających lokali mieszkalnych (np. Beim 2009; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Lisowski, Mantey, Wilk 2014; Śleszyński 2015; Jancz 2016; Serafin 2016; Harasimowicz 2019).

Celem niniejszego raportu jest scharakteryzowanie procesów suburbanizacji zachodzących w otoczeniu polskich miast w świetle skali i intensywności rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz niemieszkaniowego. Jednocześnie przeprowadzone badania miały na celu uchwycenie zróżnicowania procesów suburbanizacji w zależności od wielkości (rangi) miast rdzeniowych.

Dla potrzeb niniejszego raportu dokonano delimitacji regionów miejskich (a w ich obrębie stref podmiejskich) dla wszystkich miast liczących w 2020 r. co najmniej 10 tys. mieszkańców. Założenia, na których oparto powyższą delimitację, omówiono szerzej w aneksie metodycznym.

W rezultacie zastosowania przyjętej procedury badawczej wyznaczono łącznie 260 regionów miejskich – obejmujących w sumie 1 178 gmin (47,6% ogółu w Polsce) oraz 1 453 jednostki terytorialne (miasta, gminy wiejskie i części wiejskie gmin miejsko-wiejskich). Obejmują one: 28 regionów miejskich dużych miast (powyżej 100 tys. mieszkańców), 31 regionów miejskich średnich miast (od 50 do 100 tys. mieszkańców), 84 regiony miejskie średnich miast (od 20 do 50 tys. mieszkańców) oraz 117 regionów miejskich małych miast (od 10 do 20 tys. mieszkańców).

Tab. 1. Typologia regionów miejskich w Polsce wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Typologia regionów miejskich	Powierzchnia		Ludność		Gęstość zaludnienia (os./km²)
	km²	% obszaru kraju	tys. os.	% ludności kraju	
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**55 488,8**	**17,7%**	**18 534,0**	**48,4%**	**334,0**
ośrodki rdzeniowe	8 665,8	2,8%	13 741,9	35,9%	1 585,8
strefy podmiejskie	46 823,0	15,0%	4 792,2	12,5%	102,3
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**18 652,1**	**6,0%**	**3 436,8**	**9,0%**	**184,3**
ośrodki rdzeniowe	1 801,7	0,6%	2 224,2	5,8%	1 234,5
strefy podmiejskie	16 850,4	5,4%	1 212,6	3,2%	72,0
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**31 207,5**	**10,0%**	**4 660,9**	**12,2%**	**149,4**
ośrodki rdzeniowe	2 717,8	0,9%	2 807,3	7,3%	1 032,9
strefy podmiejskie	28 489,7	9,1%	1 853,6	4,8%	65,1
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**35 040,2**	**11,2%**	**3 278,6**	**8,6%**	**93,6**
ośrodki rdzeniowe	2 261,3	0,7%	1 741,8	4,6%	770,3
strefy podmiejskie	32 778,9	10,5%	1 536,8	4,0%	46,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Raport w punktach

- Suburbanizacja jest procesem znanym i opisywanym w literaturze przedmiotu od ponad 50 lat, obecnym w miastach na całym świecie – także na terenie Europy Środkowo-Wschodniej.
- Ze względu na wielowymiarowość zjawiska suburbanizacji do jego badania stosuje się wiele metod. W niniejszym raporcie wykorzystaliśmy analizę skali i intensywności budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w strefach podmiejskich.
- Na potrzeby badania wyznaczyliśmy 260 regionów miejskich dla miast powyżej 10 tys. mieszkańców, obejmujących rdzeń miejski i strefę podmiejską.
- W latach 2013–2020 w Polsce oddano do użytkowania blisko 1 360 tys. mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych, z czego 713 tys. w budynkach wielorodzinnych i 647 tys. w jednorodzinnych.
- Głównym dostarczycielem mieszkań w Polsce jest ciągle rosnący sektor deweloperski, którego udział w ogóle oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych w latach 2013–2020 wzrósł z 45,3% do 64,6%.
- Nowe budownictwo deweloperskie oraz nowe jednorodzinne budownictwo indywidualne odpowiadają za blisko 95% ogółu inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2013–2020, podczas gdy na sektor publiczny przypada jedynie niespełna 4%.
- W latach 2013–2020 w Polsce oddano do użytku 184,1 tys. nowych budynków niemieszkalnych o łącznej kubaturze 758,8 mln m^3 oraz całkowitej powierzchni użytkowej równej 106,8 mln m^2.
- Pod względem liczby nowych i rozbudowanych obiektów niemieszkalnych największy udział mają budynki gospodarstw rolnych, garaże, budynki handlowo-usługowe i magazynowe, jednak pod względem kubatury dominują inwestycje magazynowe i przemysłowe.
- Aktywność budowlana, wyrażana średnioroczną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych na 10 tys. ludności w latach 2013–2020, jest silnie zróżnicowana przestrzennie – średnia dla kraju wynosi 44,2, jednak na najaktywniejszych obszarach budowlanych wartość tego wskaźnika wynosi więcej niż 100, a na najsłabszych – nie przekracza 10.
- Poziom aktywności budowlanej przekraczający 100 oddanych mieszkań na 10 tys. mieszkańców odnotowano w strefach podmiejskich Olsztyna, Wrocławia, Trójmiasta i Poznania, co świadczy o szczególnej intensywności procesu suburbanizacji na tych obszarach.
- Udział mieszkań w nowych budynkach (oddanych w latach 2013–2020) w ogóle wszystkich mieszkań w 2020 r. w skali kraju wyniósł nieco ponad 9%, natomiast w strefach podmiejskich największych ośrodków był znacząco wyższy i wynosił blisko 16%.
- Spośród 15 jednostek terytorialnych o największych wartościach wskaźnika, w których mieszkania w nowych budynkach stanowiły przeszło ⅓ ogółu zasobów mieszkaniowych w 2020 r., aż 13 to gminy wiejskie położone w regionach miejskich dużych miast.
- W coraz większym stopniu w sąsiedztwie polskich miast obserwujemy systematyczny rozwój budownictwa deweloperskiego, przy czym widoczne jest zróżnicowanie regionalnie – mniejszy udział budownictwa deweloperskiego odnotowaliśmy w gminach wschodniej i centralnej Polski, a większy w Polsce południowo-zachodniej oraz zachodniej i północnej.
- W latach 2013–2020 tylko w 473 polskich gminach oddano do użytku mieszkania budownictwa publicznego. Przeważały wśród nich ośrodki rdzeniowe regionów miejskich średnich miast oraz kilka gmin leżących w strefach podmiejskich dużych miast Polski.
- Mieszkania wybudowane systemem deweloperskim dominują w strukturze niemal wszystkich regionów miejskich dużych miast, jednak w ponad 70% regionów miejskich – głównie małych i średnich miast – przeważają nowe mieszkania budownictwa indywidualnego.

- W granicach wyznaczonych regionów miejskich powstało ponad 88% ogółu inwestycji niemieszkaniowych w Polsce mierzonych kubaturą, a w granicach samych stref podmiejskich – przeszło 32%, co odpowiada 226,5 mln m^3.
- Największą skalą inwestycji niemieszkaniowych wyróżniają się strefy podmiejskie Poznania, Warszawy i Wrocławia, a największy udział w każdej z nich mają inwestycje przemysłowo-magazynowe, co wpisuje się w ogólną prawidłowość dotyczącą wszystkich stref podmiejskich w Polsce.
- Inwestycje niemieszkaniowe w regionach miejskich w większym stopniu koncentrują się w ich ośrodkach rdzeniowych (64,7% ogółu) niż w strefach podmiejskich, jednak w przypadku 59 wyznaczonych regionów to strefy podmiejskie charakteryzują się większą skalą tych inwestycji. Wśród dużych miast były to regiony Poznania (66,7% inwestycji niemieszkaniowych w regionie ulokowanych w strefie podmiejskiej), Wrocławia (61,4%) i Rzeszowa (52%).
- Intensywność inwestycji niemieszkaniowych w strefach podmiejskich jest pozytywnie skorelowana z wielkością miasta rdzeniowego – im większe miasto rdzeniowe, tym więcej inwestycji niemieszkaniowych w strefie podmiejskiej.
- Intensywność budownictwa niemieszkaniowego istotnie różnicuje się w zależności od rodzaju i charakteru inwestycji. Inwestycje przemysłowe i magazynowe rozwijają się głównie w strefach podmiejskich, natomiast inwestycje biurowe i handlowo-usługowe są lokalizowane przede wszystkim w ośrodkach rdzeniowych.
- Strefy podmiejskie w Polsce są dość wyraźnie zróżnicowane pod względem relacji intensywności rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz niemieszkaniowego. Wysokiej aktywności budownictwa mieszkaniowego nie zawsze towarzyszy wysoka intensywność inwestycji niemieszkaniowych i odwrotnie.

Kluczowe wnioski

1. **Suburbanizacja to proces powszechny, zachodzący zarówno w otoczeniu miast dużych, jak i średnich oraz małych.** Świadczy o tym przede wszystkim fakt, że w zdecydowanej większości regionów miejskich strefa podmiejska odznacza się wyższym poziomem aktywności budowlanej w zakresie mieszkalnictwa niż ośrodek rdzeniowy. **Intensywność suburbanizacji wykazuje jednak silne zróżnicowanie przestrzenne, w największym stopniu związane z liczbą mieszkańców ośrodka rdzeniowego.** Największa koncentracja inwestycji mieszkaniowych – tak w wartościach bezwzględnych, jak i w relacji do liczby ludności – ma miejsce w strefach podmiejskich największych ośrodków, a także tych spośród średnich, które cechują się ponadprzeciętną sytuacją gospodarczą. W regionach miejskich najmniejszych miast występują co prawda najsilniejsze dysproporcje w natężeniu budownictwa mieszkaniowego pomiędzy strefą wewnętrzną a podmiejską, jednak wynika to przede wszystkim ze stagnacji budowlanej w rdzeniu, a nie z intensywności suburbanizacji w jego otoczeniu.
2. **Niezależnie od liczby mieszkańców ośrodka rdzeniowego pod względem formy budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich dominują inwestycje indywidualne**, co wynika z niższych cen nieruchomości na tych obszarach i tym samym niższej potencjalnej rentowności dla deweloperów. Niemniej znaczenie budownictwa deweloperskiego w otoczeniu polskich miast systematycznie rośnie, co jest z jednej strony skutkiem kurczących się zasobów przestrzeni pod zabudowę mieszkaniową w ośrodkach rdzeniowych (w szczególności największych), a z drugiej – ich przeszacowania w stosunku do potrzeb w gminach podmiejskich. Związany z tym zauważalny w niektórych strefach suburbanizacji przyrost budynków

wielorodzinnych, choć korzystny dla gmin z ekonomicznego punktu widzenia, może stanowić zagrożenie dla ładu przestrzennego, w tym dla ochrony terenów otwartych i wiejskiego krajobrazu kulturowego.

3. **Suburbanizacja w Polsce, mierzona skalą i intensywnością ruchu budowlanego, wiąże się nie tylko z migracjami mieszkańców do stref podmiejskich, lecz także z relokacją działalności gospodarczej na te obszary.** Przejawem tego procesu jest dynamiczny rozwój budownictwa niemieszkaniowego w strefach podmiejskich polskich miast, na które przypada blisko ⅓ wszystkich tego rodzaju inwestycji w kraju mierzonych kubaturą nowych i rozbudowanych budynków. Pod względem rodzaju dominują obiekty przemysłowe i magazynowe, wymagające znacznej powierzchni pod zabudowę, której rezerwuarem są obszary podmiejskie. Skromny udział inwestycji biurowych świadczy natomiast o umiarkowanym przyjęciu się w Polsce modelu tzw. parku biznesowego sytuowanego na przedmieściach, przegrywającego mimo niższych kosztów z bardziej prestiżową lokalizacją w obszarze śródmiejskim. Z kolei znikoma skala budownictwa użyteczności publicznej niesie ryzyko niedostatku zaplecza usług publicznych w strefach podmiejskich, co jest szczególnie istotne w kontekście rozwoju mieszkalnictwa związanego z napływem nowych mieszkańców.
4. **W przypadku inwestycji niemieszkaniowych, podobnie jak w przypadku mieszkalnictwa, występuje silna koncentracja przedsięwzięć budowlanych w obszarach funkcjonalnych największych ośrodków**, a ich skala maleje wraz ze spadkiem liczby mieszkańców miasta rdzeniowego. Specyficznym zjawiskiem jest skupienie inwestycji niemieszkaniowych w jednej jednostce terytorialnej w danej strefie podmiejskiej, uprzywilejowanej pod względem dostępności do ponadregionalnego systemu transportowego (węzeł autostradowy, lotnisko). Może to skutkować dysproporcjami rozwojowymi w obrębie regionu miejskiego i przeciążeniem lokalnej infrastruktury technicznej, a także powodować znaczące koszty środowiskowe.
5. Pod względem relacji intensywności budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego najbardziej charakterystyczne są dwa typy regionów, stanowiące po ok. 10% ogółu: cechujące się dużą intensywnością budownictwa mieszkaniowego przy małym natężeniu inwestycji niemieszkaniowych oraz regiony o wysokich wartościach obu wskaźników. W pierwszym przypadku procesy suburbanizacji mają głównie charakter rezydencjonalny. Natomiast drugi z wymienionych typów jest przejawem nie tylko zachodzącej suburbanizacji, ale przede wszystkim postępującej metropolizacji. **W szczególności w przypadku regionów Poznania i Wrocławia, ze względu na dynamiczny rozwój szerokiego zakresu typów inwestycji niemieszkaniowych, można mówić o kształtowaniu się struktur zbliżonych do miasta krawędziowego (*edge city*).**

Zarys charakterystyki ruchu budowlanego w Polsce

Przed przystąpieniem do analizy procesów inwestycyjno-budowlanych w strefach podmiejskich polskich miast należy zwrócić uwagę na szerszy kontekst rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz niemieszkaniowego w kraju. W latach 2013–2020 wybudowano w Polsce 632,2 tys. nowych budynków mieszkalnych (w tym 613 tys. budynków jednorodzinnych i 19,1 tys. budynków wielorodzinnych). Łącznie w nowych budynkach mieszkalnych oddano do użytkowania 1 359,7 tys. mieszkań (w tym 647 tys. w jednorodzinnych i 712,7 tys. w wielorodzinnych – patrz: Tab. 2). Mieszkania te stanowiły 97,7% wszystkich nowo powstałych w tym czasie lokali mieszkalnych. Kolejne 2,1% mieszkań (29,2 tys.) uzyskano w wyniku rozbudowy bądź przebudowy (adaptacji) istniejących wcześniej budynków. Ostatnie 0,1% nowo powstałych mieszkań (niespełna 2 tys.) przypada na nowe budynki

niemieszkalne i zbiorowego zamieszkania. Liczba nowo powstałych mieszkań w Polsce systematycznie rośnie – w 2020 r. osiągnęła rekordową wartość 220,8 tys.

Tab. 2. Struktura budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020 ze względu na rodzaj i formę (przez pryzmat ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania)

Forma budownictwa	Rodzaj budownictwa						
	Ogółem	Nowe budynki mieszkalne			Nowe budynki niemieszkalne oraz zbiorowego zamieszkania	Rozbudowa budynków	Przebudowa (adaptacja) budynków
		ogółem	jednorodzinne	wielorodzinne			
Ogółem	1 390 999	1 359 669	646 997	712 671	1 984	15 794	13 552
Indywidualne	548 771	531 425	530 335	1 089	831	10 240	6 275
Deweloperskie	792 062	780 995	115 918	665 077	1 089	4 615	5 363
Komunalne	14 252	12 215	222	11 993	13	515	1 509
Spółdzielcze	20 805	20 593	351	20 242	0	73	139
Społeczne	12 706	12 219	0	12 219	0	276	211
Zakładowe	2 403	2 222	171	2 051	51	75	55

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Głównym dostarczycielem mieszkań w Polsce jest sektor deweloperski. W całym badanym okresie mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły 56,9% ogółu oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych. Jednocześnie rola i znaczenie budownictwa deweloperskiego systematycznie rosną. W latach 2013–2020 odsetek mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrósł z 45,3% do 64,6%. Sektor deweloperski dostarcza przede wszystkim lokali w nowych budynkach wielorodzinnych, niemniej sukcesywnie rośnie jego znaczenie w rozwoju budownictwa jednorodzinnego. O ile jeszcze w 2013 r. mieszkania w nowych budynkach jednorodzinnych stanowiły 10,2% całkowitego wolumenu budownictwa deweloperskiego, to w 2020 r. odsetek ten wynosił już 17,8%. Kolejną lokatę pod względem skali budownictwa mieszkaniowego zajmuje sektor indywidualny (39,5% wszystkich nowo powstałych mieszkań w latach 2013–2020). Jego aktywność obejmuje przede wszystkim nowe budownictwo jednorodzinne (96,6%). W procesie dostarczania mieszkań w Polsce marginalne znaczenie ma sektor publiczny. Budownictwo publiczne (tj. komunalne, spółdzielcze, społeczne czynszowe i zakładowe) w całym badanym okresie odpowiadało jedynie za 3,6% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania. Łączne zestawienie struktury budownictwa mieszkaniowego w Polsce ze względu na formę oraz rodzaj pozwala na wskazanie dominujących kierunków rozwoju zasobów mieszkaniowych. Są nimi: nowe wielorodzinne budownictwo deweloperskie (47,8%), nowe jednorodzinne budownictwo indywidualne (38,1%) i nowe jednorodzinne budownictwo deweloperskie (8,3%). Odpowiadają one za blisko 95% ogółu inwestycji mieszkaniowych.

W latach 2013–2020 w Polsce oddano do użytku 184,1 tys. nowych budynków niemieszkalnych o łącznej kubaturze 758,8 mln m^3 oraz całkowitej powierzchni użytkowej równej 106,8 mln m^2. W tym samym czasie dokonano rozbudowy 29,5 tys. istniejących wcześniej obiektów niemieszkalnych (o kubaturze 105,8 m^3 i powierzchni użytkowej wynoszącej 16,3 mln m^2 – patrz: Tab. 3). W strukturze budownictwa niemieszkaniowego dominują nowe inwestycje – jednak ich udział jest nieco mniejszy niż w przypadku budownictwa mieszkaniowego. Pod względem liczby nowych i rozbudowanych obiektów niemieszkalnych największy udział mają inwestycje dotyczące: budynków gospodarstw rolnych

(28,6%), budynków garażowych (23,2%), budynków handlowo-usługowych (14,2%) i budynków magazynowych (10,1%). Nieco inaczej kształtuje się struktura budownictwa niemieszkaniowego w Polsce rozpatrywana według kubatury nowych i rozbudowanych budynków. W tym zakresie największy udział mają inwestycje magazynowe (30,5%) i przemysłowe (23,4%). Na kolejnych miejscach plasują się inwestycje gospodarstw rolnych (15,2%) oraz inwestycje w obiekty handlowo-usługowe (14,1%). Na tle pozostałych rodzajów budynków niemieszkalnych względnie duży jest odsetek inwestycji biurowych (5,2%). Mniejsze znaczenie – tak pod względem liczby (4,9%), jak i kubatury (7,2%) – mają inwestycje dotyczące obiektów użyteczności publicznej.

Tab. 3. Struktura budownictwa niemieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020 (przez pryzmat liczby, kubatury i powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych)

Rodzaje budynków niemieszkalnych	Liczba (szt.)	Kubatura (tys. m^3)	Powierzchnia użytkowa (tys. m^2)
Budynki niemieszkalne ogółem	**213 676**	**864 562,3**	**123 191,8**
Budynki przemysłowe	11 768	202 727,3	22 798,2
Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	21 664	263 303,8	28 638,6
Budynki handlowo-usługowe	30 383	121 735,5	19 916,0
Budynki biurowe	6 102	45 031,6	9 036,3
Budynki łączności, dworców i terminali	510	5 233,9	629,8
Budynki garaży	49 517	12 028,4	2 908,1
Budynki hoteli	3 390	15 596,8	3 423,6
Pozostałe obiekty zakwaterowania turystycznego	9 940	3 176,8	773,1
Ogólnodostępne obiekty kulturalne	2 465	6 341,1	1 023,4
Budynki muzeów i bibliotek	298	2 276,7	387,6
Budynki szkół i instytucji badawczych	3 436	21 100,5	3 911,1
Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	2 404	11 675,2	2 442,9
Budynki kultury fizycznej	1 428	15 541,0	2 072,9
Budynki gospodarstw rolnych	61 030	131 306,3	24 009,4
Obiekty kultu religijnego	863	3 574,0	420,5
Obiekty wpisane do rejestru zabytków	16	28,1	6,8
Pozostałe budynki niemieszkalne	8 462	3 885,1	793,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

1. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W latach 2013–2020 w strefach podmiejskich oddano do użytkowania 319,8 tys. nowych budynków mieszkalnych – tj. 50,6% ogółu tego rodzaju obiektów w Polsce i 63,9% wszystkich budynków mieszkalnych w wyznaczonych regionach miejskich. Dominującą większość wśród nich stanowiły nowe budynki jednorodzinne (317,6 tys. – 99,3% ogółu). W rozpatrywanym okresie w strefach podmiejskich wybudowano również 2,2 tys. nowych budynków wielorodzinnych (11,6% wszystkich takich obiektów w Polsce). Łączna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w strefach podmiejskich wyniosła 374,7 tys. (w tym 332,7 tys. w budynkach jednorodzinnych oraz 42,1 tys. w budynkach wielorodzinnych). ⅔ nowo powstałych mieszkań przypada na strefy podmiejskie dużych miast. Najwięcej mieszkań wybudowanych zostało w otoczeniu: Poznania (40,9 tys.), Warszawy (39,6 tys.), Wrocławia (28,1 tys.), Trójmiasta (25,7 tys.) i Krakowa (15,5 tys.). Pod względem rozmiarów budownictwa mieszkaniowego niektóre z podmiejskich gmin przewyższają część średnich, a nawet dużych polskich miast. Przykładem mogą być: podpoznańskie gminy Komorniki, Dopiewo i Swarzędz (teren wiejski), sąsiadująca z Wrocławiem Długołęka oraz gminy Żukowo (teren wiejski) i Pruszcz Gdański. W każdej z nich w badanym okresie oddano do użytkowania ponad 4 tys. nowych mieszkań (najwięcej w gminie Długołęka – 5,3 tys.). Powyższe gminy skalą rozwoju budownictwa mieszkaniowego przewyższają m.in.: Częstochowę, Koszalin, Płock, Słupsk, Elbląg i Kalisz.

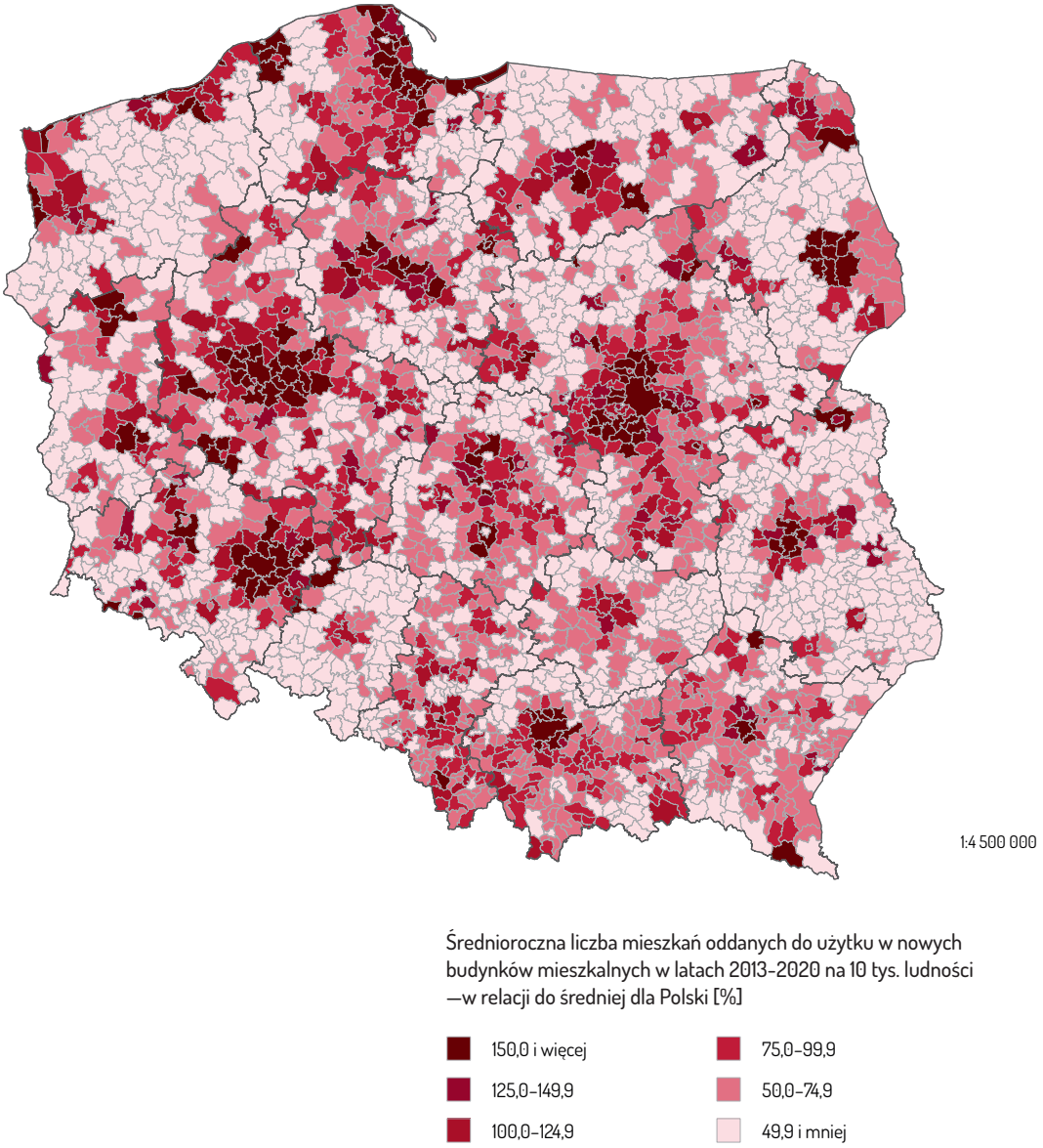
Tab. 4. Skala budownictwa mieszkaniowego w regionach miejskich w latach 2013–2020

Typologia regionów miejskich	Liczba budynków		Liczba mieszkań		Powierzchnia użytkowa	
	tys. szt.	% kraju	tys. szt.	% kraju	mln. m²	% kraju
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**324,4**	**51,3%**	**940,1**	**69,1%**	**79,0**	**61,6%**
ośrodki rdzeniowe	121,6	19,2%	690,3	50,8%	47,5	37,0%
strefy podmiejskie	202,8	32,1%	249,8	18,4%	31,4	24,5%
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**53,6**	**8,5%**	**94,0**	**6,9%**	**9,8**	**7,6%**
ośrodki rdzeniowe	17,1	2,7%	53,7	3,9%	4,4	3,4%
strefy podmiejskie	36,5	5,8%	40,4	3,0%	5,4	4,2%
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**69,6**	**11,0%**	**109,7**	**8,1%**	**12,1**	**9,4%**
ośrodki rdzeniowe	24,3	3,8%	61,9	4,6%	5,5	4,3%
strefy podmiejskie	45,3	7,2%	47,8	3,5%	6,6	5,1%
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**52,8**	**8,3%**	**73,3**	**5,4%**	**8,5**	**6,6%**
ośrodki rdzeniowe	17,6	2,8%	36,5	2,7%	3,5	2,7%
strefy podmiejskie	35,2	5,6%	36,8	2,7%	5,0	3,9%
REGIONY MIEJSKIE OGÓŁEM	**500,4**	**79,2%**	**1 217,1**	**89,5%**	**109,3**	**85,3%**
ośrodki rdzeniowe	180,6	28,6%	842,4	62,0%	60,9	47,5%
strefy podmiejskie	319,8	50,6%	374,7	27,6%	48,4	37,7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Bardziej miarodajnym wskaźnikiem umożliwiającym ocenę procesów urbanizacji oraz rozwoju przestrzennego w strefie podmiejskiej – w porównaniu z bezwzględną skalą inwestycji mieszkaniowych – jest aktywność budowlana w zakresie rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego. Wyraża ją średnioroczna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 na 10 tys. ludności. W skali całej Polski wskaźnik ten przyjmuje wartość 44,2. Jest on jednak silnie zróżnicowany w przestrzeni kraju – w tym między poszczególnymi regionami miejskimi. Generalnie intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego maleje wraz z wielkością ich miast rdzeniowych. Pod względem aktywności budowlanej prym wiodą region miejski Wrocławia (117,3) oraz obszary funkcjonalne pozostałych dużych miast (powyżej 100 tys. mieszkańców) – Krakowa (94,5), Warszawy (92,6), Rzeszowa (91,3), Trójmiasta (87,5) i Poznania (80). Na uwagę zasługuje także, drugi w kolejności, region miejski Kołobrzegu, gdzie wskaźnik aktywności budowlanej osiąga wartość 94,8. W tym przypadku w skali całego regionu największą intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego wyróżnia się podmiejska gmina wiejska Ustronie Morskie (148,8) oraz sam rdzeń – miasto Kołobrzeg (116). Sytuacja związana z aktywnością budowlaną w całym regionie miejskim pokrywa się także ze zjawiskami zachodzącymi w samych ośrodkach centralnych, w przypadku których wskaźnik aktywności budowlanej najwyższy jest w Rzeszowie, Wrocławiu, Kołobrzegu i Krakowie. Do regionów miejskich o najmniejszej średniorocznej liczbie nowo powstałych mieszkań na 10 tys. ludności należą regiony mniejszych ośrodków (tj. miast małych i średnich do 50 tys. mieszkańców): Głubczyc w województwie opolskim (8,9), Nowej Rudy w województwie dolnośląskim (8,8) oraz Prudnika w wojewódzkie opolskim (7,5).

Badając samo otoczenie ośrodków rdzeniowych można zauważyć, że największą aktywnością budowlaną wyróżnia się strefa podmiejska Olsztyna (115,6) – w szczególności graniczącą z miastem od południa gmina wiejska Stawiguda, gdzie wskaźnik średniorocznej liczby nowo oddanych mieszkań na 10 tys. mieszkańców osiągnął wartość 394,4 (co stanowi aż 891,5% średniej krajowej). Drugą w kolejności gminą odznaczającą się wysoką aktywnością budowlaną w strefie Olsztyna jest gmina wiejska Dywity (107,4 – 242,8% średniej krajowej). Pod względem bardzo wysokiej aktywności budowlanej wyróżniają się także strefy: Wrocławia (w szczególności miasto Siechnice – 307,5), Trójmiasta (dominuje gmina wiejska Kosakowo – 259,2) i Poznania (z najwyższą wartością wskaźnika na obszarze wiejskim gminy Swarzędz – 268,3). Strefy podmiejskie o najniższej aktywności budowlanej należą do regionów miejskich małych miast (od 10 do 20 tys. mieszkańców) – Łobza (8,1), Braniewa (10,4) i Hrubieszowa (10,5). Niezależnie od wartości wskaźnika aktywności budowlanej należy zwrócić uwagę na pewną prawidłowość, mianowicie strefy podmiejskie na ogół cechują się wyższą intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego niż ich miasta rdzeniowe (zjawisko to dotyczy 70,8% regionów miejskich).



Ryc. 1. Zróżnicowanie intensywności budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Wartości wskaźnika aktywności budowlanej w strefach podmiejskich odnoszono nie tylko do średniej dla Polski, ale również analizowano je w relacji do wartości średnich dla województwa, regionu miejskiego oraz jego ośrodka rdzeniowego (Tab. 6). W odniesieniu do średniej dla Polski (44,2) najwyższe wartości osiągają strefy siedmiu regionów miejskich: Olsztyna, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania, Koszalina, Leszna i Słubic. Ostatni z wymienionych regionów odróżnia się od reszty wielkością ośrodka centralnego – jego rdzeń to miasto małe. Największe wartości obserwuje się przy zestawieniu wskaźników dotyczących strefy podmiejskiej w relacji do średniej dla miasta rdzeniowego. W tym przypadku wyraźnie dominują regiony Turka (wielkopolskie) i Kamiennej Góry (dolnośląskie), gdzie aktywność budowlana w strefie dziesięciokrotnie przekracza średnie wartości dla ośrodka rdzeniowego. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że w skład regionu Turka wchodzą jedynie dwie jednostki – miasto Turek i gmina wiejska Turek. Natomiast samo miasto Kamienna Góra cechuje się bardzo niskim wskaźnikiem w relacji do średniej dla Polski, wynoszącym zaledwie 5,4%.

Tab. 5. Regiony miejskie o najwyższej i najniższej aktywności budowlanej w latach 2013–2020

Regiony miejskie		Ośrodki rdzeniowe		Strefy podmiejskie	
o najwyższej aktywności budowalnej					
Wrocław	117,3	Rzeszów	125,1	Olsztyn	115,6
Kołobrzeg	94,8	Wrocław	122,0	Wrocław	106,4
Kraków	94,5	Kołobrzeg	116,0	Trójmiasto	106,3
Warszawa	92,6	Kraków	113,9	Poznań	101,8
Rzeszów	91,3	Grójec	100,9	Koszalin	99,4
Trójmiasto	87,5	Warszawa	96,6	Leszno	93,6
Poznań	80,0	Namysłów	89,8	Słubice	89,3
Grójec	72,6	Trójmiasto	81,8	Lubin	88,2
Siedlce	70,8	Brodnica	77,5	Bełchatów	82,6
Białystok	70,8	Garwolin	77,5	Polkowice	82,5
o najniższej aktywności budowalnej					
Dzierżoniów-Bielawa	11,4	Łęczyca	6,6	Świdwin	13,7
Kamienna Góra	11,3	Głubczyce	6,4	Dębno	13,3
Szprotawa	10,9	Jawor	6,2	Szprotawa	12,5
Głuchołazy	10,8	Nowa Ruda	6,2	Głubczyce	12,1
Krynica-Zdrój	10,7	Głuchołazy	5,6	Krynica-Zdrój	12,1
Miastko	10,6	Kędzierzyn-Koźle	5,6	Nowa Ruda	11,7
Kędzierzyn-Koźle	9,6	Turek	5,1	Bogatynia	11,6
Głubczyce	8,9	Miastko	3,9	Hrubieszów	10,5
Nowa Ruda	8,8	Prudnik	3,7	Braniewo	10,4
Prudnik	7,5	Kamienna Góra	2,4	Łobez	8,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Tab. 6. Strefy podmiejskie o najwyższej aktywności budowlanej w relacji do wartości średnich dla danego województwa, całego regionu miejskiego oraz jego ośrodka rdzeniowego

Aktywność budowlana w strefach podmiejskich w relacji do średniej dla:					
województwa		regionu miejskiego		ośrodka rdzeniowego	
Olsztyn	341,8%	Bełchatów	332,7%	Turek	1132,9%
Bełchatów	266,9%	Turek	307,3%	Kamienna Góra	996,2%
Koszalin	248,3%	Hajnówka	251,6%	Wolsztyn	674,0%
Słubice	245,1%	Świecie	229,4%	Bełchatów	601,9%
Biała Podlaska	218,5%	Lubin	222,4%	Jawor	555,2%
Szczytno	215,2%	Chodzież	219,8%	Pionki	502,6%
Bydgoszcz	213,2%	Chełm	213,5%	Miastko	475,1%
Poznań	203,1%	Jawor	210,5%	Chełmno	466,1%
Toruń	201,1%	Kamienna Góra	210,2%	Koło	414,7%
Białystok	196,5%	Pionki	208,8%	Prudnik	408,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Badanie aktywności budowlanej w przestrzeni Polski wskazuje również na występowanie pewnych ekstremów. Najwyraźniej ich obecność uwidacznia się w rezultacie analizy średniorocznej liczby mieszkań oddanych do użytku w nowych budynkach mieszkalnych na 10 tys. ludności w relacji do średniej dla Polski. Zależność obserwowana jest we wszystkich regionach miejskich, jednak trend ten wyraźnie dominuje w przypadku stref podmiejskich dużych miast. Wybijającymi się obszarami są w tym przypadku gminy wiejskie: Stawiguda w regionie miejskim Olsztyna (891,5%), Mielno w regionie miejskim Koszalina (847,4%), miasto Siechnice w regionie miejskim Wrocławia (695,2%) czy obszar wiejski gminy Swarzędz pod Poznaniem (606,4%). Jednak od zaobserwowanej zależności związanej z wielkością ośrodka centralnego pojawia się także pewien wyjątek, mianowicie – najwyższą wartość wskaźnik aktywności budowlanej w relacji do średniej dla kraju odnotowano na terenie wiejskim gminy Dziwnów (1699,7%), która nie należy do żadnego z wyznaczonych regionów miejskich. Z drugiej zaś strony 201 na 260 regionów miejskich, a więc ponad 77% ogółu, cechuje się mniejszą aktywnością budowlaną w zakresie budownictwa mieszkaniowego aniżeli średnia dla Polski. W tym przypadku najniższe wartości (poniżej 5% osiągają): gmina wiejska Ulhówek (lubelskie), miasto Wleń (dolnośląskie), obszar wiejski gminy Tyszowce (lubelskie), miasto Stronie Śląskie (dolnośląskie), obszar wiejski gminy Cybinka (lubuskie) oraz gmina wiejska Telatyn w województwie lubelskim.

Podsumowując, wyraźnie najwyższa aktywność budowlana w przeliczeniu na 10 tys. ludności występuje w strefach największych ośrodków, takich jak: Olsztyn, Wrocław, Trójmiasto, Poznań oraz Koszalin. Nasilenie budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców jest większe w otoczeniu, aniżeli w miastach rdzeniowych, co potwierdza zachodzenie tam zjawiska suburbanizacji. Ta zależność obserwowana jest we wszystkich regionach miejskich, jednak trend ten wyraźnie dominuje w przypadku stref podmiejskich dużych ośrodków. Wyjątek stanowią tutaj miasta Kołobrzeg i Rzeszów, które jako rdzenie same charakteryzują się wysoką aktywnością budowlaną.

Kolejnym elementem badania jest analiza udziału mieszkań w nowych budynkach – oddanych w latach 2013–2020 w ogóle całego zasobu mieszkaniowego w gminach i regionach miejskich za rok 2020. Wskaźnik ten pozwala dostrzec intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach. W skali kraju średnia wartość tego wskaźnika w gminach wynosiła 9,1%. Dla obszarów miejskich było to 8,7%, a dla obszarów wiejskich 9,6%. Wartości powyżej średniej zaobserwować można w 565 gminach, tj. w prawie 23% wszystkich gmin w Polsce. W Polsce Wschodniej wyraźnie mniej gmin cechuje się wysoką wartością analizowanego wskaźnika (17%).

Biorąc pod uwagę wszystkie regiony miejskie w kraju zauważymy, że największe miasta cechują się najwyższymi wartościami wskaźnika. Liderem jest region miejski Wrocławia (19,5%). Kolejne miejsca zajmują regiony Rzeszowa (18,7%), Krakowa (16,5%) i Trójmiasta (15,7%). Co warte podkreślenia kolejną lokatę zajmuje region miejski Kołobrzegu (15,6%) – tj. miasta z grupy średnich (liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców). Innym mniejszym regionem miejskim charakteryzującym się wysoką wartością wskaźnika jest region Brodnicy (14,2%). Natomiast najwyżej sklasyfikowanym regionem miasta małego (10–20 tys. mieszkańców) jest region Garwolina (14,1%). Łącznie 48 z 260 regionów miejskich posiada odsetek nowo oddanych mieszkań z okresu 2013–2020 na poziomie co najmniej 10%. Na tle średniej dla kraju niższymi wartościami cechują się regiony miejskie w województwach opolskim, świętokrzyskim i łódzkim.

Poniższa tabela prezentuje, jak różnicuje się odsetek nowo oddanych mieszkań w okresie 2013–2020 w poszczególnych województwach w podziale na całe regiony, strefy podmiejskie i miasta rdzeniowe. Zdecydowanie najwięcej wszystkich oddanych mieszkań w tym okresie powstało w regionach miejskich (22%) oraz miastach rdzeniowych (26%) województwa mazowieckiego. Warty podkreślenia jest fakt, iż w przypadku stref podmiejskich to nie na województwo mazowieckie przypada najwyższy odsetek mieszkań oddanych w latach 2013–2020, lecz największy udział mają mieszkania powstałe w strefach podmiejskich województwa wielkopolskiego (16%).

Tab. 7. Odsetek wszystkich mieszkań oddanych w latach w 2013–2020 w regionach miejskich, miastach rdzeniowych oraz strefach podmiejskich – w podziale na poszczególne województwa

Regiony miejskie w województwach	Odsetek wszystkich mieszkań oddanych w latach 2013–2020 w regionach miejskich	Odsetek wszystkich mieszkań oddanych w latach w 2013–2020 w miastach rdzeniowych	Odsetek wszystkich mieszkań oddanych w latach w 2013–2020 w strefach podmiejskich
dolnośląskie	11%	11%	11%
kujawsko-pomorskie	4%	3%	5%
lubelskie	4%	4%	4%
lubuskie	2%	2%	2%
łódzkie	4%	4%	4%
małopolskie	10%	10%	8%
mazowieckie	22%	26%	15%
opolskie	1%	1%	2%
podkarpackie	4%	4%	5%
podlaskie	3%	3%	2%
pomorskie	9%	9%	9%
śląskie	7%	8%	7%
świętokrzyskie	2%	1%	2%
warmińsko-mazurskie	3%	3%	3%
wielkopolskie	10%	8%	16%
zachodniopomorskie	4%	4%	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Uwzględniając podział regionów miejskich na strefy i rdzenie (patrz: *Aneks metodyczny*) zauważymy, że najwyższymi wartościami udziału nowo powstałych mieszkań w rdzeniu miejskim w okresie 2013–2020 w ogóle całego zasobu mieszkaniowego na rok 2020 cechują się: Rzeszów (21,7%), Wrocław (18,5%), Kraków (17,4%), a także mniejsze miasta: Kołobrzeg (16,6%), Grójec (16,1%), Namysłów (15,9%), Garwolin (15,8%), Brodnica (14,7%), Lubawa (14,3%). Dopiero po nich plasuje się Warszawa (14,3%). Zupełnie inaczej wyglądają wartości wskaźników w odniesieniu do stref podmiejskich. W tym przypadku 8 stref osiąga wartości powyżej 20%. Najwyższy wskaźnik charakteryzuje region aglomeracji trójmiejskiej (aż 25,4%), następnie strefę Olsztyna (24%), Poznania (23,1%), Leszna (22,9%), Wrocławia (22,5%), Polkowic (21,3%), Słubic (20,8%) i Koszalina (20,5%). Zdecydowanie najniższe wartości charakteryzują strefy najmniejszych miast.

Biorą pod uwagę, jakie gminy w Polsce posiadają najwyższy odsetek nowych mieszkań oddanych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w gminie (Tab. 8), to wśród 15 jednostek terytorialnych o największych wartościach aż 14 z nich to obszary wiejskie (z wyjątkiem miasta Siechnice w gminie miejsko-wiejskiej Siechnice) w tym 13 położonych w regionach miejskich dużych miast. Jedyną gminą nie leżącą w granicach regionu miejskiego jest Dziwnów – nadmorska gmina o charakterze turystycznym.

Tab. 8. Udział mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. (15 gmin o najwyższej wartości wskaźnika w skali Polski)

Gmina	Typ jednostki terytorialnej	Region miejski	Region Miejski (nazwa ośrodka rdzeniowego)	Udział mieszkań oddanych w nowych bud. mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r.
Stawiguda	wieś	tak	Olsztyn	50,7%
Swarzędz	wieś	tak	Poznań	46,1%
Kosakowo	wieś	tak	Aglomeracja trójmiejska	45,6%
Żukowo	wieś	tak	Aglomeracja trójmiejska	43,8%
Czernica	wieś	tak	Wrocław	43,0%
Kórnik	wieś	tak	Poznań	42,4%
Siechnice	miasto	tak	Wrocław	41,5%
Wieliszew	wieś	tak	Warszawa	40,2%
Długołęka	wieś	tak	Wrocław	39,9%
Wasilków	wieś	tak	Białystok	39,2%
Kleszczewo	wieś	tak	Poznań	38,8%
Mielno	wieś	tak	Koszalin	38,6%
Dopiewo	wieś	tak	Poznań	38,1%
Dziwnów	wieś	nie	nie dotyczy	37,2%
Komorniki	wieś	tak	Poznań	36,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Wśród regionów miejskich miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, najwyższym udziałem nowo oddanych mieszkań w latach 2013–2020 w ogóle zasobu najwyższym wskaźnikiem cechował się Wrocław, Rzeszów oraz Kraków (Tab. 9). Najmniejsze wartości osiągnęły Wałbrzych-Świdnica, Włocławek i Częstochowa. Analiza liczb bezwzględnych pozwala stwierdzić, że największą liczbą mieszkań oddanych w latach 2013–2020 charakteryzuje się region miejski Warszawy i stanowi ona 18% wszystkich mieszkań w Polsce wybudowanych w tym okresie. Po zsumowaniu liczby mieszkań powstałych w pięciu regionach miejskich, które cechują się największą liczbą mieszkań powstałych po 2013 r. (tj. 599 526 mieszkań), okazuje się, że stanowią one prawie 50% wszystkich nowo oddanych mieszkań z okresu 2013–2020 w Polsce.

Tab. 9. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 oraz ich udział w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r.

Udział mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. – region miejski			Mieszkania oddane do użytku w latach 2013–2020 – w nowych budynkach mieszkalnych ogółem – liczba mieszk. – region miejski	
Wrocław	19,5%	**1**	Warszawa	227 222
Rzeszów	18,7%	**2**	Wrocław	103 733
Kraków	16,5%	**3**	Kraków	92 542
Aglomeracja trójmiejska	15,7%	**4**	Aglomeracja trójmiejska	90 417
Poznań	15,2%	**5**	Poznań	85 612
		...		
Elbląg	5,6%	**24**	Płock	5 693
Konurbacja górnośląska	4,9%	**25**	Tarnów	4 453
Częstochowa	4,6%	**26**	Wałbrzych-Świdnica	3 665
Włocławek	4,6%	**27**	Elbląg	3 576
Wałbrzych-Świdnica	3,2%	**28**	Włocławek	2 921

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

W skali całego kraju uwidacznia się trend wskazujący spadającą aktywność budowlaną w zakresie budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach wraz z malejącą skalą regionu miejskiego (Tab. 10). Zdecydowanie większym odsetkiem udziału mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. cechują się największe regiony miast dużych (tj. powyżej 100 tysięcy mieszkańców). Drugą kluczową kwestią jest stosunek nowych zasobów mieszkaniowych do ogółu w ośrodkach rdzeniowych oraz miastach powyżej 10 tysięcy mieszkańców, okazuje się, że jest on zdecydowanie wyższy w grupie największych ośrodków miejskich, natomiast w miastach średnich i małych jest on bardzo porównywalny i stosunkowo niski – nieprzekraczający średnio 6% ogółu zasobów mieszkaniowych w gminie. We wszystkich analizowanych obszarach większym udziałem nowszego zasobu mieszkaniowego z lat 2013–2020 w ogóle cechuje się strefa podmiejska.

Tab. 10. Odsetek mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. – według typów regionów miejskich

Region miejski dużego miasta (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**11,6%**
ośrodki rdzeniowe i miasta powyżej 10 tys. Mieszkańców	10,6%
strefa podmiejska	15,7%
Region miejski średniego miasta (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**7,3%**
ośrodki rdzeniowe i miasta powyżej 10 tys. Mieszkańców	5,8%
strefa podmiejska	10,9%
Region miejski średniego miasta (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**6,4%**
ośrodki rdzeniowe i miasta powyżej 10 tys. Mieszkańców	5,4%
strefa podmiejska	8,3%
Region miejski małego miasta (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**6,4%**
ośrodki rdzeniowe i miasta powyżej 10 tys. Mieszkańców	5,4%
strefa podmiejska	7,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

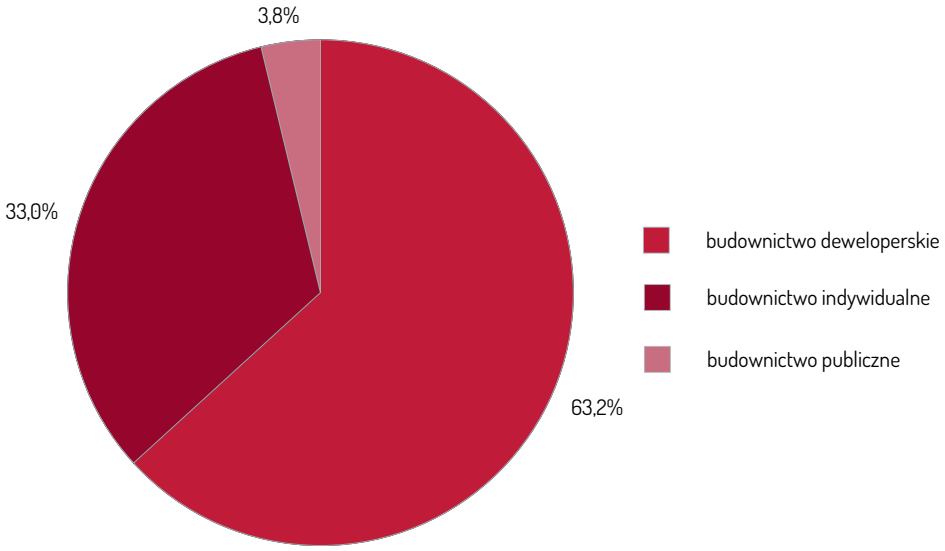
W powszechnej świadomości suburbanizacja postrzegana jest jako proces dynamicznego rozwoju indywidualnego budownictwa jednorodzinnego w otoczeniu miast. Choć rzeczywiście tego typu forma budownictwa dominuje w przestrzeni polskich stref podmiejskich, to jednak sytuacja jest dużo bardziej złożona. W coraz większym stopniu w sąsiedztwie polskich miast obserwujemy systematyczny rozwój budownictwa deweloperskiego (w tym w formie osiedli zabudowy wielorodzinnej).

W 70% gmin Polski budownictwo indywidulane stanowiło ponad 90% ogółu inwestycji mieszkaniowych, a w prawie połowie udział budownictwa indywidulanego wynosił 100%. Wśród nich dominowały gminy miejsko-wiejskie i wiejskie leżące zarówno poza strefami podmiejskimi, jak i w strefach podmiejskich wszystkich typów miast (dużych, średnich i małych). Najmniejszy udział budownictwa indywidualnego w Polsce obserwowano w dużych miastach m.in.: Wrocławiu (2,4%), Warszawie (3,1%), Gdańsku (3,4%) czy Krakowie (5%). Pod tym względem wyróżniają się również: średnie miasta będące ośrodkami rdzeniowymi regionów miejskich (np. Giżycko i Słupsk), miasta leżące w regionach miejskich większych miast (Ząbki) oraz gminy miejsko-wiejskie leżące poza miejskimi obszarami funkcjonalnymi (Dziwnów i Szklarska Poręba). We wszystkich wymienionych powyżej gminach udział nowych mieszkań w budownictwie indywidualnym nie przekroczył 6%.

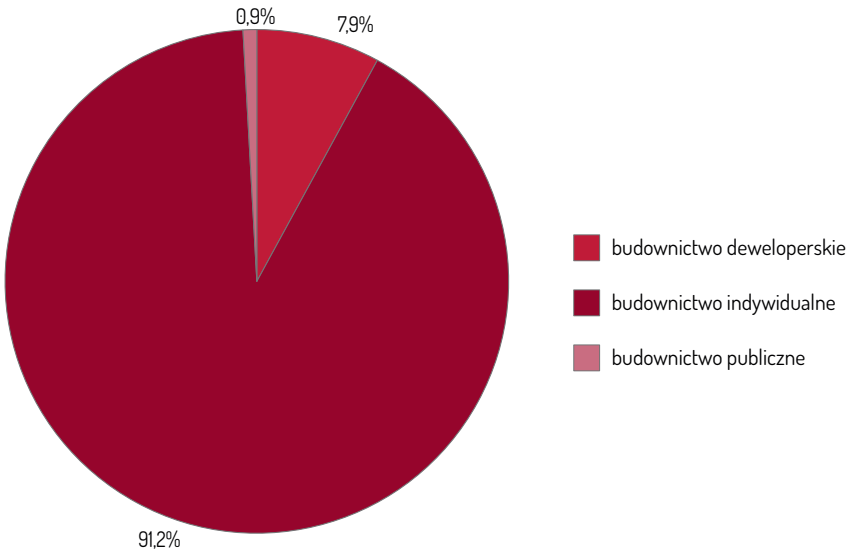
W 52,1% gmin w latach 2013–2020 nie oddano do użytku ani jednego mieszkania wybudowanego systemem deweloperskim. Oprócz gmin wiejskich i miejsko-wiejskich znalazły się wśród nich 33 miasta m.in. Leżajsk i Łęczyca (będące ośrodkami centralnymi regionów miejskich), Kalety i Miasteczko Śląskie (w strefie podmiejskiej konurbacji górnośląskiej), Podkowa Leśna położona w strefie podmiejskiej Warszawy, miasto uzdrowiskowe Duszniki-Zdrój, a także ośrodki leżące poza regionami miejskimi (np. Gozdnica, Sucha Beskidzka i Terespol). Ponadto widoczne jest zróżnicowanie regionalnie – mniejszy udział mieszkań budownictwa deweloperskiego obserwowano w gminach wschodniej i centralnej Polski, a więcej w południowo-zachodniej oraz zachodniej i północnej. Największym udziałem nowych mieszkań deweloperskich charakteryzował się Ełk (97%), a ponad 90% udział odnotowano również w dużych miastach: Wrocławiu, Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Olsztynie i Gdyni; gminach regionów miejskich – Warszawy (Ząbki, Nowy Dwór Mazowiecki), Trójmiasta (Pruszcz Gdański); ośrodkach rdzeniowych regionów miejskich średnich miast – Kołobrzeg, Iława, Słupsk, Szklarska Poręba.

W latach 2013–2020 tylko w 473 gminach w Polsce oddano do użytku mieszkania budownictwa publicznego. W 6 gminach (Karlino, Stepnica, Kwidzyn, Nowe Warpno, Rawa Mazowiecka, Płużnica) ich udział w strukturze wynosił ponad 40%, a spośród nich największym odsetkiem charakteryzowały się gminy: Karlino (74,9%) wchodząca w skład regionu miejskiego Białogardu oraz – leżąca w regionie miejskim Szczecina – Stepnica (65,2%), która za budownictwo społeczne i komunalne została wyróżniona w 2021 r. podczas uroczystej Gali Inwestorów Samorządowych w ramach XIX Forum Kapitału i Finansów w Katowicach. Wśród gmin, w których oddano do użytku nowe mieszkania budownictwa publicznego dominowały ośrodki rdzeniowe regionów miejskich średnich miast oraz kilka gmin leżących w strefach podmiejskich dużych miast Polski.

Udział form budownictwa w liczbie nowych mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 2013–2020 jest zróżnicowany. W gminach leżących w regionach miejskich ponad 60% stanowią inwestycje deweloperskie (Ryc. 2), natomiast na pozostałym obszarze kraju dominuje budownictwo indywidualne (Ryc. 3). Mieszkania oddane do użytku w formie budownictwa publicznego miały większy procentowy udział w strukturze w regionach miejskich (3,8%) niż w pozostałych gminach Polski.



Ryc. 2. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w regionach miejskich
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

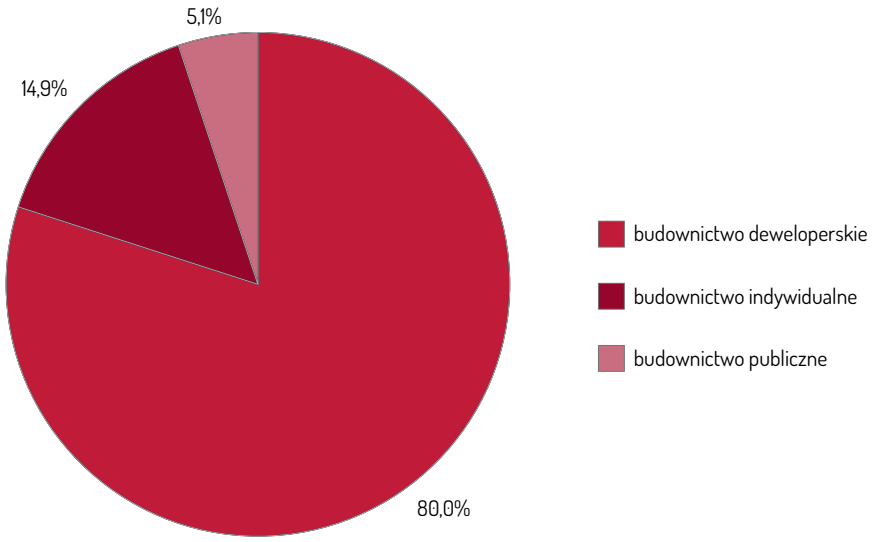


Ryc. 3. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 poza regionami miejskimi
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

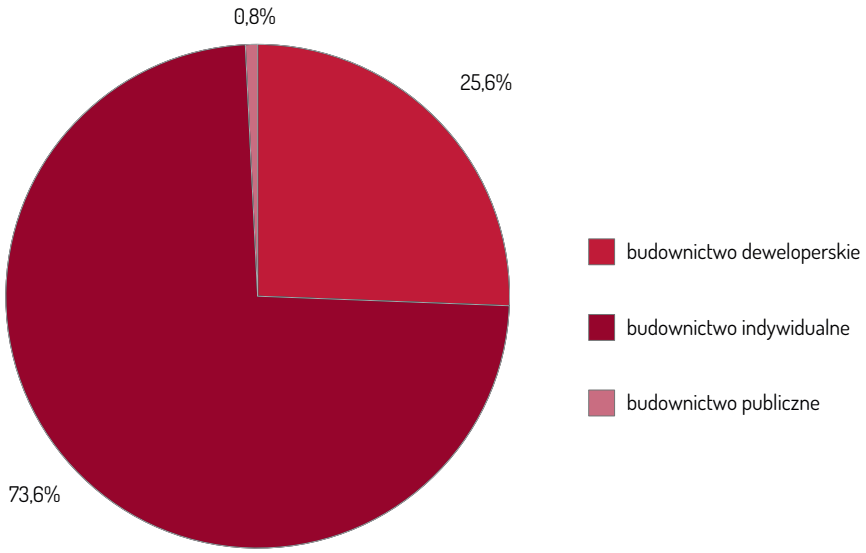
Struktura nowych mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w regionach miejskich jest zróżnicowana. Mieszkania wybudowane systemem deweloperskim dominują w strukturze niemal wszystkich regionów miejskich dużych miast – wyjątki stanowią Płock, Kielce, Włocławek, Bielsko-Biała, Tarnów, Radom, Częstochowa i aglomeracja rybnicka, w których udział mieszkań deweloperskich nie przekroczył 50%. Wśród wszystkich regionów miejskich największym udziałem charakteryzuje się Ełk, gdzie inwestycje deweloperskie wyniosły 81,5%, a nieco niższy odsetek (80,3%) cechował Kołobrzeg. Wyraźną dominacją inwestycji deweloperskich (powyżej 70%) charakteryzowały się także regiony miejskie średnich miast: Suwałk, Iławy, Świebodzina oraz małego miasta – Grójca. Niski udział (poniżej 30%) nowych mieszkań deweloperskich odnotowano w regionach miast małych i średnich (do 50 tys. mieszkańców), a w 7 nie oddano do użytku żadnego mieszkania w tej formie budownictwa (Głuchołazy, Lubaczów, Opoczno, Prudnik, Szprotawa, Łęczyca i Pińczów).

W ponad 70% regionów miejskich (głównie małych i średnich miast do 100 tys. mieszkańców) dominowały nowe mieszkania budownictwa indywidualnego. W 32 ich udział przekroczył 90% (głównie regiony miast małych i średnich do 50 tys. mieszkańców). W regionach miast Głuchołazy, Lubaczów, Opoczno i Prudnik budownictwo indywidualne stanowiło 100% liczby nowych mieszkań oddanych do użytku w latach 2013–2020. Najniższym odsetkiem charakteryzował się region miejski Ełku (15,5%). Udział liczby mieszkań budownictwa publicznego w strukturze nowych mieszkań nie przekroczył w analizowanym okresie 31%. Największym odsetkiem (30,7%) wyróżniał się region miejski Bogatyni. Odsetki powyżej 20% były charakterystyczne dla regionów miejskich małych i średnich miast (do 50 tys. ludności). W regionach dużych miast udział mieszkań tej formy budownictwa wahał się od 0,1% w Bielsku-Białej do 13,7% w Gorzowie Wielkopolskim. W Wałbrzychu i Rzeszowie ich udział nieznacznie przekroczył 10%. W 67 regionach – głównie małych miast (do 20 tys. mieszkańców) – nie oddano ani jednego mieszkania budownictwa publicznego. Wśród tej grupy znalazły się także regiony Ełku i Suwałk.

Regiony miejskie, ze względu na strukturę form budownictwa mieszkaniowego, są także zróżnicowane wewnętrznie. W miastach rdzeniowych dominują mieszkania oddana do użytku przez deweloperów (Ryc. 5), natomiast w strefie podmiejskiej budownictwo indywidualne (Ryc. 4). W rdzeniach regionów miejskich odnotowano również większy udział w strukturze mieszkań budownictwa publicznego (5,1%) aniżeli w strefie podmiejskiej (0,8%) – wyjątkiem jest strefa podmiejska Białogardu, w której udział tej formy budownictwa wynosi 50,7%.



Ryc. 4. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w ośrodkach rdzeniowych
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)



Ryc. 5. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w strefach podmiejskich
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Pomimo tych prawidłowości, należy również zwrócić uwagę na wyjątki. W 13 regionach miejskich (małych i średnich miast do 50 tys. mieszkańców – m.in. Krynicy-Zdrój, Leżajsku, Dąbrowie Tarnowskiej i Opocznie) udział inwestycji indywidualnych zarówno w rdzeniu, jak również w strefie przekroczył 70%. W strefie podmiejskiej Białogardu odsetek mieszkań budownictwa indywidualnego był niższy (47,9%) niż w rdzeniu miejskim (56,8%) – wynika to z wspomnianego wcześniej wysokiego odsetka inwestycji publicznych. 35 regionów miejskich miast małych i średnich do 100 tys. mieszkańców charakteryzowało się niskim (poniżej 30%) odsetkiem inwestycji deweloperskich zarówno w rdzeniu, jak i strefie podmiejskiej. W tej grupie znalazła się także aglomeracja rybnicka, w której strefie i rdzeniu dominowały inwestycje indywidualne. W regionie miejskim Leżajska w latach 2013–2020 oddano do użytku tylko jedno mieszkanie deweloperskie – w strefie podmiejskiej miasta. W 8 regionach miejskich (Biskupcu, Jarocinie, Olsztynie, Zielonej Górze, Słupsku, Gnieźnie, Grójcu i Jeleniej Górze) udział liczby mieszkań inwestycji publicznych był wyższy w strefie podmiejskiej aniżeli w rdzeniu, a w kolejnych 27 regionach (małych i średnich miast oraz Bielsku-Białej, Ełku i Kędzierzynie-Koźlu) mieszkania budownictwa publicznego zostały oddane do użytku wyłącznie w ich strefach podmiejskich.

Zestawienie struktury budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich polskich miast ze względu na poszczególne formy i rodzaje pozwala na identyfikacje różnych modeli suburbanizacji w Polsce (Tab. 11). W przypadku 22 stref podmiejskich mamy do czynienia z relatywnie wysokim udziałem zarówno budownictwa deweloperskiego, jak i wielorodzinnego. Oznacza to, że w przestrzeni tych stref coraz mocniej uwidacznia się rozwój wielorodzinnych osiedli deweloperskich. Zjawisko to dotyczy m.in. stref podmiejskich Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Szczecina, Olsztyna, Koszalina, Jeleniej Góry, Kalisza i Słupska. Wysoki udział budownictwa deweloperskiego w ogólnej strukturze inwestycji mieszkaniowych nie zawsze musi się wiązać z zabudową wielorodzinną. Do stref o ponadprzeciętnym udziale deweloperskiego budownictwa jednorodzinnego zaliczają się m.in. obszary funkcjonalne Krakowa, Białegostoku oraz Gorzowa Wielkopolskiego. Niemniej przeważającą grupę stanowią strefy podmiejskie, gdzie siłą napędową suburbanizacji są indywidualne inwestycje jednorodzinne. Sytuacja ta w przeważającej mierze dotyczy otoczenia miast małych i średnich (do 50 tys. mieszkańców). Niemniej zjawisko to występuje także w strefach podmiejskich dużych miast – m.in. aglomeracji rybnickiej, Częstochowy, Kielc, Radomia, Włocławka i Elbląga.

Tab. 11. Typologia stref podmiejskich polskich miast ze względu na udział budownictwa deweloperskiego oraz wielorodzinnego w latach 2013–2020

Udział budownictwa deweloperskiego 2013–2020	Udział budownictwa wielorodzinnego w latach 2013–2020			
	Wysoki (15% i więcej)	Średni (od 5% do 14,9%)	Niski (od 0,1% do 4,9%)	Brak
Wysoki (15,0% i więcej)	**22 strefy podmiejskie** Trójmiasto, Koszalin, Olsztyn, Szczecin, Wrocław, Poznań, Jelenia Góra, Kalisz, Słupsk, Biłgoraj, Działdowo, Giżycko, Hajnówka, Jarocin, Kołobrzeg, Ostróda, Gryfice, Kępno, Nidzica, Słupca, Tuchola, Wolsztyn	**8 stref podmiejskich** Warszawa, Rzeszów, Toruń, Wałbrzych-Świdnica, Gniezno, Leszno, Darłowo, Grójec	**8 stref podmiejskich** Kraków, Białystok, Gorzów Wielkopolski, Bolesławiec, Brzeg, Gostyń, Międzychód, Międzyrzecz	**5 stref podmiejskich** Kluczbork, Świebodzin, Namysłów, Słubice, Żnin
Średni (od 5,0% do 14,9%)	**3 strefy podmiejskie** Świecie, Biskupiec, Nowe Miasto Lubawskie	**16 stref podmiejskich** Bydgoszcz, Lublin, Płock, Zielona Góra, Przemyśl, Brodnica, Gorlice, Malbork, Starogard Gdański, Szczytno, Brzesko, Bytów, Kamienna Góra, Kostrzyn nad Odrą, Sierpc, Ustroń-Wisła	**16 stref podmiejskich** Bielsko-Biała, konurbacja górnośląska, Łódź, Opole, Tarnów, Ełk, Konin, Głogów, Legnica, Ostrów Wielkopolski, Piła, Chojnice, Oświęcim, Pszczyna, Rawicz, Wadowice	**11 stref podmiejskich** Bełchatów, Biała Podlaska, Łomża, Jawor, Koło, Krotoszyn, Nysa, Zakopane, Zgorzelec, Krynica-Zdrój, Ząbkowice Śląskie
Niski (od 0,1% do 4,9%)	**1 strefa podmiejska** Białogard	**3 strefy podmiejskie** Wieluń, Krapkowice, Złotoryja	**32 strefy podmiejskie** aglomeracja rybnicka, Kielce, Radom, Włocławek, Grudziądz, Kędzierzyn-Koźle, Lubin, Racibórz, Suwałki, Tomaszów Mazowiecki, Bochnia, Ciechanów, Dębica, Iława, Krosno, Kwidzyn, Lębork, Lubań, Łuków, Nowa Ruda, Nowa Sól, Nowy Targ, Zawiercie-Myszków, Zduńska Wola, Żagań-Żary, Andrychów, Chełmno, Jędrzejów, Pleszew, Ropczyce-Sędziszów Małopolski, Syców, Wronki	**61 stref podmiejskich** Częstochowa, Elbląg, Inowrocław, Mielec, Nowy Sącz, Ostrołęka, Piotrków Trybunalski, Siedlce, Stalowa Wola, Zamość, Chrzanów-Trzebinia-Libiąż, Cieszyn, Dzierżoniów-Bielawa, Jarosław, Jasło, Kłodzko, Kościerzyna, Kraśnik, Kutno, Lubliniec, Mława, Olkusz, Ostrów Mazowiecka, Płońsk, Polkowice, Puławy, Sanok, Sochaczew, Starachowice, Szczecinek, Wyszków, Żywiec, Aleksandrów Kujawski, Barlinek, Busko-Zdrój, Chodzież, Choszczno, Czarnków, Dobre Miasto, Garwolin, Gubin, Końskie, Kozienice, Krasnystaw, Krosno Odrzańskie, Leżajsk, Lidzbark Warmiński, Lipno, Łask, Mogilno, Nowogard, Ostrzeszów, Pionki, Pisz, Pyrzyce, Rabka-Zdrój, Sokołów Podlaski, Tomaszów Lubelski, Wschowa, Złocieniec, Złotów

Udział budownictwa deweloperskiego 2013–2020	Udział budownictwa wielorodzinnego w latach 2013–2020			
	Wysoki (15% i więcej)	Średni (od 5% do 14,9%)	Niski (od 0,1% do 4,9%)	Brak
Brak	**0 stref podmiejskich**	**2 strefy podmiejskie** Wałcz, Olecko	**7 stref podmiejskich** Człuchów, Gołdap, Limanowa, Lubawa, Miastko, Morąg, Staszów	**65 stref podmiejskich** Chełm, Ostrowiec Świętokrzyski, Augustów, Bartoszyce, Bielsk Podlaski, Grajewo, Kętrzyn, Łowicz, Mrągowo, Opoczno, Prudnik, Radomsko, Sieradz, Skarżysko-Kamienna, Skierniewice, Tarnobrzeg-Sandomierz, Turek, Zambrów, Bogatynia, Braniewo, Brzeszcze, Chojnów, Dąbrowa Tarnowska, Dęblin, Dębno, Drawsko Pomorskie, Głubczyce, Głuchołazy, Golub-Dobrzyń, Gostynin, Góra, Hrubieszów, Janów Lubelski, Kęty, Kolno, Lubaczów, Lubsko, Łęczyca, Łobez, Miechów, Międzyrzec Podlaski, Milicz, Myślibórz, Parczew, Pińczów, Przasnysz, Przeworsk, Pułtusk, Radzyń Podlaski, Rawa Mazowiecka, Rypin, Siemiatycze, Sławno, Sokółka, Strzegom, Strzelce Opolskie, Sulęcin, Szprotawa, Szydłowiec, Świdwin, Warka, Wąbrzeźno, Węgorzewo, Węgrów, Włodawa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

2. INWESTYCJE NIEMIESZKANIOWE

Na wyznaczone regiony miast liczących co najmniej 10 tys. mieszkańców przypada 88,4% ogółu inwestycji niemieszkaniowych (mierzonych przez pryzmat kubatury nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych) zrealizowanych w Polsce w latach 2013–2020. Same ich strefy podmiejskie koncentrują 31,2% wszystkich inwestycji niemieszkaniowych w kraju. Łączna kubatura nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych w tych strefach wynosi 226,5 mln m^3. Największą skalą inwestycji niemieszkaniowych wyróżniają się strefy podmiejskie: Poznania (33,8 mln m^3), Warszawy (33,5 mln m^3) i Wrocławia (29,3 mln m^3). Dla uzmysłowienia rozmiarów inwestycji zrealizowanych w otoczeniu tych miast warto podkreślić, że każdorazowo przewyższają skalę budowy i rozbudowy budynków niemieszkalnych w województwach: lubelskim, podlaskim, opolskim i świętokrzyskim. Równocześnie rozmiary inwestycji niemieszkaniowych w strefach podmiejskich Poznania i Warszawy są większe niż w województwach: zachodniopomorskim, podkarpackim i kujawsko-pomorskim. Podobnie, jak przeciętnie w Polsce i ogółem w strefach podmiejskich, również w przypadku otoczenia zewnętrznego powyższych miast największy udział posiadają inwestycje przemysłowo-magazynowe. Niemniej, o ile w otoczeniu Warszawy inwestycje logistyczne wyraźnie dominują (71,8%) nad inwestycjami przemysłowymi (11,3%), to w strefach podmiejskich Wrocławia i Poznania – choć w dalszym ciągu przeważają inwestycje magazynowe – zaznacza się większy udział inwestycji przemysłowych (odpowiednio: 39,2% i 31,5%). Pod względem rozmiarów inwestycji niemieszkaniowych na kolejnej lokacie plasuje się strefa podmiejska Łodzi (10,5 mln m^3). Podobnie, jak w obszarze funkcjonalnym Warszawy, także w otoczeniu Łodzi zasadnicze znaczenie mają inwestycje logistyczne (78,8%). Skala rozwoju budownictwa niemieszkaniowego w strefach podmiejskich powyższych miast dobitnie świadczy o zachodzeniu procesów metropolizacji (tj. koncentracji działalności gospodarczych w regionach głównych metropolii).

Wśród regionów dużych miast relatywnie dużą skalą budownictwa niemieszkaniowego charakteryzują się ponadto strefy podmiejskie: Trójmiasta (7,9 mln m^3), Szczecina (7,4 mln m^3), Krakowa (7,2 mln m^3) oraz Rzeszowa (5 mln m^3). Na przeciwległym biegunie lokują się strefy podmiejskie Gorzowa Wielkopolskiego, Wałbrzycha i Świdnicy, Włocławska oraz Radomia. W ich przypadku kubatura nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych nie przekroczyła 0,5 mln m^3 (w otoczeniu Radomia wyniosła niespełna 80 tys. m^3). W grupie regionów miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) największą skalą inwestycji niemieszkaniowych odznacza się strefa podmiejska Piotrkowa Trybunalskiego (4 mln m^3), zaś w dalszej kolejności obszary funkcjonalne: Słupska (2 mln m^3), Legnicy (1,8 mln m^3) i Kalisza (1,8 mln m^3). W gronie regionów miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców) największymi rozmiarami budownictwa niemieszkaniowego wyróżniają się strefy podmiejskie: Brzegu, Dębicy oraz Tarnobrzega i Sandomierza (każdorazowo około 1,6 mln m^3). Z kolei w przypadku regionów miast małych zdecydowania odznacza się strefa podmiejska Kępna (2,3 mln m^3).

Należy podkreślić, że w gronie 10% jednostek terytorialnych w Polsce o największej skali inwestycji niemieszkaniowych (308) znajdują się niemal wyłącznie te wchodzące w skład wyznaczonych regionów miejskich (288). Wśród nich 112 to jednostki położone na obszarze stref podmiejskich. W ich przypadku skala inwestycji niemieszkaniowych częstokroć przekracza rozmiary budownictwa niemieszkaniowego w niejednym średnim (a nawet dużym) mieście. Najbardziej spektakularnym przypadkiem jest podwrocławska gmina wiejska Kobierzyce. W latach 2013–2020 całkowita kubatura nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych na jej terenie wyniosła 13,1 mln m^3. Pod względ-

dem rozmiarów inwestycji niemieszkaniowych uplasowała się na szóstym miejscu w Polsce – ustępując tylko części największych ośrodków miejskich (Warszawa, Łódź, Gdańsk, Wrocław, Kraków). Swą pozycję zawdzięcza przede wszystkim dynamicznie rozwijającym się strefom gospodarczym w otoczeniu węzłów autostrady A4. Zmiany zachodzące w jej zagospodarowaniu przestrzennym – głównie pod wpływem inwestycji przemysłowo-magazynowych i handlowo-usługowych – swym charakterem zbliżone są do kształtowania się struktur miasta krawędziowego (por. Garreau 1991). Warto odnotować, że rozmiary inwestycji niemieszkaniowych tylko w tej jednej podmiejskiej gminie są porównywalne ze skalą budownictwa niemieszkaniowego w całym województwie świętokrzyskim (14,1 mln m^3).

Jednostki terytorialne o ponadprzeciętnych rozmiarach inwestycji niemieszkaniowych (ponad 1 mln m^3) koncentrują się przede wszystkim w strefach podmiejskich trzech dużych miast – Warszawy (gminy Michałowice, Lesznowola, Raszyn, Nadarzyn oraz części wiejskie gmin Ożarów Mazowiecki, Błonie, Brwinów i Grodzisk Mazowiecki), Wrocławia (Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Długołęka, Żórawina, Miękinia i części wiejska gminy Środa Śląska) i Poznania (gminy Tarnowo Podgórne, Komorniki i Dopiewo oraz części wiejskie gmin Września, Kórnik i Swarzędz). W mniejszym stopniu występują również w otoczeniu kolejnych sześciu dużych aglomeracji i ośrodków miejskich – tj. Trójmiasta (gminy wiejskie Kolbudy, Pruszcz Gdański i Tczew), Szczecina (gmina Kołbaskowo i części wiejskie gmin Goleniów i Gryfino), Krakowa (gmina Wielka Wieś i obszar wiejski gminy Wieliczka), Łodzi (obszar wiejski gminy Stryków), konurbacji górnośląskiej (gmina Psary) oraz Rzeszowa (gmina Trzebownisko). Pojedyncze gminy o wyróżniającej się skali budownictwa niemieszkaniowego sąsiadują z niektórymi miastami średnimi – Legnicą (Legnickie Pole), Piotrkowem Trybunalskim (Grabica), Brzegiem (Skarbimierze) i Dębicą (gmina wiejska Dębica). Jedyną w tym zestawieniu gminą strefy podmiejskiej małego miasta jest sąsiadująca z Kępnem gmina Baranów (rozwój zakładów przemysłu meblarskiego).

Na ogół inwestycje niemieszkaniowe w regionach miejskich w większym stopniu koncentrują się w ich ośrodkach rdzeniowych (64,7%) niż w strefach podmiejskich. Niemniej w przypadku 59 wyznaczonych obszarów funkcjonalnych to strefy podmiejskie charakteryzują się większą skalą inwestycji. Przy czym sytuacja ta dotyczy w głównej mierze regionów miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców) i małych. W przypadku regionów dużych miast większymi rozmiarami budownictwa niemieszkaniowego (w porównaniu z miastami rdzeniowymi) wyróżniają się strefy podmiejskie: Poznania (66,7%), Wrocławia (61,4%) i Rzeszowa (52%). W grupie regionów miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) większą skalą inwestycji niemieszkaniowych cechują się strefy podmiejskie: Piotrkowa Trybunalskiego, Raciborza, Konina, Kędzierzyna-Koźla, Słupska, Legnicy i Kalisza.

Strefy podmiejskie wyznaczonych regionów miejskich odznaczają się ponadprzeciętną na tle kraju intensywnością inwestycji niemieszkaniowych (wyrażoną przez średnioroczną kubaturę nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców). Niemniej obraz ten kształtowany jest przede wszystkim przez szczególnie wysoką intensywność rozwoju budownictwa niemieszkaniowego w strefach podmiejskich największych aglomeracji i ośrodków metropolitalnych. Jednocześnie intensywność inwestycji niemieszkaniowych w strefach podmiejskich generalnie maleje wprost proporcjonalnie do wielkości (rangi) rdzenia regionu miejskiego. Generalnie najwyższe wartości przyjmuje w otoczeniu dużych miast. W ich gronie w sposób szczególny wyróżniają się obszary funkcjonalne: Wrocławia (110,9 tys. m^3), Szczecina (95,7 tys. m^3), Poznania (84 tys. m^3), Łodzi (79,8 tys. m^3) i Warszawy (65,3 tys. m^3). Ponadto wskaźnik intensywności rozwoju budownictwa niemieszkaniowego istotnie różnicuje się w zależności od rodzaju i charakteru inwestycji (Tab. 12). O ile w przypadku inwestycji przemysłowych oraz magazynowych strefy podmiejskie cechują się ponadprzeciętną intensywnością rozwoju, to np. w odniesieniu do inwestycji biurowych i handlowo-usługowych można zaobserwować ich większą koncentrację w ośrodkach rdzeniowych.

Tab. 12. Intensywność inwestycji niemieszkaniowych w strefach podmiejskich w latach 2013–2020

Rodzaje budynków niemieszkalnych	Polska	Strefy podmiejskie				
		Ogółem	miast dużych (powyżej 100 tys. ludności)	miast średnich (od 50 do 100 tys. ludności)	miast średnich (od 20 do 50 tys. ludności)	miast małych (od 10 do 20 tys. ludności)
Budynki niemieszkalne ogółem	**23 615**	**30 733**	**43 028**	**23 329**	**17 410**	**15 513**
Budynki przemysłowe	6 596	9 089	11 558	7 068	7 348	5 326
Budynki magazynowe	8 567	15 381	23 709	10 807	5 183	6 135
Budynki handlowo-usługowe	3 961	2 900	3 710	2 451	2 146	1 720
Budynki biurowe	1 465	517	756	251	302	266
Budynki hoteli	507	546	506	821	618	369
Obiekty zakwaterowania turystycznego	103	211	181	286	273	168
Budynki garaży	391	505	493	563	497	504
Budynki łączności, dworców i terminali	170	149	266	62	22	16
Budynki szkół i instytucji badawczych	687	716	937	535	463	497
Budynki ochrony zdrowa	380	162	219	76	125	103
Budynki muzeów i bibliotek	74	22	22	21	10	39
Budynki instytucji kultury	206	187	183	197	204	169
Budynki kultury fizycznej	506	347	487	191	220	199

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

2.1. Inwestycje przemysłowe

Na wyznaczone regiony miejskie przypada 87,8% ogółu inwestycji przemysłowych (mierzonych pod względem ich kubatury) zrealizowanych w Polsce w latach 2013–2020 (Tab. 13). Kubatura nowych i rozbudowanych w tym czasie budynków przemysłowych w samych strefach podmiejskich wynosi 67 mln m^3 (33% całkowitych rozmiarów inwestycji przemysłowych w kraju). Zdecydowanie największą skalą inwestycji przemysłowych odznaczają się strefy podmiejskie Wrocławia (11,5 mln m^3) i Poznania (10,6 mln m^3). Każda z tych stref osobno koncentruje ponad 5% ogółu inwestycji przemysłowych w Polsce oraz ponad 40% tego rodzaju przedsięwzięć budowlanych w swoim województwie. Wypada odnotować, że skala inwestycji przemysłowych w gminach podmiejskich Wrocławia i Poznania jest wyższa niż w dziewięciu województwach (w tym ponad trzykrotnie większa niż w województwie świętokrzyskim). Pod względem rozmiarów inwestycji przemysłowych w strefach podmiejskich obu miast wyraźnie dominują pojedyncze jednostki terytorialne. W obszarze funkcjonalnym Wrocławia jest to gmina wiejska Kobierzyce. W jej przypadku w latach 2013–2020, na obszarze dynamicznie rozwijających się stref gospodarczych położonych w sąsiedztwie węzłów autostrady A4, zrealizowano inwestycje przemysłowe o łącznej kubaturze 5,6 mln m^3 (49,1% w skali całej strefy podmiejskiej Wrocławia). Natomiast w regionie miejskim stolicy województwa wielkopolskiego

ponadprzeciętnymi rozmiarami inwestycji przemysłowych wyróżnia się część wiejska gminy Września (5,9 mln m^3 – 55,9% ogółu w strefie podmiejskiej Poznania) – gdzie w miejscowości Białężyce wybudowano jedną z największych inwestycji przemysłowych ostatnich lat w Polsce (tj. fabrykę samochodów marki Volkswagen).

Pod względem skali inwestycji przemysłowych na kolejnych lokatach (lecz z wyraźnie mniejszą kubaturą nowych i rozbudowanych budynków przemysłowych) plasują się strefy podmiejskie następnych sześciu dużych miast – Warszawy (3,8 mln m^3), Rzeszowa (2,6 mln m^3), Trójmiasta (2,4 mln m^3), Szczecina (1,7 mln m^3), Łodzi (1,5 mln m^3) i Krakowa (1,1 mln m^3) – oraz jednego miasta średniego (od 20 do 50 tys. mieszkańców) – tj. Brzegu (1,4 mln m^3). W strefach podmiejskich największych metropolii (Warszawy, Krakowa, Łodzi i Trójmiasta) inwestycje przemysłowe cechują się bardziej równomiernym rozmieszczeniem w przestrzeni (brak wyraźnej dominacji pojedynczych gmin). Z kolei w otoczeniu zewnętrznym Rzeszowa i Szczecina (podobnie jak w strefach podmiejskich Wrocławia i Poznania) mamy do czynienia z wyraźną koncentracją tego typu inwestycji w jednej jednostce terytorialnej. Są to odpowiednio gmina wiejska Trzebownisko (83,1%) i część wiejska gminy Goleniów (70,7%). Wśród regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) największymi rozmiarami inwestycji przemysłowych wyróżniają się strefy podmiejskie: Słupska (0,9 mln m^3), Kędzierzyna-Koźla (0,9 mln m^3) i Legnicy (0,8 mln m^3). Natomiast w grupie regionów miejskich małych miast ponadprzeciętną skalę inwestycji przemysłowych obserwujemy w strefie podmiejskiej Kępna (0,9 mln m^3).

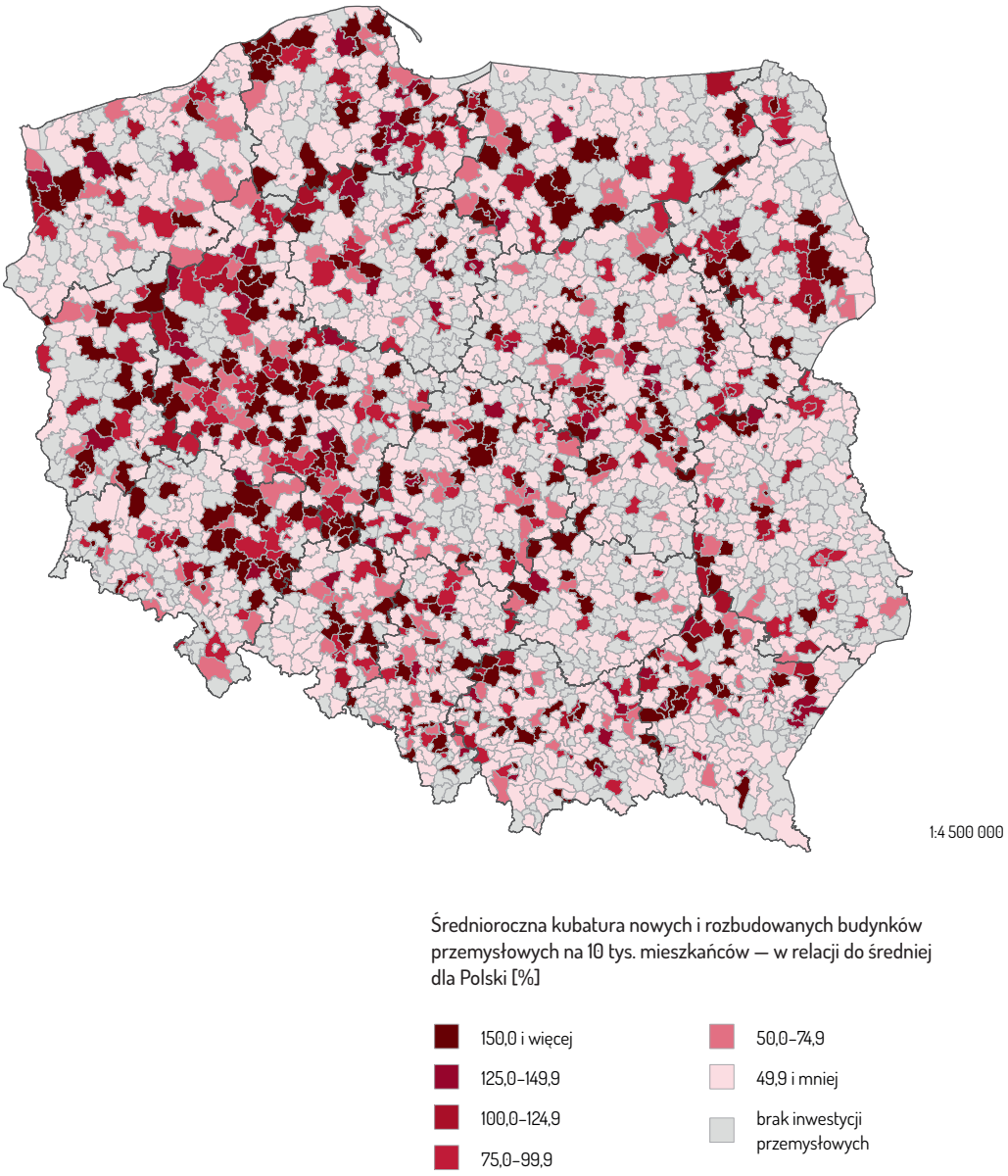
Choć przeciętnie inwestycje przemysłowe w regionach miejskich w większym stopniu koncentrują się w ich ośrodkach rdzeniowych (62,3%), to w przypadku 90 miejskich obszarów funkcjonalnych występuje sytuacja odwrotna – ponad połowa tego rodzaju inwestycji zrealizowana została w strefach podmiejskich. Zjawisko to dotyczy przede wszystkim regionów miejskich miast małych i średnich (poniżej 50 tys. mieszkańców) oraz wynika z niewielkich rozmiarów inwestycji przemysłowych w ich ośrodkach rdzeniowych. W przypadku regionów miejskich dużych miast większą koncentracją omawianych inwestycji odznaczają się strefy podmiejskie: Rzeszowa (79,2%), Poznania (75,7%), Wrocławia (73,7%), Olsztyna (67,9%), Warszawy (59,2%), Kielc (57,2%) i Torunia (53,7%). W gronie obszar funkcjonalnych dużych miast najmniejszym udziałem inwestycji przemysłowych zlokalizowanych w strefach podmiejskich (poniżej 10%) charakteryzują się regiony miejskie: Wałbrzycha i Świdnicy, konurbacji górnośląskiej, Włocławka oraz Radomia (w którego otoczeniu zewnętrznym w badanym okresie nie wybudowano ani nie rozbudowano żadnego budynku przemysłowego). Wśród regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) większą skalą inwestycji przemysłowych (w porównaniu z rdzeniami) wyróżniają się strefy podmiejskie: Raciborza, Kędzierzyna-Koźla, Kalisza, Ostrowa Wielkopolskiego, Gniezna, Legnicy i Słupska. Natomiast dużo mniejszym udziałem tego typu inwestycji w strefach podmiejskich (mniej niż 10%) cechują się regiony miejskie: Tomaszowa Mazowieckiego, Suwałk, Mielca, Ostrowca Świętokrzyskiego, Ełku, Chełma i Głogowa (w którego strefie podmiejskiej w latach 2013–2020 nie nastąpiły żadne inwestycje przemysłowe).

Tab. 13. Skala inwestycji przemysłowych w regionach miejskich w latach 2013–2020

Typologia regionów miejskich	liczba		kubatura		powierzchnia użytkowa	
	szt.	% kraju	mln m^3	% kraju	tys. m^2	% kraju
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**4 802**	**40,8%**	**109,9**	**54,2%**	**11 938,3**	**52,4%**
ośrodki rdzeniowe	2 870	24,4%	67,1	33,1%	7 197,6	31,6%
strefy podmiejskie	1 932	16,4%	42,8	21,1%	4 740,7	20,8%
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**1 186**	**10,1%**	**19,6**	**9,7%**	**2 251,9**	**9,9%**
ośrodki rdzeniowe	742	6,3%	12,8	6,3%	1 443,6	6,3%
strefy podmiejskie	444	3,8%	6,8	3,3%	808,3	3,5%
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**1 834**	**15,6%**	**31,8**	**15,7%**	**3 536,3**	**15,5%**
ośrodki rdzeniowe	1 042	8,9%	21,0	10,3%	2 243,1	9,8%
strefy podmiejskie	792	6,7%	10,9	5,4%	1 293,2	5,7%
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**1 331**	**11,3%**	**16,6**	**8,2%**	**1 995,0**	**8,8%**
ośrodki rdzeniowe	656	5,6%	10,0	4,9%	1 145,2	5,0%
strefy podmiejskie	675	5,7%	6,6	3,2%	849,8	3,7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Intensywność inwestycji przemysłowych (mierzona przez średnioroczną kubaturę nowych oraz rozbudowanych budynków przemysłowych w przeliczeniu na 10 tys. ludności) w strefach podmiejskich (9,1 tys.) jest widocznie wyższa niż przeciętnie w Polsce (6,6 tys.). Jednocześnie intensywność inwestycji przemysłowych w strefach podmiejskich maleje wprost proporcjonalnie do rangi ich ośrodka rdzeniowego. Ponadprzeciętnie wysokie wartości (11,6 tys.) przyjmuje w otoczeniu miast dużych. W przypadku stref podmiejskich miast średnich wynosi odpowiednio 7,1 tys. (w regionach miast liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) i 7,3 (w regionach miast liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców). Natomiast w strefach podmiejskich miast małych przeciętnie kształtuje się na poziomie poniżej średniej dla Polski (5,3 tys.). W odniesieniu do regionów miejskich dużych miast największą intensywnością rozwoju budownictwa przemysłowego wyróżnia się strefa podmiejska Wrocławia (43,4 tys.). Intensywność inwestycji przemysłowych w otoczeniu Wrocławia jest ponad sześciokrotnie wyższa od średniej dla kraju. Wybijającą się intensywnością budownictwa przemysłowego odznaczają się tutaj graniczące od południa z Wrocławiem gminy Kobierzyce (350,2 tys.) i Kąty Wrocławskie (100,7 tys.). Pod względem rozpatrywanej cechy na kolejnych lokatach plasują się strefy podmiejskie Poznania (26,5 tys.) i Szczecina (22,3 tys.). Wśród regionów miejskich dużych miasta ponadprzeciętną intensywnością rozwoju budownictwa przemysłowego charakteryzują się ponadto strefy podmiejskie: Rzeszowa, Elbląga, Płocka, Łodzi, Białegostoku, Trójmiasta, Zielonej Góry, Warszawy i Olsztyna.



Ryc. 6. Intensywność rozwoju inwestycji przemysłowych w Polsce w latach 2013–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

2.2. Inwestycje magazynowe

W latach 2013–2020, w Polsce 88,7% ogółu inwestycji magazynowych (pod względem kubatury) zrealizowano w wyznaczonych regionach miejskich (Tab. 14). Kubatura nowych i rozbudowanych w tym czasie budynków magazynowych w samych strefach podmiejskich wynosi 113,4 mln m^3 (43,1% całkowitych rozmiarów inwestycji magazynowych w kraju). Zdecydowanie największą skalą inwestycji magazynowych odznaczają się strefy podmiejskie: Warszawy (24,1 mln m^3), Poznania (18,6 mln m^3) i Wrocławia (14,4 mln m^3). Każda z tych stref koncentruje odpowiednio: 9,1%, 7,1% i 5,5%, ogółu inwestycji magazynowych w Polsce oraz ponad 50% tego rodzaju przedsięwzięć budowlanych w swoim województwie. Skala inwestycji magazynowanych w gminach podmiejskich Warszawy, Poznania i Wrocławia jest wyższa niż w przypadku 10 województw. W strefie podmiejskiej Warszawy skala ta jest nawet sześciokrotnie większa niż dla porównania w województwie podlaskim. Pod względ-

dem rozmiarów inwestycji magazynowych w strefach podmiejskich analizowanych miast dominują pojedyncze jednostki terytorialne. W obszarze funkcjonalnym Warszawy są to odpowiednio gmina wiejska Michałowice oraz dwie gminy miejsko-wiejskie Ożarów Mazowiecki oraz Błonie. W przypadku regionu miejskiego Poznania są to gmina miejsko-wiejska Kórnik i wiejska Komorniki. W obszarze funkcjonalnym Wrocławia natomiast najwyższe wartości cechują gminę wiejską Kobierzyce.

Kolejno, pod względem skali inwestycji magazynowych plasują się strefy podmiejskie następnych sześciu dużych miast, tj. Łodzi (8,3 mln m^3), Szczecina (4,9 mln m^3), Krakowa (3,4 mln m^3), aglomeracji trójmiejskiej (3,3 mln m^3), konurbacji górnośląskiej (2,4 mln m^3) oraz Rzeszowa (1,6 mln m^3). Wśród regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) największymi rozmiarami budownictwa magazynowego wyróżniają się strefy podmiejskie Piotrkowa Trybunalskiego (3,8 mln m^3), Legnicy (9,1 mln m^3) i Kalisza (8,9 mln m^3). W grupie regionów miejskich średnich miast (liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców) jest to odpowiednio Tarnobrzeg-Sandomierz (8,9 mln m^3), Dębica (6,3 mln m^3) i Kutno (4,3 mln m^3). Natomiast w grupie regionów miejskich małych miast ponadprzeciętną skalę inwestycji magazynowych obserwujemy w strefie podmiejskiej Kępna (1,2 mln m^3).

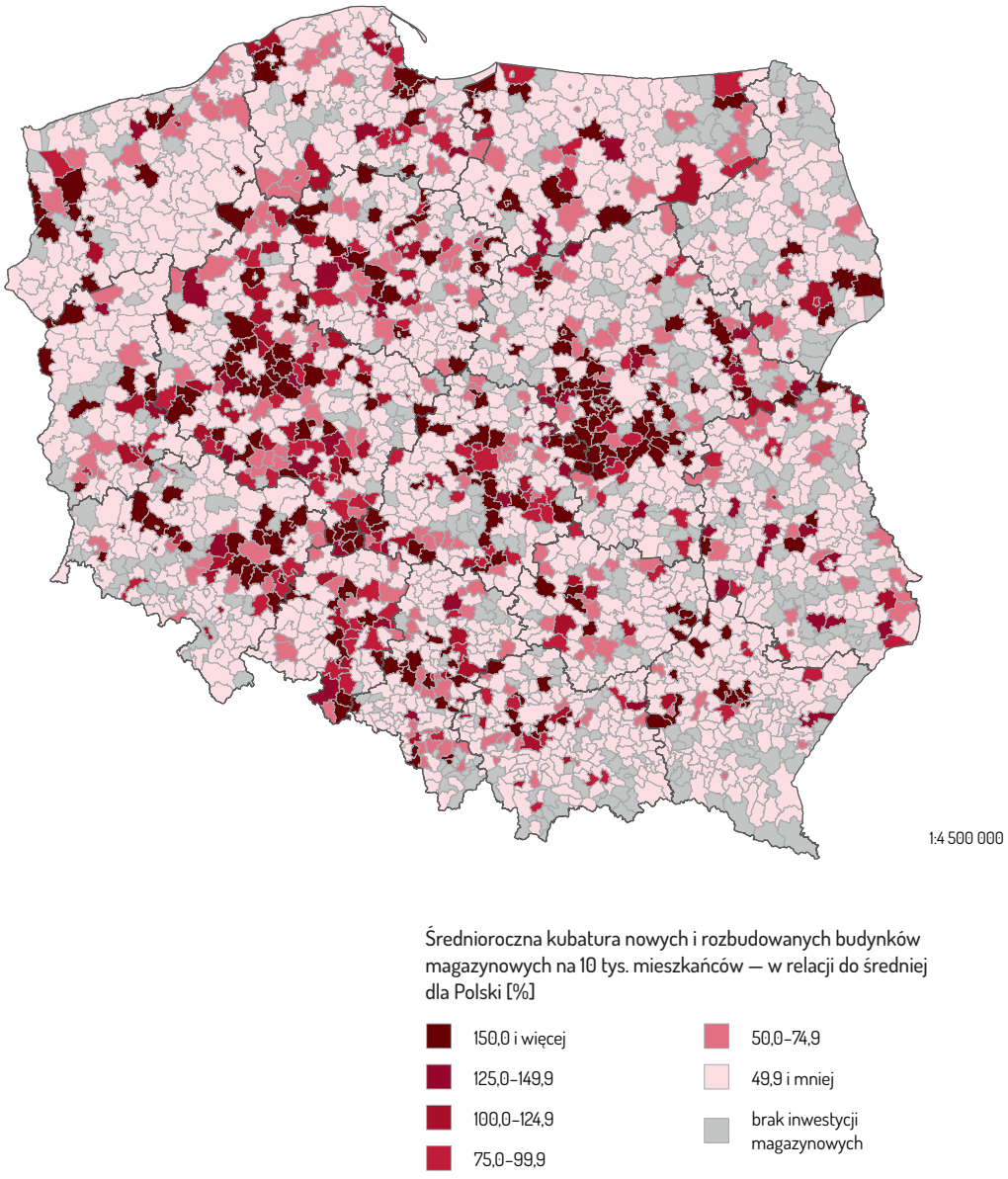
Tab. 14. Skala inwestycji magazynowych w regionach miejskich w latach 2013–2020

Typologia regionów miejskich	liczba		kubatura		powierzchnia użytkowa	
	szt.	% kraju	mln m^3	% kraju	tys. m^2	% kraju
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**8 891**	**41,0%**	**174,0**	**66,1%**	**18 221,0**	**63,6%**
ośrodki rdzeniowe	4 980	23,0%	86,2	32,7%	8 800,3	30,7%
strefy podmiejskie	3 911	18,1%	87,8	33,3%	9 420,8	32,9%
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**2 195**	**10,1%**	**20,6**	**7,8%**	**2 224,6**	**7,8%**
ośrodki rdzeniowe	1 389	6,4%	10,2	3,9%	1 175,5	4,1%
strefy podmiejskie	806	3,7%	10,3	3,9%	1 049,1	3,7%
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**2 961**	**13,7%**	**21,7**	**8,2%**	**2 530,4**	**8,8%**
ośrodki rdzeniowe	1 863	8,6%	14,0	5,3%	1 589,7	5,6%
strefy podmiejskie	1 098	5,1%	7,7	2,9%	940,7	3,3%
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**2 561**	**11,8%**	**17,4**	**6,6%**	**2 066,7**	**7,2%**
ośrodki rdzeniowe	1 457	6,7%	9,8	3,7%	1 134,5	4,0%
strefy podmiejskie	1 104	5,1%	7,6	2,9%	932,2	3,3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Budownictwo magazynowe w regionach miejskich koncentruje się głównie w ich ośrodkach rdzeniowych (51,5%). W przypadku 88 obszarów funkcjonalnych odnotowano tendencję odwrotną, gdzie ponad połowa tego rodzaju inwestycji zrealizowana została w strefach podmiejskich. Taka sytuacja dotyczy głównie regionów miejskich miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców). W przypadku regionów miejskich dużych miast największą koncentracją omawianych inwestycji odznaczają się strefy podmiejskie: Poznania (81,9%), Warszawy (80,9%) i Wrocławia (80,3%), najmniejszą natomiast strefy podmiejskie: Radomia (2,4%), Gorzowa Wielkopolskiego (8,2%) oraz konurbacji górnośląskiej (8,6%). Wśród regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) większą skalą inwestycji magazynowych (w porównaniu z rdzeniami) wyróżniają się strefy podmiejskie: Piotrkowa Trybunalskiego (97,5%), Raciborza (89,2%) oraz Słupska (81%), najmniejszą natomiast: Suwałk (1,7%)

i Głogowa (1,9%) oraz Bełchatowa, gdzie w strefie podmiejskiej nie odnotowano żadnej tego typu inwestycji. W grupie regionów miejskich miast średnich (liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców) znacznie wyróżnia się strefa podmiejska: Olkusza (95,2%), Starogardu Gdańskiego (90,5%) oraz Sochaczewa (89,8%). W tej grupie również, aż 4 regiony nie odnotowały w swoich strefach podmiejskich tego rodzaju inwestycji, tj. Nowa Ruda, Polkowice, Turek i Zakopane. W przypadku regionów miejskich miast małych, zarówno w Biskupcu, jak i Bogatyni 100% inwestycji magazynowych koncentruje się w ich strefach podmiejskich. Natomiast w Barlinku, Gryficach, Janowie Lubelskim i Tomaszowie Lubelskim nie nastąpiły żadne tego typu inwestycje.



Ryc. 7. Intensywność rozwoju inwestycji magazynowych w Polsce w latach 2013–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Intensywność budownictwa magazynowego (mierzona przez średnioroczną kubaturę nowych oraz rozbudowanych budynków magazynowych w przeliczeniu na 10 tys. ludności) w strefach podmiejskich (15,4 tys.) jest widocznie wyższa niż przeciętnie w Polsce (8,6 tys.). Ponadprzeciętne wartości intensywność inwestycji magazynowych w strefach podmiejskich odnotowano w otoczeniu miast dużych (23,7 tys.). W przypadku strefy podmiejskiej miast średnich jest to odpowiednio 10,8 tys.

(w regionach miast liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) oraz 5,2 tys. (w regionach miast liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców). Co ciekawe, w regionach miast małych wskaźnik intensywności jest nieco wyższy niż ten wskazany dla miast liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców, wynosząc odpowiednio 6,1 tys. W regionach miejskich dużych miast największą intensywnością rozwoju budownictwa magazynowego wyróżnia się strefa podmiejska Szczecina (64,4 tys.), Łodzi (62,9 tys.) oraz Wrocławia (54,4 tys.), będąc jednocześnie prawie w każdym przypadku ponad sześciokrotnie wyższą od średniej wyliczonej dla kraju. W obszarze funkcjonalnym Łodzi wybijającą intensywnością odznacza się gmina wiejska Stryków (838,1 tys.), Wrocławia gmina wiejska Kobierzyce (370,1 tys.), natomiast Szczecina gmina wiejska Gryfino (183,5 tys.). Wśród regionów miejskich dużych miast ponadprzeciętną intensywnością rozwoju budownictwa magazynowego charakteryzują się ponadto strefy podmiejskie: Warszawy, Poznania, aglomeracji trójmiejskiej, konurbacji górnośląskiej, Rzeszowa, Krakowa i Elbląga.

2.3. Inwestycje handlowo-usługowe

Inwestycje handlowo-usługowe obejmują, według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB): centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki itp. Do tego typu obiektów nie zaliczają się natomiast sklepy w budynkach przeznaczonych głównie do innych celów, czyli takich, gdzie funkcja usługowa nie jest dominującą, a jedynie dodatkową.

Na 260 regionów miejskich wyznaczonych w skali kraju w Polsce w latach 2013–2020 zrealizowano 90% ogółu inwestycji handlowo-usługowych (pod względem kubatury – patrz Tab. 15). Biorąc pod uwagę wyłącznie strefy podmiejskie, kubatura nowych i rozbudowanych w tym okresie budynków handlowo-usługowych wynosi w ich przypadku 21,4 mln m^3, co daje 17,6% całkowitych rozmiarów tego typu zabudowań niemieszkaniowych w kraju. Tereny w bezpośrednim otoczeniu miast, odznaczające się największą skalą inwestycji handlowo-usługowych, o łącznej kubaturze przewyższającej 2 mln m^3, to strefy podmiejskie: Warszawy i Poznania (po 2,7 mln m^3), a także Wrocławia (1,9 mln m^3) oraz Krakowa (1,2 mln m^3). Każda z wymienionych powyżej stref sama w sobie koncentruje ponad 5% ogółu inwestycji handlowo-usługowych w Polsce (w przypadku stref Warszawy i Poznania jest to nawet ponad 12%). Warto nadmienić, że strefa podmiejska Wrocławia skupia najwięcej, bo ponad 22% wszystkich inwestycji handlowo-usługowych w skali całego województwa. W przypadku strefy podmiejskiej Poznania jest to dokładnie 19,1% tego rodzaju budynków niemieszkaniowych w województwie, Warszawy – 15,9%, natomiast Krakowa – 9,6%. Ciekawym jest fakt, że samo województwo dolnośląskie koncentruje łącznie 7,1% ogółu budynków niemieszkaniowych z zakresu handlu i usług i pod tym względem zajmuje piąte miejsce na tle pozostałych województw – największy odsetek notują natomiast województwa: mazowieckie (14,2%), wielkopolskie (11,4%), śląskie (10,9%) oraz małopolskie (10,4%). Warto również dodać, że biorąc pod uwagę województwo śląskie, w podziale na regiony miejskie najwyższe wartości w kubaturze inwestycji handlowo-usługowych osiąga tam strefa podmiejska Częstochowy (388,4 tys.), wyprzedzając całą konurbację górnośląską (336 tys.).

Pod względem rozmiarów zabudowań handlowych oraz usługowych w strefach podmiejskich dwóch miast z najwyższymi wartościami (tj. Warszawy i Poznania) mamy do czynienia z wyraźną koncentracją tego typu inwestycji w jednej jednostce terytorialnej, najczęściej w bezpośrednim otoczeniu rdzeni. W obszarze funkcjonalnym Warszawy są to: gmina miejska Pruszków (458 tys. m^3), gmina wiejska Lesznowola (419,1 tys. m^3), miasto Wołomin w gminie miejsko-wiejskiej (410,3 tys. m^3) oraz gmina wiejska Raszyn (353,3 tys. m^3). Z kolei w regionie miejskim stolicy województwa wielkopolskiego ponadprzeciętnymi rozmiarami inwestycji handlowo-usługowych odznacza się gmina

wiejska Tarnowo Podgórne (717,7 tys. m³). Również w przypadku regionu miejskiego Wrocławia obserwujemy wyraźną dominację jednej gmin tworzącej jego strefę podmiejską – mianowicie gminę wiejską Kobierzyce, gdzie skala inwestycji jest największa spośród wszystkich jednostek niebędących ośrodkami rdzeniowymi i wynosi ona ponad milion m³. Podobna sytuacja ma miejsce w strefie podmiejskiej Krakowa, w której także wyraźnie wyróżnia się jedna jednostka – miasto Niepołomice w gminie miejsko-wiejskiej (418,5 m³). Każda z wymienionych wyżej miejscowości odznacza się dogodną lokalizacją i dobrą dostępnością komunikacyjną, co wyjaśnia zainteresowanie nimi w zakresie powstawania tego typu budownictwa. Wśród regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) największymi rozmiarami inwestycji handlowo-usługowych wyróżniają się strefy podmiejskie: Siedlec (421 tys. m³), Głogowa (286,5 tys. m³) oraz Konina (233,9 tys. m³). Z kolei w grupie regionów miejskich małych miast ponadprzeciętną skalę zabudowań handlowo-usługowych obserwujemy w strefie podmiejskiej Kępna (131,1 tys. m³) w Wielkopolsce oraz Andrychowa (112,5 tys. m³) w Małopolsce.

Tab. 15. Skala inwestycji handlowo-usługowych w regionach miejskich w latach 2013–2020

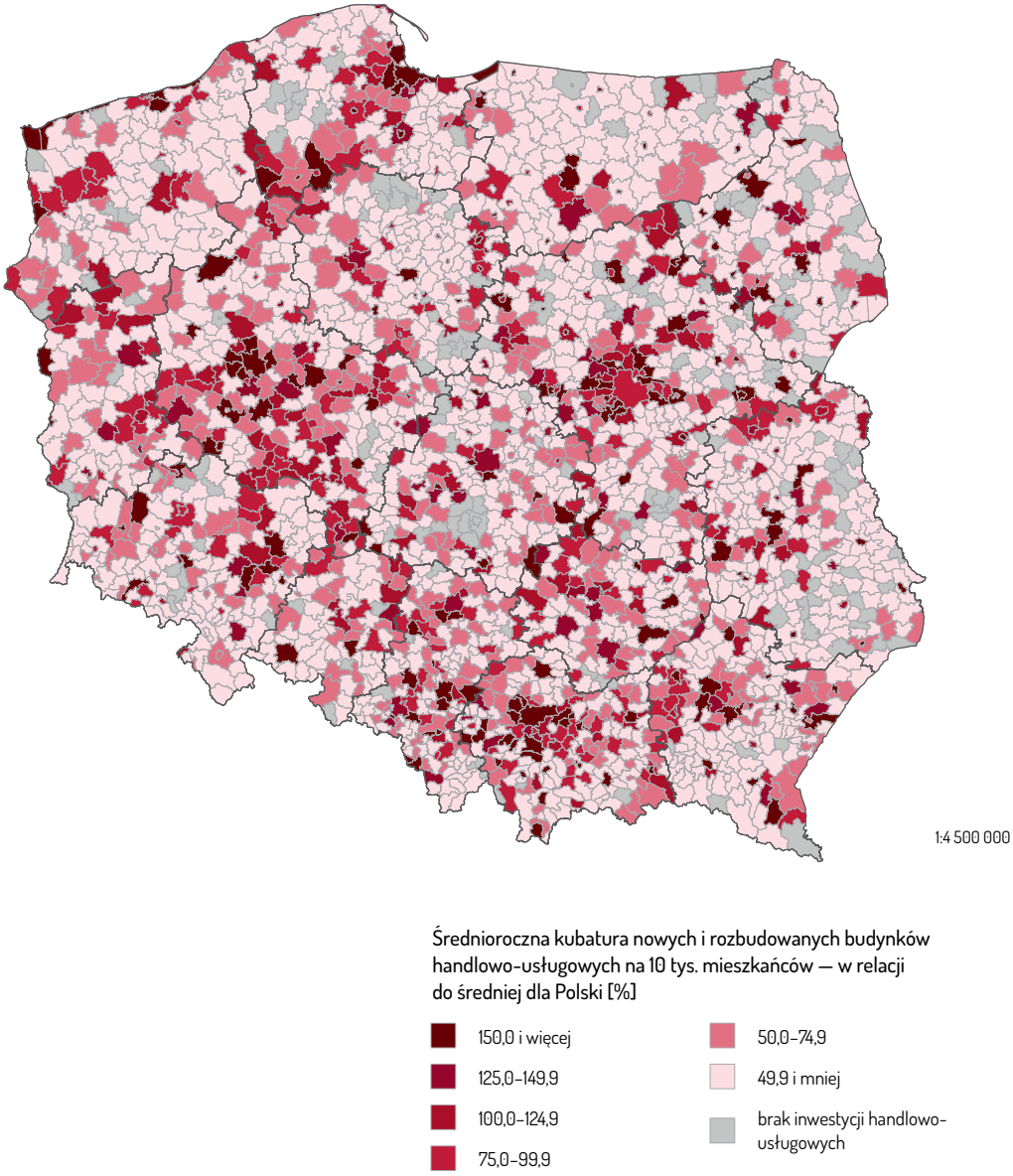
Typologia regionów miejskich	liczba		kubatura		powierzchnia użytkowa	
	szt.	% kraju	mln m³	% kraju	tys. m²	% kraju
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**12 737**	**41,9%**	**71,9**	**59,1%**	**11 403,2**	**57,3%**
ośrodki rdzeniowe	8 376	27,6%	58,2	47,8%	9 109,3	45,7%
strefy podmiejskie	4 361	14,4%	13,7	11,3%	2 293,9	11,5%
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**3 001**	**9,9%**	**13,3**	**10,9%**	**2 127,3**	**10,7%**
ośrodki rdzeniowe	2 037	6,7%	10,9	9,0%	1 743,8	8,8%
strefy podmiejskie	964	3,2%	2,3	1,9%	383,6	1,9%
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**4 583**	**15,1%**	**15,5**	**12,7%**	**2 610,4**	**13,1%**
ośrodki rdzeniowe	3 220	10,6%	12,3	10,1%	2 063,6	10,4%
strefy podmiejskie	1 363	4,5%	3,2	2,6%	546,8	2,7%
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**3 519**	**11,6%**	**8,8**	**7,3%**	**1 573,4**	**7,9%**
ośrodki rdzeniowe	2 395	7,9%	6,6	5,5%	1 187,5	6,0%
strefy podmiejskie	1 124	3,7%	2,1	1,7%	385,9	1,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Inwestycje handlowo-usługowe koncentrują się głównie w granicach ośrodków rdzeniowych, w szczególności w obrębie największych miast (powyżej 100 tys. mieszkańców), stanowiąc 72,4% ogółu tego typu budynków (pod względem kubatury). Największa ich liczba występuje w konurbacji górnośląskiej (8,3 mln m³, co stanowi 9,4% wszystkich inwestycji powstałych w obrębie rdzeni miejskich), kolejno w Warszawie (7,6 mln m³, co stanowi 8,7% wszystkich budynków handlowo-usługowych w rdzeniach), aglomeracji trójmiejskiej (5,5 mln m³ – 6,2% ogółu) i Poznaniu (5,2 mln m³ – 5,9% ogółu). Jedynie w przypadku 18 na 260 miejskich obszarów funkcjonalnych obserwuje się odwrotną sytuację, gdzie ponad połowa tego typu budynków niemieszkalnych powstała w strefach podmiejskich. Trend ten dotyczy przede wszystkim regionów miejskich miast małych i średnich (poniżej 50 tys. mieszkańców), a także wynika pośrednio ze stosunkowo niewielkich kubaturowo inwestycji z zakresu handlu i usług w ich ośrodkach rdzeniowych. W tym miejscu wartym podkreślenia jest przypadek regionu Biskupca w woj.

warmińsko-mazurskim (region miejski małego miasta – od 10 do 20 tys. mieszkańców), w którym wszystkie inwestycje handlowo-usługowe zlokalizowano na obszarze wiejskim tego jednogminnego regionu. W przypadku regionów miejskich dużych miast większą koncentracją analizowanych inwestycji w porównaniu do reszty tego typu ośrodków cechują się strefy podmiejskie: Wrocławia (39,3%), Poznania (33,6%), Kielc (32,8%) i Opola (31,9%). Z kolei wśród regionów miejskich dużych miast charakteryzujących się najmniejszym udziałem inwestycji handlowo-usługowych rozmieszczonych w obrębie stref podmiejskich (poniżej 10%) znajduje się 8 obszarów funkcjonalnych: Radomia (0,4%), Włocławka (1,7%), konurbacji górnośląskiej (3,9%), Łodzi (6%), Elbląga (6,2%), Torunia (7,1%), Olsztyna (7,5%) oraz Lublina (9%). Do regionów miejskich miast średnich (liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) o większej skali inwestycji handlowo-usługowych (w porównaniu z rdzeniami) zalicza się strefa podmiejska Głogowa, która jako jedyna tej wielkości pod względem ludnościowym osiąga w tym zakresie wartość powyżej 50%. Dużo mniejszym udziałem inwestycji handlowo-usługowych w strefach podmiejskich (mniej niż 10%) odznacza się z kolei jedenaście regionów miejskich: Ełku, Chełma, Ostrowca Świętokrzyskiego, Nowego Sącza, Suwałk, Łomży, Zamościa, Inowrocławia, Tomaszowa Mazowieckiego, Jeleniej Góry i Kalisza. Jak wynika z danych BDL GUS, w dwóch regionach – Bełchatowa (region miejski średniego miasta – od 50 do 100 tys. mieszkańców) oraz Pionek w woj. mazowieckim (region miejski małego miasta – od 10 do 20 tys. mieszkańców) odnotowano zerowe wartości w zakresie powstawania inwestycji handlowo-usługowych w latach 2013–2020.

Intensywność inwestycji handlowo-usługowych wyrażona jest poprzez średnioroczną kubaturę nowych oraz rozbudowanych budynków handlowo-usługowych w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców danej jednostki osadniczej. W strefach podmiejskich jest ona wyraźnie niższa (2,1 tys.) niż w ośrodkach rdzeniowych (5,3 tys.), a także niższa niż przeciętnie w Polsce (4 tys.). Jednocześnie intensywność budynków handlowo-usługowych w otoczeniu nie zależy od rangi ośrodka rdzeniowego – ponadprzeciętnie wysokie wartości (powyżej 20 tys.) przyjmuje zarówno w strefie miasta średniego (od 50 do 100 tys. mieszkańców) – Siedlce (29,3 tys.), jak również miasta małego (od 10 do 20 tys. mieszkańców) – Słubice (20,4 tys.). Kolejnymi obszarami cechującymi się wysokimi wartościami są strefy podmiejskie Chojnic (18,5 tys.) – region miejski średniego miasta (od 20 do 50 tys. mieszkańców) oraz Głogowa (18,4 tys.) – region miejski średniego miasta (od 50 do 100 tys. mieszkańców). Intensywność inwestycji handlowo-usługowych w otoczeniu Siedlec i Słubic jest odpowiednio ponad siedmiokrotnie i pięciokrotnie wyższa od średniej dla kraju. W ich regionach miejskich ponadprzeciętną intensywnością rozwoju budownictwa handlowo-usługowego odznaczają się otaczające miasta rdzeniowe gminy wiejskie (odpowiednio Siedlce i Słubice). W przypadku stref podmiejskich miast dużych (w regionach miast liczących powyżej 100 tys. mieszkańców) intensywność inwestycji handlowo-usługowych wynosi średnio 2,7 tys., przyjmując najwyższe wartości w otoczeniu Wrocławia (7,3 tys.), Poznania (6,6 tys.) oraz Warszawy (5,4 tys.). W strefach miast średnich wynosi ona odpowiednio 3,2 tys. (w regionach miast liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) i 2,1 tys. (w regionach miast liczących od 20 do 50 tys. mieszkańców). Z kolei w strefach podmiejskich miast małych przeciętnie kształtuje się na poziomie poniżej średniej dla Polski (1,6 tys.).



Ryc. 8. Intensywność rozwoju inwestycji handlowo-usługowych w Polsce w latach 2013–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

2.4. Inwestycje biurowe

W wyznaczonych regionach miejskich skupia się 95,8% inwestycji biurowych (pod względem kubatury) zrealizowanych w Polsce w latach 2013–2020 (Tab. 16). Kubatura nowych i rozbudowanych w tym okresie budynków biurowych w samych rdzeniach miejskich wynosi 39,3 mln m^3 i stanowi 87,3% tego typu krajowych inwestycji, z czego aż 85,8% skupia się w rdzeniach dużych miast (powyżej 100 tys. mieszkańców). Największą skalą inwestycji biurowych charakteryzuje się Warszawa (12,8 mln m^3), koncentrując 28,4% ogółu inwestycji biurowych w Polsce i aż 89,5% w województwie mazowieckim. Pod względem skali inwestycji biurowych, na kolejnych miejscach (z niemal trzykrotnie mniejszą kubaturą nowych i rozbudowanych budynków) uplasowały się Wrocław (4,5 mln m^3) i Kraków (4,3 mln m^3) – każdy z tych ośrodków skupia ok. 10% inwestycji biurowych kraju oraz 80% inwestycji zrealizowanych w województwach dolnośląskim i małopolskim.

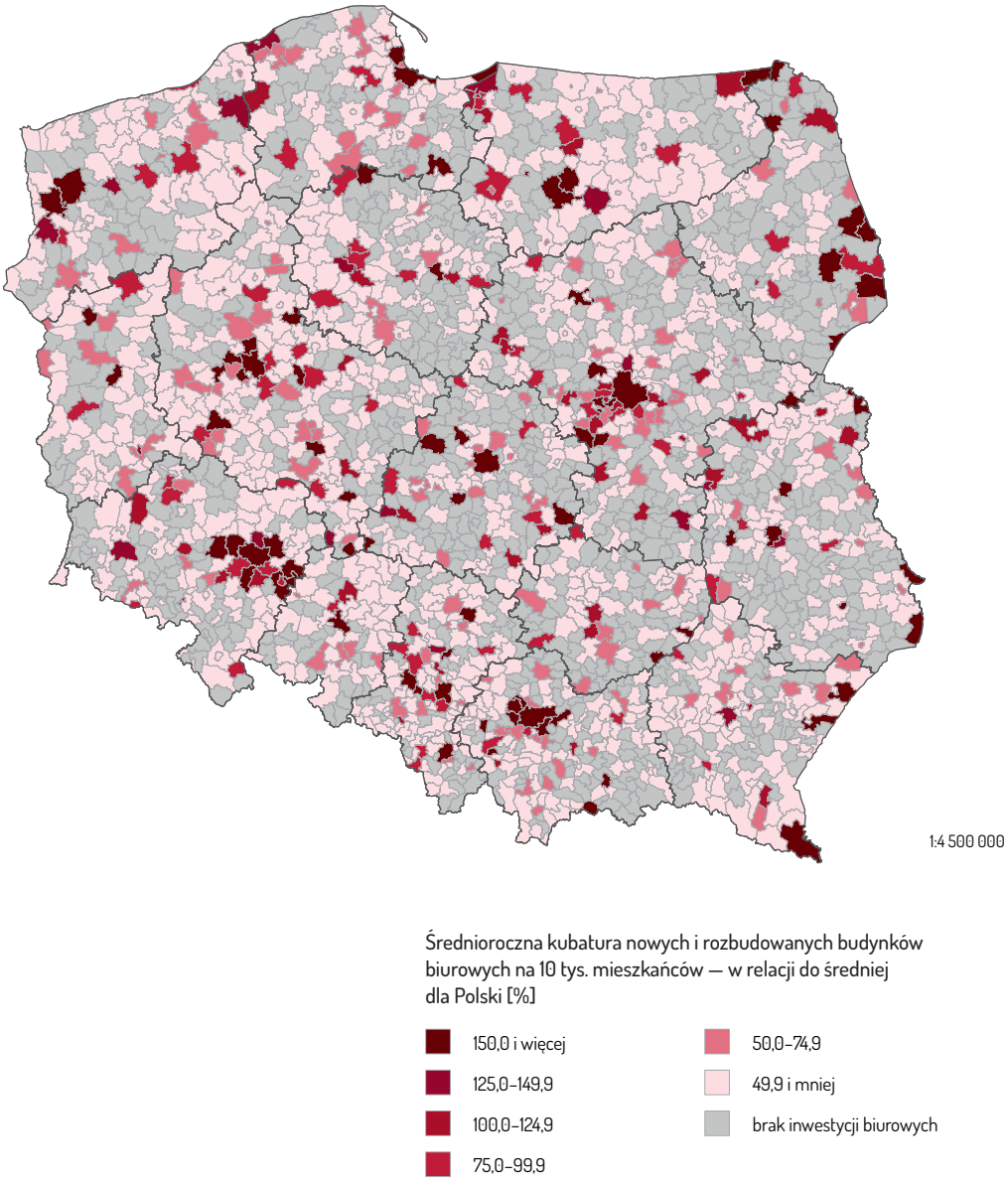
W latach 2013–2020 w strefach podmiejskich zrealizowano inwestycje biurowe, których kubatura wynosi 3,8 mln m³, co stanowi 8,4% tego rodzaju inwestycji w Polsce. Największą skalą charakteryzują się strefy podmiejskie: Poznania (0,5 mln m³), która skupia 1,1% inwestycji krajowych i 16,1% inwestycji województwa wielkopolskiego oraz Wrocławia (0,5 mln m³), w której koncentruje się 1,1% inwestycji w Polsce i 9,3% inwestycji województwa dolnośląskiego. Wśród gmin strefy podmiejskiej Poznania i Wrocławia zaznacza się wyraźna dominacja dwóch gmin odpowiednio Tarnowa Podgórnego i Kobierzyc. W każdej z tych gmin w tym czasie kubatura nowych i rozbudowanych budynków biurowych wyniosła blisko 0,2 mln m³. Tarnowo Podgórne skupia 40% inwestycji zrealizowanych w strefie podmiejskiej Poznania i 8,7% całego regionu miejskiego. W Kobierzycach również koncentruje się 40% inwestycji biurowych strefy podmiejskiej Wrocławia oraz 4,1% nowych i rozbudowanych budynków biurowych regionu miejskiego.

Tab. 16. Skala inwestycji biurowych w regionach miejskich w latach 2013–2020

Typologia regionów miejskich	liczba		kubatura		powierzchnia użytkowa	
	szt.	% kraju	mln m³	% kraju	tys. m²	% kraju
Regiony miejskie miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców)	**3355**	**55,0%**	**38,6**	**85,8%**	**7763,2**	**85,9%**
ośrodki rdzeniowe	2495	40,9%	35,8	79,6%	7241,1	80,1%
strefy podmiejskie	860	14,1%	2,8	6,2%	522,1	5,8%
Regiony miejskie miast średnich (od 50 do 100 tys. mieszkańców)	**485**	**7,9%**	**1,5**	**3,3%**	**300,4**	**3,3%**
ośrodki rdzeniowe	328	5,4%	1,3	2,9%	249,3	2,8%
strefy podmiejskie	157	2,6%	0,2	0,4%	51,1	0,6%
Regiony miejskie miast średnich (od 20 do 50 tys. mieszkańców)	**687**	**11,3%**	**1,9**	**4,2%**	**353,6**	**3,9%**
ośrodki rdzeniowe	433	7,1%	1,4	3,1%	265,2	2,9%
strefy podmiejskie	254	4,2%	0,5	1,1%	88,4	1,0%
Regiony miejskie miast małych (od 10 do 20 tys. mieszkańców)	**539**	**8,8%**	**1,1**	**2,4%**	**226,1**	**2,5%**
ośrodki rdzeniowe	305	5,0%	0,8	1,8%	160,1	1,8%
strefy podmiejskie	234	3,8%	0,3	0,6%	66,0	0,7%

Źródło: opracowanie własne nad podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Na kolejnych miejscach (o wyraźnie niższej skali inwestycji biurowych) znalazły się strefy podmiejskie Warszawy (0,4 mln m³), Krakowa (0,4 mln m³), Olsztyna (0,2 mln m³) i aglomeracji trójmiejskiej (0,1 mln m³). W przypadku stref podmiejskich Krakowa i Olsztyna zaznacza się wyraźna dominacja jednej gminy: odpowiednio Wieliczki i Stawigudy. Kubatura nowych i rozbudowanych budynków biurowych w Wieliczce wynosi 0,1 mln m³ (29,3% inwestycji strefy podmiejskiej) i jest o połowę większa niż w gminach znajdujących się na kolejnych lokatach (Niepołomice, Zabierzów). Gmina Stawiguda koncentruje aż 81,5% inwestycji biurowych strefy podmiejskiej Olsztyna i ponad połowę inwestycji całego Regionu Miejskiego. Strefa podmiejska Warszawy charakteryzuje się dominacją Michałowic i Czosnowa (po 0,04 mln m³), które razem skupiają 22,5% nowych i rozbudowanych budynków biurowych zlokalizowanych w strefie podmiejskiej. Obszary podmiejskie aglomeracji trójmiejskiej nie cechują się dominacją jednej gminy, natomiast największa skala tego typu inwestycji w latach 2013–2020 przypadała na gminy wiejskie: Pruszcz Gdański (0,02 mln m³), Kolbudy (0,01 mln m³), Luzino (0,01 mln m³) oraz obszar wiejski gminy Kartuzy (0,01 mln m³), które stanowiły w sumie 55,7% inwestycji w tej strefie podmiejskiej.



Ryc. 9. Intensywność rozwoju inwestycji biurowych w Polsce w latach 2013–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Chociaż przeciętnie inwestycje biurowe w regionach miejskich koncentrują się w ich ośrodkach rdzeniowych (81,9%), to w przypadku 47 miejskich obszarów funkcjonalnych zachodzi sytuacja odwrotna – większa część tego rodzaju inwestycji zrealizowana została w strefach podmiejskich. Są to regiony miejskie małych i średnich miast poniżej 50 tys. mieszkańców oraz regiony Ostrowa Wielkopolskiego i Raciborza. Wśród regionów miejskich dużych miast większą koncentracją omawianych inwestycji odznacza się tylko strefa podmiejska Olsztyna (68,6%). W gronie tych miejskich obszarów funkcjonalnych najmniejszym udziałem inwestycji biurowych zlokalizowanych w strefach podmiejskich (poniżej 10%) charakteryzują się regiony miejskie: Wrocławia, Szczecina, Wałbrzycha-Świdnicy, Opola, Bielsko-Białej, Krakowa, Lublina, Torunia, Zielonej Góry, konurbacji górnośląskiej, aglomeracji trójmiejskiej, Warszawy i Łodzi oraz Radomia i Włocławka, w których otoczeniu zewnętrznym nie wybudowano ani nie rozbudowano żadnego budynku biurowego. Wśród regionów miast średnich (liczących od 50 tys. do 100 tys. mieszkańców) większą skalą inwestycji biurowych (w porównaniu z rdzeniami) wyróżniają się strefy podmiejskie: Słupska (95,3%), Raciborza (58,5%) i Ostrowa Wielkopolskiego. Natomiast dużo mniejszym udziałem tego typu inwestycji w strefach podmiejskich (mniej

niż 10%) cechują się regiony miejskie: Piły, Łomży, Suwałk, Stalowej Woli, Chełmu, Grudziądza, Białej Podlaskiej, Zamościa, Siedlec, Nowego Sącza, Mielca oraz Bełchatowa, Ełku i Lubina, w których strefach nie zrealizowano w tym czasie żadnej tego typu inwestycji.

Intensywność inwestycji biurowych (mierzona przez średnioroczną kubaturę nowych oraz rozbudowanych budynków biurowych w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców) w strefach podmiejskich (517,5) jest wyraźnie niższa niż przeciętnie w Polsce (1465,2). Wśród obszarów podmiejskich dużych miast największą intensywnością charakteryzowały się strefy Olsztyna (3119,3) oraz Wrocławia (1849,8). W strefie Olsztyna wyraźnie dominuje gmina Stawiguda (17 168,6), w której intensywność inwestycji biurowych jest prawie 12 razy większa niż przeciętnie w kraju. *In plus* na tym obszarze wyróżnia się także gmina Dywity ze średnioroczną kubaturą nowych i rozbudowanych budynków wynoszącą 1521 m^3. Największą intensywnością inwestycji biurowych w strefie podmiejskiej Wrocławia wyróżnia się gmina Kobierzyce (10 586,9), a wartością wyższą niż średnia dla Polski charakteryzowały się także: obszar wiejski Środy Śląskiej, Długołęka, miasto Siechnice, Oława, Miękinia, Wisznia Mała, Mietków, obszar wiejski gminy Kąty Wrocławskie, Żórawina i miasto Prusice. Strefy podmiejskie miast średnich charakteryzowały się niższą wartością wskaźnika niż średnia Polski, jednak ponadprzeciętną intensywnością inwestycji biurowych charakteryzowały się: obszar wiejski Nowych Skalmierzyc, Ustka (wchodząca w skład strefy Słupska), miasto Ślesin (strefa Konina), miasto Raszków i obszar wiejski Odolanowa (należące do strefy Ostrowa Wielkopolskiego) i gmina Legnickie Pole (strefa Legnicy). Wśród obszarów podmiejskich miast małych i średnich (o liczbie mieszkańców do 50 tys.) intensywnością powyżej średniej dla kraju wyróżniały się strefy: Dobrego Miasta (3 826,5), Lubaczowa (3 267), Kwidzyna (1 896,5) i Łukowa (1 538,5). Należy odnotować, że wśród gmin wchodzących w skład stref podmiejskich miast średnich i małych wysoką intensywnością inwestycji biurowych cechuje się miasto Koprzywnica (region miejski Tarnobrzeg-Sandomierz), w której średnioroczna kubatura nowych i rozbudowanych budynków w latach 2013–2020 jest 11 razy większa niż przeciętnie w Polsce i wynosi 16 070,8.

3. RELACJA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I NIEMIESZKANIOWEGO

Strefy podmiejskie w Polsce dość wyraźnie różnicują się ze względu na relacje intensywności rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz niemieszkaniowego w latach 2013–2020 (Tab. 17). Wysokiej aktywności budowlanej w zakresie budownictwa mieszkaniowego nie zawsze towarzyszy wysoka intensywność inwestycji niemieszkaniowych. Z drugiej strony wskazać można strefy podmiejskie, gdzie inwestycje niemieszkaniowe przyjmują dużo większe rozmiary niż budownictwo mieszkaniowe. Bardzo wysoką intensywnością budownictwa zarówno mieszkaniowego, jak i niemieszkaniowego charakteryzuje się 25 stref podmiejskich. Wśród nich znalazło się 10 obszarów funkcjonalnych dużych miast – w tym: Warszawy, Krakowa, Łodzi, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania i Szczecina. Ponadprzeciętna intensywność procesów inwestycyjno-budowlanych w otoczeniu tych miast świadczy nie tylko o zachodzeniu suburbanizacji, ale przede wszystkim o postępującej metropolizacji (wyrażającej się koncentracją inwestycji mieszkaniowych z równocześnie dynamicznym rozwojem działalności przemysłowych i logistycznych oraz handlowo-usługowych). Z drugiej strony podobna liczba stref podmiejskich (27) cechuje się wysoką intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego przy relatywnie niewielkich rozmiarach inwestycji niemieszkaniowych. W odniesieniu do tych stref procesy suburbanizacji mają w głównej mierze charakter rezydencjonalny. Sytuacja ta dotyczy m.in. czterech obszarów funkcjonalnych dużych miast (Gorzowa Wielkopolskiego, Lublina, Torunia i Radomia) i siedmiu stref podmiejskich ośrodków regionalnych (miast średnich liczących od 50 do 100 tys. mieszkańców) – tj. Białej Podlaskiej, Gniezna, Suwałk, Chełmu, Lubina, Ełku i Bełchatowa. Odwrotna sytuacja zachodzi w strefie zewnętrznej 14 regionów miejskich, gdzie to inwestycje niemieszkaniowe intensywnością rozwoju przewyższają budownictwo mieszkaniowe. Zjawisko to w większości dotyczy stref podmiejskich małych i średnich miast (do 50 tys. mieszkańców). Niemniej w tej grupie znalazły się również obszary funkcjonalnego jednego dużego miasta (Elbląg) i jednego ośrodka regionalnego (Kędzierzyn-Koźle). Największa liczba stref podmiejskich (107) cechuje się niską w relacji do średniej dla Polski intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego. Niemniej, jak już wcześniej zaznaczano, na ogół jest ona wyższa w tych strefach niż w ośrodkach rdzeniowych regionów miejskich.

Tab. 17. Typologia stref podmiejskich ze względu na intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski

Intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski	Intensywność rozwoju budownictwa niemieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski		
	wysoka (100% i więcej)	**średnia (75% do 99,9%)**	**niska (74,9% i mniej)**
wysoka (100% i więcej)	**25 stref podmiejskich:** Wrocław, Poznań, Łódź, Warszawa, Szczecin, Kraków, Trójmiasto, Rzeszów, Koszalin, Płock, Legnica, Siedlce, Słupsk, Leszno, Ciechanów, Płońsk, Rawicz, Chojnice, Kołobrzeg, Kępno, Wolsztyn, Garwolin, Słubice, Międzychód, Ostrzeszów	**7 stref podmiejskich:** Olsztyn, Białystok, Bydgoszcz, Głogów, Ostrołęka, Jelenia Góra, Starogard Gdański	**27 stref podmiejskich:** Gorzów Wielkopolski, Lublin, Toruń, Radom, Biała Podlaska, Gniezno, Suwałki, Chełm, Lubin, Ełk, Bełchatów, Bolesławiec, Ostróda, Wyszków, Brodnica, Szczytno, Giżycko, Turek, Hajnówka, Świecie, Polkowice, Łask, Nidzica, Busko-Zdrój, Kozienice, Pisz, Wronki
średnia (75% do 99,9%)	**18 stref podmiejskich:** Piotrków Trybunalski, Konin, Brzeg, Gostyń, Kutno, Sochaczew, Jarocin, Dębica, Łuków, Działdowo, Chojnów, Syców, Chodzież, Grójec, Dobre Miasto, Pułtusk, Darłowo, Słupca	**8 stref podmiejskich:** Zielona Góra, konurbacja górnośląska, Kielce, Grudziądz, Bielsk Podlaski, Zambrów, Nowe Miasto Lubawskie, Złotów	**44 strefy podmiejskie:** Tarnów, Bielsko-Biała, Włocławek, Tomaszów Mazowiecki, Łomża, Stalowa Wola, Zamość, Przemyśl, Mielec, Pszczyna, Bochnia, Skierniewice, Iława, Zakopane, Zduńska Wola, Mrągowo, Biłgoraj, Nowa Sól, Gorlice, Jawor, Wieluń, Żywiec, Koło, Oświęcim, Augustów, Chełmno, Zgorzelec, Człuchów, Tuchola, Andrychów, Golub-Dobrzyń, Rawa Mazowiecka, Międzyrzecz, Wadowice, Limanowa, Ustroń-Wisła, Gostynin, Jędrzejów, Bytów, Brzesko, Staszów, Szydłowiec, Mogilno, Pionki

Intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski	Intensywność rozwoju budownictwa niemieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski		
	wysoka (100% i więcej)	**średnia (75% do 99,9%)**	**niska (74,9% i mniej)**
niska (74,9% i mniej)	**14 stref podmiejskich:** Elbląg, Kędzierzyn-Koźle, Olkusz, Cieszyn, Grajewo, Tarnobrzeg-Sandomierz, Sieradz, Siemiatycze, Biskupiec, Nowogard, Lubawa, Szprotawa, Krapkowice, Rypin	**10 stref podmiejskich:** Racibórz, Kalisz, Ostrów Wielkopolski, Białogard, Krotoszyn, Kościerzyna, Kluczbork, Sokołów Podlaski, Olecko, Pleszew	**107 stref podmiejskich:** Opole, Częstochowa, aglomeracja rybnicka, Inowrocław, Wałbrzych-Świdnica, Piła, Nowy Sącz, Ostrowiec Świętokrzyski, Radomsko, Chrzanów-Trzebinia-Libiąż, Żary-Żagań, Świebodzin, Malbork, Ostrów Mazowiecka, Sanok, Kłodzko, Lubliniec, Jarosław, Nowy Targ, Opoczno, Zawiercie-Myszków, Puławy, Lębork, Bartoszyce, Mława, Kwidzyn, Lubań, Krosno, Starachowice, Skarżysko-Kamienna, Łowicz, Dzierżoniów-Bielawa, Nysa, Wałcz, Kraśnik, Prudnik, Kętrzyn, Jasło, Nowa Ruda, Szczecinek, Lubaczów, Krasnystaw, Końskie, Warka, Kostrzyn nad Odrą, Węgrów, Ropczyce-Sandomierz, Przasnysz, Wschowa, Braniewo, Milicz, Kęty, Głubczyce, Złotoryja, Aleksandrów Kujawski, Włodawa, Czarnków, Dęblin, Pińczów, Sierpc, Drawsko Pomorskie, Ząbkowice Śląskie, Strzegom, Radzyń Podlaski, Lipno, Lubsko, Międzyrzec Podlaski, Krosno Odrzańskie, Złocieniec, Dębno, Janów Lubelski, Rabka-Zdrój, Leżajsk, Pyrzyce, Hrubieszów, Głuchołazy, Sławno, Namysłów, Gubin, Kamienna Góra, Myślibórz, Żnin, Węgorzewo, Wąbrzeźno, Lidzbark Warmiński, Krynica-Zdrój, Parczew, Mrągg, Łęczyca, Tomaszów Lubelski, Gołdap, Brzeszcze, Dąbrowa Tarnowska, Choszczno, Gryfice, Świdwin, Strzelce Opolskie, Łobez, Przeworsk, Sulęcin, Góra, Miechów, Miastko, Sokółka, Barlinek, Kolno, Bogatynia

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych GUS)

Rozpatrując intensywność inwestycji niemieszkaniowych wypada również zwrócić uwagę na ile dotyczy ona łącznie różnych typów działalności gospodarczych – zwłaszcza w odniesieniu do stref podmiejskich dużych ośrodków miejskich. Okazuje się, że wyłącznie w otoczeniu jednego dużego miasta (Wrocławia) mamy do czynienia z ponadprzeciętną intensywnością rozwoju wszystkich analizowanych wcześniej rodzajów inwestycji niemieszkaniowych (tj. przemysłowych, logistycznych, handlowo-usługowych i biurowych). Kolejne trzy strefy podmiejskie (Warszawy, Poznania i Szczecina)

wyróżniają się łącznie bardzo wysoką aktywnością inwestycyjną w zakresie budownictwa przemysłowego, magazynowego oraz handlowo-usługowego. W przypadku tych czterech regionów miejskich w największym stopniu możemy mówić o kształtowaniu się w ich otoczeniu struktur miasta krawędziowego (tj. dynamicznym rozwoju stref przemysłowo-logistycznych oraz działalności handlowo-usługowych). Kolejne pięć stref podmiejskich (Trójmiasta, Łodzi, Rzeszowa, Zielonej Góry i Elbląga) odznacza się ponadprzeciętnym rozwojem budownictwa przemysłowego i magazynowego. Z kolei strefa podmiejska Krakowa wyróżnia się bardzo wysoką intensywnością inwestycji magazynowych i handlowo-usługowych.

PODSUMOWANIE

Suburbanizacja jest procesem niemal powszechnym w skali całego kraju – zachodzi już nie tylko w otoczeniu dużych miast (gdzie na ogół cechuje się największą skalą i intensywnością), ale coraz częściej uwidacznia się także w sąsiedztwie miast średnich (a nawet części małych). Procesy suburbanizacji w Polsce w największym stopniu, obok zmian demograficznych w otoczeniu ośrodków miejskich, uwidaczniają się poprzez skalę i intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Nowe inwestycje mieszkaniowe cechują się wyraźną koncentracją w strefach podmiejskich – w szczególności w otoczeniu głównych ośrodków miejskich w kraju (tj. Warszawy, Krakowa, Trójmiasta, Poznania i Wrocławia). W przypadku niektórych podmiejskich gmin w obszarach metropolitalnych skala budownictwa mieszkaniowego częstokroć przekracza rozmiary inwestycji mieszkaniowych w niejednym dużych i średnim mieście. Intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich odznacza się ponadprzeciętnymi wartościami w skali kraju. Niemniej maleje ona wraz z rangą (wielkością) ośrodków rdzeniowych regionów miejskich. Co istotne, w większości stref podmiejskich, intensywność nowego budownictwa mieszkaniowego jest wyższa w porównaniu z miastami centralnymi regionów miejskich. Procesy suburbanizacji w Polsce w coraz większym stopniu związane są z rozwojem budownictwa deweloperskiego (w tym w formie osiedli zabudowy wielorodzinnej).

Inwestycjom mieszkaniowym w strefach podmiejskich na ogół towarzyszą ponadprzeciętnej skali inwestycje niemieszkaniowe. Niemniej w największym stopniu uwidaczniają się one w otoczeniu dużych miast – przede wszystkim Warszawy, Wrocławia, Poznania, Trójmiasta i Łodzi. W głównej mierze obejmują one inwestycje przemysłowe i magazynowe. W mniejszym stopniu są to inwestycje handlowo-usługowe i biurowe, które w dalszym ciągu wykazują większą tendencję do lokalizacji i koncentracji w ośrodkach rdzeniowych regionów miejskich. Niemniej w części podmiejskich gmin w obszarach metropolitalnych (zwłaszcza Poznania i Wrocławia) obserwujemy ponadprzeciętny rozwój wszystkich powyższych typów inwestycji niemieszkaniowych. Ich skala niejednokrotnie przewyższa rozmiary budownictwa niemieszkaniowego w całych województwach. W przypadku regionów miejskich Poznania i Wrocławia w największym stopniu możemy mówić o kształtowaniu się struktur przestrzennych zbliżonych do miasta krawędziowego (*edge city*).

ANEKS METODYCZNY

Delimitację regionów miejskich oparto na źródłach zastanych i kryterium topologicznym. W pierwszym przypadku jej podstawą były: delimitacja miejskich obszarów funkcjonalnych stolic województw przeprowadzona przez P.Śleszyńskiego (2013) oraz delimitacje miejskich obszarów funkcjonalnych wykonane w ramach opracowania planów zagospodarowania przestrzennego województw. W odniesieniu do pozostałych miast zastosowano kryterium topologiczne – tj. bezpośredniego sąsiedztwa gminy (bądź jej części wiejskiej w przypadku gmin miejsko-wiejskich) z ośrodkiem miejskim. Delimitację regionów miejskich – ich ośrodków rdzeniowych i stref zewnętrznych – przeprowadzono na poziomie gmin (z uwzględnieniem podziału na miasta i części wiejskie w odniesieniu do gmin miejsko-wiejskich). Wówczas gdy dane miasto zawierało się w strefie zewnętrznej większego ośrodka (np. Legionowo w obszarze funkcjonalnym Warszawy czy Pabianice w obszarze funkcjonalnym Łodzi), nie wyznaczano dlań osobnego regionu miejskiego i strefy podmiejskiej. Niemniej tego rodzaju miast (powyżej 10 tys. mieszkańców i wchodzących w skład regionu miejskiego większego ośrodka) nie zaliczono do strefy podmiejskiej, lecz potraktowano jako osobną kategorię ośrodków rdzeniowych (obszarów zurbanizowanych w strefie zewnętrznej regionu miejskiego). Tym samym, jeśli w niniejszym raporcie mowa jest o ośrodkach rdzeniowych, rozumie się przez to główne miasto danego regionu miejskiego i znajdujące się w jego granicach inne miasta liczące co najmniej 10 tys. mieszkańców. Z kolei terminu strefa podmiejska użyto wobec wszystkich obszarów wiejskich (gmin wiejskich i części wiejskich gmin miejsko-wiejskich) oraz miast poniżej 10 tys. mieszkańców położone w strefie zewnętrznej regionu miejskiego. W przypadku aglomeracji policentrycznych (tj. konurbacja górnośląska oraz aglomeracje trójmiejska i rybnicka) za ich główne ośrodki rdzeniowe przyjęto wszystkie miasta na prawach powiatu (tj. odpowiednio 14 miast dawnego Górnośląskiego Związku Metropolitalnego, Gdańsk, Gdynię i Sopot oraz Rybnik, Jastrzębie-Zdrój oraz Żory). W odniesieniu do ośrodków bezpośrednio sąsiadujących (np. Tarnobrzega i Sandomierza, Dzierżoniowa i Bielawy czy Chrzanowa, Trzebini i Libiąża) wyznaczono ich wspólne regiony miejskie i strefy podmiejskie.

Horyzont czasowy badań zrealizowanych na potrzeby niniejszego raportu obejmuje lata 2013–2020. Jego wybór podyktowany był przede wszystkim dostępnością kompleksowych i przekrojowych danych statystycznych dotyczących budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w Polsce. Zakres tematyczny raportu obejmuje procesy inwestycyjno-budowalne związane z rozwojem budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego (przede wszystkim przez pryzmat jego skali, intensywności oraz struktury). Ma on dwudzielną strukturę. W pierwszej części dokonano charakterystyki budownictwa mieszkaniowego w strefach podmiejskich polskich miast. W drugiej części przybliżono skalę oraz intensywność inwestycji niemieszkaniowych na obszarach podmiejskich – ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji: przemysłowych, magazynowych, handlowo-usługowych i biurowych.

LITERATURA

Bański J., 2012, *Problematyka definicji i zasięgu przestrzennego obszarów wiejskich i stref podmiejskich*, Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum, 11 (3), 5–15.

Beim M., 2009, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Berentsen W., Roosaare J., Samara P.J., 2000, *Suburbanisation and landscape change in Connecticut: Repetition of the patterns in Estonia and Elsewhere in Central Europe*, [w:] U.Mander, R.H.G.Jongman (red.), *Landscape Perspectives of Land Use Changes*, WIT Press, Ann Arbour, 131–166, za: Miczyńska-Kowalska M., 2019, *Suburbanizacja strefy podmiejskiej Lublina*, Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich, 106 (1), 72–86.

Berry B.J.L., Goodwin C.A., Lake, R.W., Smith, K.B., 1976, *Attitudes toward integration: The role of status in community response to racial change*, [w:] B.Schwartz (red.), *The changing face of the suburbs*, University of Chicago Press, Chicago, 221–264.

Berry M., Jackson J., Johnson L., Kerkin K., Winter I., 1995, *The Social Production of Outer Suburbia: A Study of Melbourne's Northern and North-Western Fringe*, AHRF Project No. 196, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

Bourne L., 1996, *Reinventing the suburbs: old myths and new realities*, Progress in Planning, 46 (3), 163–184.

Burgess, E.W., 1967, *The growth of the city: An introduction to a research project* [w:] R.E.Park, E.W.Burgess (red.), *The city*, University of Chicago Press, Chicago, 47–62.

Buxton M., 2014, *The expanding urban fringe: impacts on peri-urban areas, Melbourne, Australia*, [w:] B.Maheshwari, R.Purohit, H.Malano, V.P.Singh, P.Amerasinghe (red.), *The Security of Water, Food, Energy and Liveability of Cities: Challenges and Opportunities for Peri-Urban Futures*, Springer, Dordrecht, za: Liu Z., Robinson G., 2016, *Residential development in the peri-urban fringe: The example of Adelaide, South Australia*, Land Use Policy, 57, 179–192.

Chabot G., 1948, *Les villes. Aperçu de géographie humaine*, Armand Colin, Paryż, za: Hudzik I., 2005, *Strefa podmiejska – zarys problemu*, Zarządzanie Publiczne, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1/2005, 147–158.

Dear M., 2004, *The Los Angeles School of Urbanism: an intellectual history*, Urban Geography, 24, 493–509.

Dear M., Dahmann N., 2008, *Urban politics and the Los Angeles School of Urbanism*, Urban Affairs Review, 44, 266–279.

Dziewoński K., 1987, *Strefa podmiejska – próba ujęcia teoretycznego*, Przegląd Geograficzny, 59 (1–2), 55–63.

European Conference of Ministers responsible for Regional/Spatial Planning (CEMAT), 2007, *Spatial Development Glossary*, Council of Europe Publishing, Strasbourg.

Fesenmaier D., Goodchild M., Morrison S., 1979, *The spatial structure of the rural-urban fringe: a multivariate approach*, Canadian Geographer, 23 (3), 255–265.

Flynn M.S., 2006, *Suburban Typologies Historical Examples and Alternatives*, praca magisterska obroniona na Uniwersytecie Montrealskim, Library and Archives Canada, Ottawa.

Ford T., 1999, *Understanding Population Growth in the Peri-Urban Region*, International Journal of Population Geography, 5, 297–311.

Gant R.L., Robinson G.M., Fazal S., 2011, *Land use change in the 'edgelands': Policies and pressures in London's rural-urban fringe*, Land Use Policy 28 (1), 266–279, za: Liu Z., Robinson G., 2016, *Residential development in the peri-urban fringe: The example of Adelaide, South Australia*, Land Use Policy, 57, 179–192.

Garreau J., 1991, *Edge City: Life on the New Frontier*, Anchor Books, Nowy Jork.

Gonda-Soroczyńska E., 2009, *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*, Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich, 4, 149–165.

Guest A.M., 1984, *The city*, [w:] M.Micklin, H.M.Choldin (red.), *Sociological human ecology. Contemporary Issues And Applications*, Routledge, Nowy Jork, 277–322.

Hamel, P., Keil, R, 2016, *Governance in an emerging suburban world*, Cadernos Metrópole, 18, 647–670.

Harasimowicz A., 2019, *Procesy urbanizacji w strefie zewnętrznej Białegostoku*, Optimum Economic Studies, 3 (97), 125–150.

Heffner K., 2016, *Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce*, [w:] T.Marszał (red.), *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 75–110.

Hwang S.S., Murdock S.H., 1998, *Toward an Integrated Ecological-Sociological Theory of Suburbanization*, [w:] M.Micklin, D.L.Poston (red.), *Continuities in Sociological Human Ecology*, Springer, Boston, 269–282.

Hudzik I., 2005, *Strefa podmiejska – zarys problemu*, Zarządzanie Publiczne, 1/2005, 147–158.

Jancz A., 2016, *Suburbanizacja a sytuacja mieszkaniowa w aglomeracji poznańskiej*, Świat Nieruchomości, 95, 53–60.

Jurek J., 1991, *Zmiany struktury społecznoekonomicznej wsi w strefie podmiejskiej Poznania* (Geografia, 52), Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.

Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M., 2014, *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie, Kraków.

Lang R., Knox P., 2009, *The new metropolis: rethinking megalopolis*, Regional Studies, 436, 789–802.

Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, [w:] K.Saganowski, M.Zagrzejewska-Fiedorowicz, P.Żuber (red.), *Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa, 217–280.

Lisowski A., Mantey D., Wilk W., 2014, *Lessons from Warsaw The Lack of Coordinated Planning and Its Impacts on Urban Sprawl*, [w:] K.Stanilov, L.Sýkora (red.), *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*, Wiley Blackwell, Chichester, 225–255.

Liszewski S., 1987, *Strefa podmiejska jako przedmiot badań geograficznych. Próba syntezy*, Przegląd Geograficzny, 59 (1–2), 65–79.

Masotti, L.H., 1973, *Prologue: suburbia reconsidered–myth and counter-myth*, [w:] L.H.Masotti, J.K.Hadden (red.), *The Urbanization of the Suburbs*, Sage, Londyn, 15–22.

Massey D.S, Denton N.A, *The Dimensions of Residential Segregation*, Social Forces, 67 (2), 281–315.

Matlovič R., Ira V., Szczyrba Z., 2001, *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratysławy, Ołomuńca oraz Preszowa)*, [w:] I.Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Uniwersytet Łódzki, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 10–11.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, 2015, *Krajowa Polityka Miejska 2023*, dokument przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dn. 20 października 2015 r., Warszawa.

Mongin O., 2008, *Le local, l'état et la politique urbaine*, Esprit, 2, 56–59, za: Hamel, P., Keil R., 2016, *Governance in an emerging suburban world*, Cadernos Metrópole, 18, 647–670.

Nicolaides B., Wiese A. (red.), 2006, *The suburb reader*, Routledge, Londyn.

Palak M., 2016, *Nowe oblicza przedmieść. Socjologiczne studium suburbanizacji w Polsce na przykładzie Rzeszowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów, 12.
Park R.E., 1967, *The urban community as a spatial pattern and a moral order*, [w:] R.H.Turner (red.), *Robert Park on social control and collective behaviour,* University of Chicago Press, Chicago, 55–68.
Phelps N., Wood A., 2011, *The New Post-suburban Politics?*, Urban Studies, 48, 2591–2610.
Pryor R., 1968, *Defining the Rural-Urban Fringe*, Social Forces, 47 (2), 202–215, za: Bański J., 2012, *Problematyka definicji i zasięgu przestrzennego obszarów wiejskich i stref podmiejskich*, Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum, 11 (3), 5–15.
Rada Ministrów, 2017, *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)*, dokument przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dn. 14 lutego 2017 r., Warszawa.
Rodehaver M.W., 1946, *The Rural-Urban Fringe: An Interstitial Area*, niepublikowana rozprawa doktorska obroniona na Wydziale Geografii Uniwersytetu Wisconsin, za: Fesenmaier D., Goodchild M., Morrison S., 1979, *The spatial structure of the rural-urban fringe: a multivariate approach*, Canadian Geographer, 23 (3), 255–265.
Serafin P., 2016, *Rozlewanie się miast na przykładzie Nowego Sącza w województwie małopolskim*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 443, 204–219.
Solarek K., 2013, *Struktura przestrzenna strefy podmiejskiej Warszawy*, Prace Naukowe Politechniki Warszawskiej. Seria Architektura, 13, 7–283, za: Tokajuk J., 2017, *Delimitacja granic miasta i strefy podmiejskiej Białegostoku*, Architecturae et Artibus, 9 (2), 46–57.
Stanilov K., Sýkora L. (red.), 2014, *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*, Wiley Blackwell, Chichester.
Stillwell J., Rees P., Boden P. (red.), 1992, *Migration Processes and Patterns: Volume 2 – Population Redistribution in the United Kingdom,* Belhaven Press, London.
Śleszyński P., 2006, *Demograficzny wymiar procesów suburbanizacji w Polsce po 1989 roku*, [w:] S.Kozłowski (red.), *Żywiołowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce* (Studia nad zrównoważonym rozwojem, 2) Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, Katedra Ochrony Środowiska, Polska Akademia Nauk, Komitet „Człowiek i Środowisko" przy Prezydium PAN, Białystok–Lublin–Warszawa.
Śleszyński P., 2013, *Delimitacja Miejskich Obszarów Funkcjonalnych stolic województw*, Przegląd Geograficzny, 85 (2), 173–197.
Śleszyński P., 2015, *Problemy delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych w Polsce*, Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, 29, 37–53.
Teaford J., 1997, *Post-suburbia: Governmentand Politics in the Edge Cities*, Johns Hopkins University Press, Baltimore.

SPIS RYCIN I TABEL

Tab. 1. Typologia regionów miejskich w Polsce wraz z podstawowymi danymi statystycznymi / 8
Tab. 2. Struktura budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020 ze względu na rodzaj i formę przez pryzmat ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania / 12
Tab. 3. Struktura budownictwa niemieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020 przez pryzmat liczby, kubatury i powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych / 13
Tab. 4. Skala budownictwa mieszkaniowego w regionach miejskich w latach 2013–2020 / 14
Ryc. 1. Zróżnicowanie intensywności budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2013–2020 / 16
Tab. 5. Regiony miejskie o najwyższej i najniższej aktywności budowlanej w latach 2013–2020 / 17
Tab. 6. Strefy podmiejskie o najwyższej aktywności budowlanej w relacji do wartości średnich / 17
Tab. 7. Odsetek wszystkich mieszkań oddanych w latach w 2013–2020 w regionach miejskich, miastach rdzeniowych oraz strefach podmiejskich – w podziale na poszczególne województwa / 19
Tab. 8. Udział mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. (15 gmin o najwyższej wartości wskaźnika w skali Polski) / 20
Tab. 9. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach / 21
Tab. 10. Odsetek mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych w latach 2013–2020 w ogóle zasobów mieszkaniowych w 2020 r. – według typów regionów miejskich / 21
Ryc. 2. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w regionach miejskich / 23
Ryc. 3. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 poza regionami miejskimi / 23
Ryc. 4. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w ośrodkach rdzeniowych / 24
Ryc. 5. Struktura budownictwa mieszkaniowego w latach 2013–2020 w strefach podmiejskich / 25
Tab. 11. Typologia stref podmiejskich polskich miast ze względu na udział budownictwa / 26
Tab. 12. Intensywność inwestycji niemieszkaniowych w strefach podmiejskich w latach 2013–2020 / 30
Tab. 13. Skala inwestycji przemysłowych w regionach miejskich w latach 2013–2020 / 32
Ryc. 6. Intensywność rozwoju inwestycji przemysłowych w Polsce w latach 2013–2020 / 33
Tab. 14. Skala inwestycji magazynowych w regionach miejskich w latach 2013–2020 / 34
Ryc. 7. Intensywność rozwoju inwestycji magazynowych w Polsce w latach 2013–2020 / 35
Tab. 15. Skala inwestycji handlowo-usługowych w regionach miejskich w latach 2013–2020 / 37
Ryc. 8. Intensywność rozwoju inwestycji handlowo-usługowych w Polsce w latach 2013–2020 / 39
Tab. 16. Skala inwestycji biurowych w regionach miejskich w latach 2013–2020 / 40
Ryc. 9. Intensywność rozwoju inwestycji biurowych w Polsce w latach 2013–2020 / 41
Tab. 17. Typologia stref podmiejskich ze względu na intensywność rozwoju budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego w latach 2013–2020 w relacji do średniej dla Polski / 44

„Raport jest rzetelną i pogłębioną analizą ruchu budowlanego w zdefiniowanych przez autorów 260 regionach miejskich Polski, ze szczególnym uwzględnieniem ich stref podmiejskich oraz z odniesieniami go tła krajowego i wojewódzkiego. Zaletą opracowania jest uwzględnienie także mniejszych miast (10–50 tys. mieszkańców) i ich stref wpływu, nawet jeżeli ograniczają się one terytorialnie do gminy wiejskiej otaczającej miasto lub po prostu wiejskiej części gminy miejsko-wiejskiej, której miasto jest siedzibą."

dr hab. Łukasz Mikuła, prof. UAM
(Zakład Systemów Osadniczych i Zarządzania Terytorialnego,
Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej,
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu)

Naszym celem jest rozwijanie platformy będącej miejscem wymiany wiedzy, doświadczeń oraz pomysłów, dla wszystkich osób, którym bliski jest los polskich miast. Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR dostarczają informacji o tym, jakie zmiany dokonują się w polskich miastach i jak realizacja określonych polityk miejskich wpływa na kształt i rozwój miast.

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa, www.irmir.pl

Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR
www.obserwatorium.miasta.pl